

חוזה מכר

שנערך ונחתם ב _____,

ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

- ב י נ -

י. זילברמין ובנו בע"מ

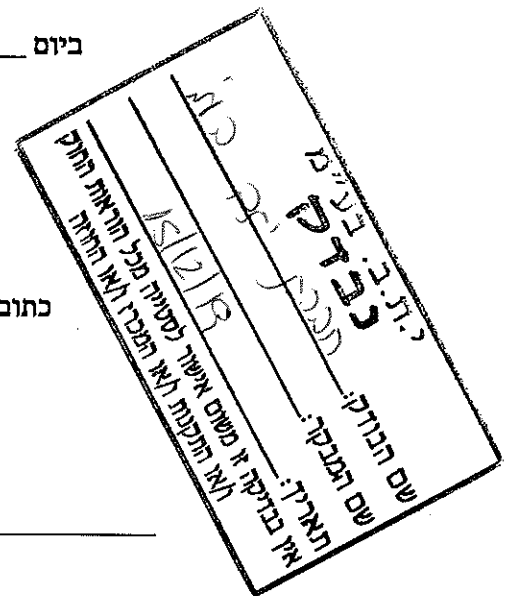
ח.פ. 510914328

מרח' שלם 3, רמת-גן 5221550

כתובת דואר אלקטרוני: liat@silbermintz.co.il

(להלן: "החברה")

- ל ב י נ -



_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

_____ מרח'

כתובת דואר אלקטרוני: _____; טלפון: _____;

(ביחד וכל אחד לחוד להלן: "הקונה")

פרק א': מבוא, פרשנות ועיקרי העסקה

מבוא

הואיל והחברה מצהירה, כי:

- א. רשות מקרקעי ישראל היא הבעלים הרשומים של קרקע בשטח של כ-11,295 מ"ר במודיעין, הידועה גם כמגרשים מספר 218, 219, 301, 302, 303 (להלן: "המגרשים") לפי תכנית מפורטת מס' מד/3/3 (להלן: "התב"ע") המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 6 (בחלק) בגוש רשום 5877 (להלן: "המקרקעין").
- ב. היא מאוגדת ורשומה כחוק אצל רשם החברות ואצל רשם הקבלנים ופרטיה הם הפרטים הרשומים לעיל, וכי חתמה על חוזה פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לפיו, בין היתר, ניתנה לחברה הרשאה לפיתוח המקרקעין ולבנייתו, בין היתר, של כ-156 דירות למגורים עליהם, בין בעצמה ובין באמצעות קבלני משנה, ומתוכן 25% דירות קטנות, כשטח של עד 100 מ"ר, שתימכרנה לזכאי משרד השיכון בלבד (להלן: "חוזה הפיתוח"), וזאת - במסגרת פרויקט שיזמה רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לתנאי מכרז מס' 10019/2011 (להלן: "המכרז").
- ג. החברה יזמה במקרקעין תכנית מפורטת המהווה שינוי לתב"ע מספרה 420-0231126 ושמה תכנית מד/מק/31/3 (להלן: התכנית המפורטת). תכנית זו אושרה למתן תוקף וניתנו מכוחה ארבעה היתרי בניה לארבעה מגרשים.
- ד. בכוונת החברה, בכפוף ובהתאם להוראות חוזה זה להלן ולהוראות חוזה הפיתוח, להקים על המקרקעין פרויקט מגורים בארבעת המגרשים הכולל 156 יחידות דיור ב-8 מבנים, ומתוכן 25% דירות קטנות, כשטח של עד 100 מ"ר, שתימכרנה לזכאי משרד השיכון בלבד. מגרש 1 יכלול 24 דירות מגורים בשלושה בניינים (A1 B1 C1) ומתוכן 6 דירות קטנות; מגרש 2 יכלול 24 דירות מגורים בשלושה בניינים (A2 B2 C2) ומתוכן 6 דירות קטנות; מגרש 3 יכלול מגדל מגורים בן 54 דירות ומתוכן 13 דירות קטנות (מגדל מס' 3); מגרש 4 יכלול מגדל מגורים בן 54 דירות ומתוכן 14 דירות קטנות (מגדל מס' 4) (להלן: "הפרוייקט").
- ה. במסגרת הפרוייקט מקימה/עומדת להקים החברה בית מגורים, המסומן בספרי החברה כבית מספר _____ (להלן: "הבית"), בו תימצא הדירה, המסומנת בספרי החברה כדירה מספר _____ בת _____ חדרים (להלן: "הדירה"), אליה תוצמד חניה מספר _____, וכן מחסן מספר _____ והצמודות כמפורט במפרט הטכני (להלן: "ההצמודות") וכן חלק יחסי ברכוש המשותף של הבית וברכוש המשותף של הפרוייקט, והכל - כמפורט בהסכם זה ובמפרט, המצורף כנספח א' לחוזה זה (הדירה בצירוף ההצמודות ובצירוף החלק היחסי ברכוש המשותף אשר יצמד אליה, להלן: "הנכס").
- ו. תכניות הנכס (להלן: "התוכניות") הן אלו המצורפות למפרט.

והואיל ו:

ז. ברצון הקונה לרכוש זכויות חכירה מהוונות בנכס, כאמור לעיל, וברצון החברה להקים את הנכס, ליתן הסכמתה לרמ"י להעברת זכויות החכירה המהוונות בנכס לתקופה בת 49 שנים, שתחילתה ביום 21/2/2013 (להלן: "תקופת החכירה") ולפעול לרישום הזכויות כאמור בהתאם לסעיף 17 להלן.

ח. הסכם זה כולל את תנאי ההתקשרות בין הצדדים.

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. דין המבוא, הכותרות והנספחים

- א. המבוא לחוזה זה וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות בגוף החוזה או בנספחיו האחרים – יגברו הוראות המפרט.
- ג. הכותרות בחוזה זה מובאות לשם נוחות הקריאה וההתמצאות, והן לא תשמשנה לפרשנותו.
- ד. הנספחים:
 1. נספח א' – מפרט על פי חוק מכר (דירות), התשל"ג – 1973 (תיקון), התשס"ח – 2008, התשע"ו – 2016.
 2. נספח ב' – לוח תשלומים ומועדים.
 3. נספח ג' – נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגבינו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ.
 4. נספח ד' – נוסח יפוי כוח בלתי חוזר.
 5. נספח ה' – הסכם ניהול.
 6. נספח ו' – בוטל.
 7. נספח ז' – כתב התחייבות.
 8. נספח ח' – נוסח תקנון מיוחד.

ה.

2. הגדרות

- בחוזה זה תהינה למונחים הבאים המשמעות כמוגדר להלן, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב משמעות אחרת:
- א. "הבית" – כהגדרתו בסעיף ד' של המבוא לחוזה זה.
 - ב. "הבנק" – כהגדרתו בסעיף 13 (א) לחוזה זה.
 - ג. "הבנק המלווה" – הבנק, כהגדרתו בסעיף 13 (א) לחוזה זה.
 - ד. "הבנק למשכנתאות" – כהגדרתו בסעיף 15 (א) לחוזה זה.
 - ה. "ההלוואה" – כהגדרתה בסעיף 15 (א) לחוזה זה.
 - ו. "ההצמדות" – כהגדרתן בסעיף ד' של המבוא לחוזה זה.
 - ז. "החברה" – י. זילברמיץ ובנו בע"מ.
 - ח. "הדירה" – כהגדרתה בסעיף ד' של המבוא לחוזה זה.
 - ט. "הליקויים" – כהגדרתם בסעיף 10 (א) לחוזה זה.
 - י. "המהנרס" – כהגדרתו בסעיף 10 (ט) לחוזה זה.
 - יא. "המפרט" – המפרט הטכני, נספח א' לחוזה זה.
 - יב. "המקרקעין" – כהגדרתם בסעיף א' של המבוא לחוזה זה.
 - יג. "הוועד התפעולי" – כהגדרתו בסעיף 11 ג' לחוזה זה.
 - יד. "הנכס" – כהגדרתו בסעיף ד' של המבוא לחוזה זה.
 - טו. "הפרויקט" – כהגדרתו בסעיף ג' של המבוא לחוזה זה.
 - טז. "הרכוש המשותף של הבית" – כהגדרתו בסעיף 11 לחוזה זה.
 - יז. "הרכוש המשותף של הפרויקט" – כהגדרתו בסעיף 11 לחוזה זה.
 - יח. "הקונה" – כהגדרתו בכותרת לחוזה זה.
 - יט. "החב"צ" – כהגדרתה בסעיף א' של המבוא לחוזה זה.
 - כ. "התכנית" – כהגדרתן בסעיף ה' של המבוא לחוזה זה.
 - כא. "התמורה" – כהגדרתה בסעיף 12 (א) לחוזה זה.
 - כב. "חוזה הפיתוח" – כהגדרתו בסעיף ב' של המבוא לחוזה זה.
 - כג. "חוק המכר" – חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.
 - כד. "חוק המכר (הבטחת השקעות)" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.
 - כה. "חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.
 - כו. "יפוי הכח" – יפוי הכח, נספח ד' לחוזה זה.
 - כז. "לוח התשלומים והמועדים" – לוח התשלומים והמועדים, נספח ב' לחוזה זה.
 - כח. "מועד המסירה" – כהגדרתו בסעיף 9 (א) לחוזה זה.
 - כט. "מועד המסירה המתוכנן" – כהגדרתו בסעיף 7 (א) לחוזה זה.
 - ל. "נציגות הבית" – כהגדרתה בסעיף 9 (י) לחוזה זה.
 - לא. "עורכי הדין" – עוה"ד מטעמה של החברה, כהגדרתם בסעיף 24 לחוזה זה.
 - לב. "פרוטוקול המסירה" – כהגדרתו בסעיף 9 (ד) לחוזה זה.
 - לג. "קבלן מבצע" – חברה קבלנית שהחברה תשכור את שירותיה לצורך בניית הפרויקט כולו או חלקו.
 - לד. "רמ"מ" – רשות מקרקעי ישראל.
 - לה. "תקופת האחריות" – כהגדרתה בסעיף 10 (א) לחוזה זה.
 - לו. "תקופת הברק" – כהגדרתה בסעיף 10 (א) לחוזה זה.
 - לז. "תקופת החכירה" – כהגדרתה בסעיף ו' של המבוא לחוזה זה.

3. עיקרי עסקה

- א. החברה מתחייבת לבנות, להקים ולהשלים, בהתאם להוראות חוזה זה, את בניית הבית והנכס ולמסור את החזקה בבית ובנכס לקונה והקונה מתחייב לשלם את התמורה ולקבל את החזקה בבית ובנכס, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה.
- ב. החברה מצהירה, כי במועד חתימת החוזה, הנכס נקי מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא וזכויות צד שלישי כלשהן, למעט זכויותיו של הבנק המלווה. החברה מתחייבת, כי במועד רישום זכויות החכירה בנכס על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, תהיינה זכויות אלו נקיות מכל חוב, עיקול, משכנתא וזכויות צד שלישי כלשהן, למעט הערות וזכויות שתורשמה על-ידי הקונה ו/או לפי בקשתו ו/או לפי צו של רשות מוסמכת שניתן נגד הקונה ו/או הערת אזהרה על זכויות הקונה להבטחת ההתחייבות כמפורט בסעיף 33 וסעיף 17 ב' להלן.
- ג. בכפוף לנכונות הצהרות המוכר, הקונה מצהיר בזאת, כי ביקר בשטח הפרויקט, וכי ראה וברק את המקום עליו מוקם/יוקם הבית, וכן בדק את כל הפרטים, התנאים והנסיבות, הפיזיים, המשפטיים, הסביבתיים, והתכנוניים, בקשר עם המקרקעין, הפרויקט, הבית, המפרט והנכס, כפי שהם מוצגים בנספחי הסכם זה וכפי שהוצגו לו על ידי המוכר וכן הוצגו לו המקרקעין וכל מידע או מצג רלוונטי להצהרתו זו והם מתאימים לדרישותיו מכל הבחינות וללא סייג, באופן שהוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה ביחס אליהם. המוכר מתחייב להציג בפני הקונה ובתיאום עימו את המקרקעין, הפרויקט וכל המסמכים שפורטו לעיל ואשר יידרשו על ידי הקונה.

- ד. הודע לקונה שהדירה שאותה הוא רוכש הינה דירה במסגרת מבצע "מחיר למשתכן" של משרד הבינוי והשיכון וכי בשל כך הוא לא יהיה רשאי למכור את דירתו לצד שלישי במשך 5 שנים מיום שהתקבל עבורה טופס 4 או במשך 7 שנים מהמועד בו נערכה ההגדרה לרכישת הדירה, המוקדם מביניהם. הקונה מצהיר כי ככל ויפר הוראה זו וימכור את דירתו לפני תום התקופה האמורה, ישלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשרד הבינוי והשיכון בסך 100,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, מיום חתימת החוזה עם החברה ועד לחשלום בפועל.
- ה. הקונה מצהיר כי הוא מודע לכך שהנכס נרכש על ידו במסגרת "מחיר למשתכן", ועל כך חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות על ידי הוראות המכרז ורשות מקרקעי ישראל, ובין היתר, מצהיר ומאשר כי:
- 1) הינו עומד בקריטריוני משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל לקבלת תעודת זכויות לחסרי דירה בהתאם לנהלי משרד הבינוי והשיכון הנדרשת לצורך רכישת הנכס בהתאם לתנאי המכרז (להלן: "תעודת הזכויות") והינו מחזיק בתעודת זכויות הנ"ל.
 - 2) הקונה מצהיר ומתחייב שכל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בנכס כי נכון למועד חתימת הסכם זה הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת הזכויות או שהונפקה לו תעודת זכויות בטעות - ידוע לו והוא מסכים שהחברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להודיע לו על ביטול הסכם המכר שנחתם עימו, במקרה כאמור ההסכם יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
 - 3) ממועד חתימת הסכם זה ועד תום 10 שנים לאחר קבלת טופס 4 לדירה - לא ימכור את זכויותיו בדירה לצד שלישי.
 - 4) ממועד חתימת הסכם זה ועד תום 5 שנים לאחר קבלת טופס 4 לדירה - לא ישיכר את הדירה לצד שלישי.

פרק ב': הבניה

4. ביצוע עבודות הבניה והפיתוח בפרויקט

- א. החברה מתחייבת להקים ולבנות את הנכס בהתאם למפרט ולתוכניות, כאשר מובהר כי מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה, בכפוף לתנאי היתר הבניה, שניתן ו/או שיינתן על ידי הרשות המוסמכת, ולשינויים אשר יחולו בו, להוראות התב"ע ולהוראות כל דין, ובכפוף לסטיות המותרות בביצוע על-פי המפרט ו/או לפי כל דין. סטיות כאמור לא תחשבנה כהפרת חוזה, ולא תקננה כל עילה לתביעה כלפי החברה, הכל - בתנאי כי מיקום הבית על המקרקעין וייעודו לא ישתנו עקב כך, וכן כי מיקום הדירה לא ישתנה.
- ב. הובא לדעת הקונה, כי הפירות המופיעות על גבי תכנית הבית והדירה שבנספחים, הינן מידות עבריות - לפני ביצוע ציפויים לקירות.
- ג. מובהר בזה, כי החברה רשאית לבצע את עבודות הבניה והפיתוח בפרויקט באמצעות קבלן מבצע ו/או קבלני משנה ו/או באמצעות עובדים מטעמה, ובלבד, שהחברה לברה תהא אחראית כלפי הקונה למילוי התחייבויותיה על-פי חוזה זה.
- ד. הודע לקונה, כי פרט לדרישתו, שהנכס יבנה בהתאם למפרט ולתוכניות, כאמור בס"ק 4(א) לעיל, אין ולא תהיה לו כל התנגדות לגבי אופן בנייתם של שאר הנכסים בפרויקט, ולגבי אופן תכנונם הכללי, ובלבד, שלא יונסו שינויים בנכס עצמו, למעט שינויים המותרים במפורש על-פי חוזה זה, ולמעט שינויים שידרשו על-ידי כל רשות מוסמכת, וזאת - אף אם יהיו בניגוד למפרט. בכפוף לאמור בסעיף 4(א) לעיל.
- ה. הקונה מתחייב שלא להתערב ושל לא להפריע בכל אופן שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים מטעמו, בהקמת הפרויקט ובבניית הנכס, במשך כל תקופת הבניה, עד להשלמת הפרויקט. בתקופת הבניה של הנכס, לא יהיה הקונה רשאי להכנס לאתר הבניה אלא בתיאום מראש עם מנהל העבודה באתר, והקונה מתחייב כי בכל עת שהותו באתר הבניה, ימלא אתר הוראותיו של מנהל העבודה כאמור. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות הקונה לפנות לערכאות משפטיות ו/או להגיש התנגדויות במקרה בו יפגעו זכויותיו בהתאם להסכם זה.
- ו. אופן עבודות הבניה והפיתוח והיקפן, לרבות הקצב, המיקום, הגודל, הצורה והחומרים, אם ובמידה שלא ננקבו בחוזה זה ו/או במפרט ו/או במכרז, ייקבעו על-ידי החברה, לפי שיקול דעתה ובחירתה, ובתחת שב דרישות הרשויות המוסמכות, ככל שתועמדנה דרישות כאלה על-ידן.

5. שמירת זכויות

- א. מובהר בזה, כי כל זכויות הבניה במקרקעין, כפי שקיימות עתה או כפי שתהיינה בעתיד, שייכות, בכפוף להוראות חוזה הפיתוח ו/או על-פיו, לחברה בלבד ובלבד שמועד היווצרן קודם למכירת הנכס (מכר אובליגטורי), והחברה תהא רשאית לנצלן או שלא לנצלן, לפי שיקול דעתה לרבות בדרך של נידון של זכויות הבניה עד למועד מסירת כל הדירות בפרויקט ובכפוף להוראות המכרז. הוראות חוזה זה אינן מגבילות את החברה בשימוש, בניצול, בייעוד ובתכנון המקרקעין, ואינן מקנות כל זכות לקונה כלפי החברה ו/או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, ההגבלות החלות עליהם, ניצולם, ייעודם ותכונם, פרט להתחייבויות המפורשות של החברה כלפי הקונה על-פי חוזה זה. החברה רשאית לנייד זכויות בניה בין בנייני הפרויקט ואף לנייד זכויות בניה מפרויקט לפרויקט למקרקעין סמוכים או לא סמוכים, בהם נבנים ו/או יבנו פרויקטים נוספים על ידי החברה או צדדי ג' איתם תחשף החברה בכפוף להוראות כל דין.
- ב. לחברה הזכות לבנות את הפרויקט ולבצע כל עבודות, שינויים ותוספות, ברציפות או בשלבים, בכל צורה שהיא, לפי היתר הבניה הקיים, או לפי כל היתר בניה או תיקון לו בעתיד, והכל - ללא כל הגבלה שהיא מצד הקונה לגבי סוגם, צורתם, מיקומם, גודלם ותכונם של הבתים והדירות בפרויקט. מובהר כי לא תעמוד לקונה כלטענה אי התאמה בקשר לבניה או לאי בניה של כל חלק מהפרויקט, על כל שלביו, ובלבד שהנכס ייבנה לפי הוראות חוזה זה ונספחיו.
- ג. הודע לקונה כי במסגרת הפרויקט התחייבה החברה לבנות כמות של 25% מכלל יחידות הדירור כדירות קטנות, בגודל של עד 100 מ"ר ולמכור אותן לזכאי משרד השיכון בלבד.
- ד. מבלי שהיה בכך כדי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הודע לקונה שהחברה תמשיך ותבנה את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו, למעט במגרש בו מצויה הדירה, גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, וכי בכלל זה תהא החברה רשאית לבנות את הפרויקט בשלבים. הודע לקונה כי המשך בניית הפרויקט ו/או בניית הפרויקט בשלבים לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה ייתכן ויהיו כרוכות ברעש, ההטרדות ואי הנוחות הכרוכים בכך, ובכפוף לכך שלא יפגע שימוש הסביר של הקונה בדירה בשם לב למטרידים הנובעים מהקמת יתרת הפרויקט כאמור לעיל. הרבר לא יקים לו עילת תביעה כנגד החברה, ומתחייב להימנע מכל מעשה ומחדל העלולים למנוע, לדחות, לעכב, להפריע או לשבש את ביצוען של עבודות הבניה מבלי לגרוע מזכות הקונה לפנות לערכאות משפטיות ו/או להגיש התנגדויות במקרה בו יפגעו זכויותיו בהתאם להסכם זה. החברה, מצידה, מתחייבת לתקן כל נזק, שייגרם לנכס כתוצאה מעבודות מהבניה כאמור לעיל, וכן כי לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, לא תמנע אפשרות השימוש הסביר בדירה, והגישא הסבירה אליה. מובהר כי, עבודות הפיתוח הצמוד והכללי של כל מגרש, יסתיימו עד מסירת החזקה.
- ה. החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים בכל זמן שהוא, עד לסיום עבודות הבניה והפיתוח, להתקין ו/או להעביר, דרך כל חלק מהמקרקעין, מתקנים ומערכות שונות, לרבות צינורות למים, הסקה, חשמל (לרבות חדר טרנספורמציה, חדר בזק וכיו"ב), תיעול, ביוב, ניקוז, גז וצובר גז, כבלי טלפון ותקשורת, וכן להעמיד עמודים, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הנכס ובין אם הם משרתים נכסים אחרים, ובלבד שלא תמנע, עקב כך, אפשרות השימוש הסביר בדירה. הודע לקונה כי בתחום מגרש 2, בחלקו המערבי של הפרויקט, עתיד להיבנות חדר טרנספורמציה, כי בצידו המערבי של מגרש מס' 3 עתידים להיות מותקנים שני צוברי גז ובצידו המערבי של מגרש 4 עתידים להיות מותקנים שני צוברי גז, וכן כי יותקנו צלחות לוויין סטנדרטיות לתקשורת טלוויזיה על גגות הבניינים בפרויקט. העברת מתקנים פולטי קרינה ו/או מתקנים עבור חברות התקשורת או הגז, ממיקומם על פי הסכם זה ו/או התכנית המצורפת להסכם זה, מותנית במתן הודעה מראש ובכתב לקונה - ואין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה העומדת בעניין זה לקונה לפי כל דין. מובהר כי לאחר מועד המסירה החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לבצע את הפעולות לעיל בתיאום מראש עם הקונה ובשעות עבודה סבירות.
- ו. מובהר בזאת שהמכירת רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנגזרות לטובת רשויות ציבוריות ו/או חברות תשתית כגון עירייה, חברת חשמל, בזק, חברת גז, כבלים וכיוצא בזה אשר ידרשו באופן סביר על ידי הגופים הנ"ל לצורך מתן שירותים על ידם וכן הערת אזהרה על זכויות הקונה בהחייבות כמפורט בסעיפים 37 לעיל וסעיף 17' להלן.
- ז. בכלל זה, בשטח הבניינים 3 ו-4 יותקנו בריכות מים, מערכות הגברה לחץ מים ומשאבות מים שישרתו את מערכת כיבוי האש של בניינים 1 ו-2 הסמוכים. מערכות אלה, יותקנו בשטח מגרשים 3 ו-4 ותהיה אליהם גישה מתוך מגרשים 1 ו-2 הסמוכים. כמו כן ימוקמו בתחנות של בניינים 3 ו-4, דרכי גישה לרשות המקומית לצורך גישה לטיפול בשצ"פ ובגיגון הסמוכים לפרויקט. לצורך כך תירשם בשטח מגרשים 3 ו-1 זיקת הנאה ו/או זכות מעבר ו/או חכירה, לטובת מגרשים 1 ו-2 וכן לטובת רשות המים והרשות המקומית.

6. שינויים ותוספות בנכס

- א. הודע לקונה כי לא ניתן יהיה להזמין מהחברה ביצוע שינויים ו/או עבודות נוספות בנכס, לרבות החזרת והזדכות על רכיבי המפרט, והנכס יבנה על פי התכנית והמפרט הטכני המצורפים להסכם זה.
- ב. הודע לקונה כי ישנה חשיבות חזונית החיצונית של הבית ושל חלקי הרכוש המשותף של הבית ושל הפרויקט, וכן הודע לקונה כי הבית מהווה, ו/או יהווה, חלק בלתי נפרד מפרויקט בעל תכנון ואופי כוללים, מתחייב הקונה, כי לא יעשה בו שינויים כלשהם, וגם לא יתקין על גבו או דרכו צינורות, חוטים, שלטים, גדרות, שערים, מזגנים ומתקנים אחרים, אשר יש להם השפעה איוו שהיא על הקירות החיצוניים ו/או על החזית

החיצונית ו/או על החלונות של הבית ו/או על הרכוש המשותף של הבית ו/או של הפרויקט, ולרבות כאלה, הפוגעים ו/או העלולים לפגוע ו/או לסכן את הרכוש המשותף של הבית ו/או של הפרויקט ו/או את איזה מחלקיו ו/או את איזה מדירותיו ו/או לשנות את ערכם ו/או להקשות על רישום הבית כבית משותף, אלא אם כן קיבל, לצורך ביצוע אותם שינויים והתקנות, היתר ו/או אישור ככל וגדרש על פי דין, ולאחר רישום הבית המשותף - את הסכמת נציגות הבית ו/או הוועד התפעולי והכל - בכפוף להוראות כל דין ולתקנון הבית המשותף. ביצע הקונה שינויים ו/או תיקונים כאמור ללא קבלת הסכמת החברה או הסכמתה של נציגות הבית או הוועד התפעולי בככתב ומראש, מתחייב הוא להשיב את המצב לקדמותו מיד עם דרישתה הראשונה של החברה או של נציגות הבית. לא עשה כן הקונה תוך 3 ימים מקבלת דרישת החברה או נציגות הבית יהיו החברה, או נציגות הבית רשאים להשיב בעצמם את המצב לקדמותו, והקונה מתחייב בזה לשפותם בגין כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהשבת המצב לקדמותו.

פרק ג': השלמה, מסירה וביצוע תיקונים

7. מועד המסירה

א. החברה מתחייבת בזה למסור לקונה את החזקה בדירה, כשהיא בנויה וראויה למגורים, כאמור בס"ק 8(א) להלן וזאת - עד המועד הנקוב לענין זה בלוח התשלומים והמועדים, נספח ב' לחוזה זה (להלן: "מועד המסירה המתוכנן"), או, בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט להלן - במסגרת המועדים שנקבעו לענין זה להלן, והכל - בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה, שעליו למלאן עד למסירה ועד בכלל. בעת המסירה, הדירה תהא פנויה מכל חפץ ואדם, ראוייה למגורים ונקייה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכון או זכויות צד שלישי - למעט בגין חוב החברה לבנק המלווה ולמעט בגין הערת אזהרה ו/או משכנתא בגין הלוואה שנטל הקונה למימון רכישת הדירה ו/או כל חובות של הקונה.

ב. איתור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהיו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

ג. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איתור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשומע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

ד. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

ה. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתחייבותם של תנאי סעיף זה, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

ו. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מגין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס"ק 1 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

ז. ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

- (1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
- (2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

ח. הפיצויים הקבועים בס"ק 1 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

ט. מובהר בזה, כי החברה תהיה רשאית לבנות את הפרויקט בבת אחת או בחלקים, קצב שיקבע לפי ראות עינה וככפוף להוראות המכרז. לפיכך מודגש, כי מועד המסירה מתייחס אך ורק לדירה הנמכרת לקונה, ולא בלבד, ואולם החברה מתחייבת, כי בכל מקרה, תושלמה עבודות הפיתוח במועדים שנקבעו לכך במסגרת המכרז, וכי הן תתבצעה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה וכן תתאפשר לקונה במהלכן גישה סבירה לדירה. על אף האמור לעיל, מסירת החזקה במעלית ותחלת הפעלתה תתבצע תוך 30 יום ממועד המסירה של 80% מהדירות בבית.

8. השלמת הנכס

א. הדירה תיחשב כמושלמת וכראויה למסירה ולמגורים, כאשר בנייתה הסתיימה, נתקבל עבורה טופס 4, היא מחוברת לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז, והחברה נשאה בעלויות החיבור לרשתות הגז, וזאת - בכפוף לכך שהקונה יתקשר עם חברת החשמל, הרשות המקומית וחברת הגז איתה התקשר הקבלן, לשם התקנת מונה חשמל, מד מים ותחיתת חוזה גז. עובר למועד המסירה תמסור החברה לקונה את זהות חברת הגז, אשר תהא הספקית הבלעדית להחזקת מערכת גז לפרויקט, וכי ככל והקונה יהיה מעוניין בחיבור גז לדירתו, הוא מחויב להתקשר עמה לצורך אספקת גז לדירתו.

ב. הקונה מתחייב לחתום על חוזים כאמור ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך, והכל - לפני מועד המסירה. עבודות הפיתוח וכן עבודות מכל סוג שהוא בבית או בפרויקט, פרט במגרש בו מצויה הדירה, תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה, ובלבד שאין בעבודות אלו כדי למנוע מהקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה לדירה.

למען הסר ספק, מובהר בזה, שאי ביצוע או אי השלמת ביצוע עבודות הפיתוח, ו/או עבודות הבניה בבית, שאינם מונעים שימוש סביר בדירה וגישה סבירה לדירה, לא יחשבו כאי השלמת בנית הדירה, והקונה מתחייב לקבלה לחזקתו גם לפני השלמת ביצוע העבודות האמורות.

9. נוהל מסירה

א. החברה תתאם עם הקונה מועד, עד עשרה ימים לפני מועד המסירה, המפורט בלוח התשלומים והמועדים נספח ב' להסכם זה, בדבר קבלת טופס 4 לגבי הדירה וכי היא מוכנה למסירה בכפוף למילוי התחייבויותיו של הקונה כמפורט בסעיף 9ה'. לאחר מילוי בפועל של התחייבויות הקונה על פי סעיף 9ה' להלן, יתואם עם הקונה המועד למסירת המפתח לדירה (להלן: "מועד המסירה").

ב. הקונה ו/או מי מטעמו, בכפוף להצגת יפוי כוח מתאים, יהיה רשאי לבדוק את הדירה לפני מועד המסירה, בתיאום מראש עם החברה, ויהיה חייב לבדוק אותה במעמד המסירה. בחר הקונה לבדוק את הדירה באמצעות מהנדס או חברת מסוג "בדק בית" (להלן "דו"ח המהנדס"), יתבצע הדבר לפני מועד המסירה ובתיאום מראש עם החברה. מובהר כי לא יהיה בבדיקה כזו, או בהכנת הדו"ח שיימסר לחברה בעקבות הבדיקה, כדי לרדוח את מועד המסירה או כדי לדחות את המסירה בדירה ליד הקונה במעמד המסירה, זאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9(נ) להלן.

ג. הקונה מתחייב להופיע בדירה במעמד המסירה, על מנת לקבל בה את החזקה, בהתאם להוראות חוזה זה. לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במעמד המסירה או במועד חלופי שתואם עימו ושיחול לא יאוחר מ-7 ימים ממעמד המסירה שנקבע בהודעת החברה, או לא מילא עד למועד המסירה את מלוא התחייבויותיו, שהיה עליו למלאן עד למסירה, או גרם בדרך אחרת לעיכוב במסירה - יראו את הדירה כאילו נמסרה לקונה במועד המסירה או במועד החלופי, לפי העניין, ויחולו על הקונה מלוא התשלומים בגין הדירה כגון ארנונה עירונית, ועד בית, ביטוח וכיו"ב. כן יפצה הקונה את החברה על כל ההוצאות שתגרמנה לה עקב העיכוב בקבלת החזקה בה על ידו.

ד. במעמד המסירה ייערך פרוטוקול, שיתחתם על-ידי החברה ו/או מי מטעמה, מצד אחד, ועל-ידי הקונה ו/או מי מטעמו, בכפוף להצגת יפוי הכוח כאמור, מצד שני, ואשר יצוינו בו מצבה של הדירה וכל אי התאמה, אם תהיה - בין הוראות חוזה זה לבין מצב הדירה בפועל (להלן: "פרוטוקול המסירה"). מובהר, כי בפרוטוקול המסירה תכלולנה כל ההערות וההסתייגות של כל אחד מהצדדים, ואפשר יהיה לצרף אליו את דו"ח המהנדס, ואולם לא יהיה באותן הערות והסתייגות של צד אחד, כשלעצמן, כדי להטיל אחריות או חובה כלשהי על הצד השני.

ה. עד למעמד המסירה ישלים הקונה את תשלום מלוא התמורה וחובים נוספים שיחולו עליו בהתאם להסכם זה, וכן ימסור הקונה לידי החברה את יפוי הכח, אם טרם המציאו לחברה כמתחייב מסעיף 19(א) להסכם זה וכן אישור מס רכישה בגין עסקה זו ועותק מקורי של כתב ההתחייבות לרישום משכנתא לרבות נספח תיקונים לו, כשהם חתומים על ידי הבנק, כנקוב בסעיף 15ג' (להלן: "כמו כן, יפקיד הקונה, על פי דרישת החברה, בידי הנאמנות של עו"ד צד שלישי שימונה על-ידי החברה ושאינו נמנה על עורכי הדין וישמש כנאמן את הערבות/יות הבנקאית/יות, שהומצאו/ו לו בהתאם להוראות פרק ד' לחוזה זה ובהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "הערבות" או "הערבויות", לפי הענין). במקרה כאמור, עורכי הדין יחזיקו את הערבות/יות הבנקאית/יות ו/או כל בטוחה חלופית בידיהם עד למועד התקיימות האמור בסעיף 2ב' לחוק המכר (הבטחת השקעות), ובהתקיימותו – ישיבו עורכי הדין את הערבות/יות ו/או כל בטוחה חלופית לחברה. במעמד המסירה יקבל הקונה הוראות אחזקה ביחס לבית ולנכס. תחילת הקונה על פרוטוקול המסירה, אישורו בתחילתו בדבר קבלת הוראות האחזקה כאמור, מסירת יפוי הכח ומסירת הערבות/יות ו/או כל בטוחה חלופית כאמור לעיל, מהווים תנאים מוקדמים למסירת הדירה לידי הקונה. מובהר כי עיכוב מצד הקונה בהשלמת ביצוע התשלום עבור הדירה או עבור כל הוצאה אחרת שבה הוא מחוייב על פי הסכם זה, או איחור מצידו בהשלמת איזה מיתר ההליכים שעליו לסיים לצורך קבלת הדירה כאמור בסעיף זה לעיל, יגרם לדחית המסירה בדירה לידו והדחייה לא תיחשב כאיחור מצד החברה, במסירת הדירה לידי הקונה.

ו. מובהר, כי לא יהיה בקיומם של ליקויים, שיפורטו בפרוטוקול המסירה או בדו"ח המהנדס, כדי לגרוע מחובתו של הקונה לקבל את החזקה בדירה במעמד המסירה, אלא אם כן המדובר בליקויים המהווים אי התאמה יסודית, כמשמעותה בחוק המכר המונעת אפשרות סבירה מצד הקונה להשתמש בדירה.

ז. מובהר במפורש, כי הקונה יהא זכאי להסתמך על ליקוי ו/או אי התאמה, שיהיו בדירה במעמד המסירה, אשר לא יפורטו ולא יצוינו במפורש בפרוטוקול המסירה, - במקרים הבאים בלבד: (1) מדובר בליקוי ו/או אי התאמה שניתן היה לגלותם במועד המסירה בבדיקה על-ידי קונה סביר, והקונה הודיע עליה לחברה בתוך שנה ממועד המסירה (2) מדובר בפגם נסתר או באי התאמה או בליקוי שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה במועד המסירה, והקונה הודיע עליהם לחברה בתוך זמן סביר לאחר שגילה אותם. מובהר כי, אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרוטוקול לא ימנע מרוכש הדירה להעלות טענות בלבד מאוחר יותר, ובלבד שעמד בדרישות סעיף 44 ו/או 44ב לחוק המכר (דירות), לפי הענין.

ח. קבלת מפתחות הדירה על-ידי הקונה תהווה ראייה לכאורה לכך, שהנכס נבנה ונמסר לקונה בהתאם להוראות החוזה, בכפוף לעניינים שצוינו בפרוטוקול המסירה, ובכפוף להתחייבויות שעל-פי חוזה זה על החברה למלאן לאחר מועד המסירה.

ט. החל ממועד המסירה, ובכפוף לחובת החברה לתקן ליקויים כאמור בסעיף 10 להלן, על הקונה בלבד תחול אחריות לשמור על הנכס ולדאוג לשלמותו ולתקינותו, על כל חלקיו, אביזריו והמערכות שבו.

י. החברה תהיה זכאית לקבוע, כי מסירת הרכוש המשותף של הבית תיעשה לחברת הניהול ו/או לנציגות הבית אשר תהא מורכבת מקונה אחד או ממספר קונים מבין קוני הדירות בבית, שעד לאותו מועד נמסרה להם חזקה בדירה, ושיקבעו/ו על-ידי החברה ויהיה/ו הנציגות החוקית לשם כך (להלן: "נציגות הבית") מובהר כי ככל ועד ל 30 ימים טרם מועד מסירת הרכוש המשותף ימנו דיירי הבית נציגות זמנית, ויודיעו על כך לחברה בהודעה חתומה בכתב על ידי רוב בעלי הדירות, תהא הנציגות הנבחרת על ידי הדיירים לנציגות הבית לצרכי הסכם זה. לא בחרו בעלי הדירות נציגות כאמור לעיל, תהא רשאת החברה לבחור בקונה כחבר בנציגות הבית, ובמקרה זה יהיה הקונה, יחד עם יתר נציגות הבית, חייב לקבל את החזקה ברכוש המשותף של הבית במועד שיקבע על-ידי החברה. מסירת החזקה ברכוש המשותף של הבית תיעשה באותו אופן הקבוע למסירת החזקה בדירה, בשינויים המחויבים.

10. תיקונים ותקופות הבדק והאחריות

א. בכפוף להוראות המפורטות בחוזה זה, החברה מצהירה, כי היא מתחייבת לתקן כל ליקוי או פגם או אי התאמה, שיתגלו בנכס ו/או ברכוש המשותף של הבית בתקופת הבדק (למעט ליקוי/פגם/אי התאמה שנגרמו עקב מעשה או מחלל של הקונה ואשר הוכח ע"י החברה) - וכל אי התאמה בנכס שתתגלה בתקופת האחריות, ואשר הקונה הוכיח שמקורם בתכנון, בעבודה או בחומרים (להלן: "הליקויים"), וזאת - בתנאי מפורש, שהקונה הודיע לחברה בכתב על התגלות הליקויים או אי התאמה הנ"ל לפני תום שנה ממועד מסירת הדירה לקונה, וביחס לליקויים או אי התאמה שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה במועד המסירה - אם הודיע עליהם הקונה לחברה זמן סביר לאחר שגילה אותם, "תקופת הבדק" ו - "תקופת האחריות" לענין חוזה זה - משמעה התקופות הנקובות בחוק המכר, על-פי גוססו ביום תחילת חוזה זה.

ב. החברה תבצע את תיקון הליקויים, שהיא חייבת בביצועם, תוך זמן סביר ממועד ההודעה על קיומם בכתב, במגמה לבצע את תיקון כל הליקויים בכל הנכסים שבבית וכן ברכוש המשותף של הבית, כרצף אחד. במקרים יוצאים מהכלל, אם הליקויים יהיו מסוג המחייב תיקון דחוף, תתקן החברה את הליקויים כאמור, תוך זמן סביר מקבלת הדירה בכתב, תוך התחשבות בחומרת הליקוי, ובכפוף לאפשרות בצוע התיקון מבחינת עונת השנה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הדעת הקונה בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והמוכר לא תיקנה בזמן סביר, יהא רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון, ובלבד שניתנה למוכרת הודעה על כך מראש ובכתב. תיקונים ברכוש המשותף של הבית יבוצעו על-ידי החברה אך ורק אם רשימת הליקויים תומצא לחברה מטעם נציגות הבית, או מטעם שני דיירים ביחד - אם טרם הוקמה נציגות בית (על פי סעיף 9(ג) לעיל).

ג. הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לעובדיה ולשליחיה, לרבות לקבלנים ולקבלני משנה מטעמה, לבדוק את טענותיו, הוא, או טענות אחרים מטעמו, בקשר עם ליקויים בנכס, ולבצע תיקונים בנכס ו/או בנכסים אחרים בבית, לרבות בשטחים ו/או במתקנים משותפים, וזאת - בתאום מראש ובשעות סבירות. הודע לקונה כי עלולה להגרם לו אי נוחות בעקבות ביצוע התיקונים או בשל משך ביצוע התיקונים, וזאת אף אם התיקונים נוגעים לנכס אחר שבבית ואף אם ביצועם ייעשה, כולו או חלקו, מתוך הנכס או בקירות החיצוניים שלו, ובלבד שהחברה תעשה כמיטב יכולתה, על-מנת לצמצם את אי הנוחות העלולה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים, ותשיב את המצב לקדמותו לאחר השלמת ביצוע התיקונים. תיקנה החברה, או אחרים מטעמה, ליקוי בנכס, חייב הקונה לאשר לחברה בכתב את דבר ביצוע התיקון. סירב הקונה לאשר בכתב, יהווה אישור בכתב ממנהל העבודה אישור על ביצוע התיקון.

ד. הקונה לא יהיה זכאי להסתמך על אי התאמות, ככל שהייתה, אם לא נתן הודמנות נאותה, כאמור לעיל, לבדקן ולתקנן. כמו כן, ייחשב הדבר כויתור מצידו על ביצוע התיקונים.

ה. החברה לא תהא אחראית ו/או חייבת בתיקון ו/או בפיצוי הקונה בגין כל קלקול, נזק או אבדן, שנגרמו לנכס ו/או לרכוש המשותף של הבית עקב מעשה או מחלל ברשלנות או בזדון - בנכס ו/או ברכוש המשותף בין שעל-ידי הקונה ובין שעל-ידי אחרים, לרבות כאלה שנגרמו עקב העדר ביצוע עבודות אחזקה של הנכס ו/או של הרכוש המשותף של הבית על חלקיהם, או עקב בצוע לקוי של האחזקה שלהם על-ידי הקונה ו/או על-ידי קוני נכסים אחרים בבית ו/או מטעמים של קונים אלה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להסכם זה. יתרה מכך, חובת ההוכחה ביחס לקלקול, נזק וכיבו, כאמור לעיל, תהיה של החברה להוכיח כי הקונה הוא זה שגרם לכך.

ו. החברה זכאית להמציא לקונה, על-לחשב לטובתו, התחייבויות תוקפת הבדק ו/או תעודות אחריות, ככל שהיא קיבלה מקבלנים, ו/או מספקים ו/או מוצרים ו/או מנותני שירותים, לגבי מלאכה כלשהי שביצעו בבית, ו/או בנכס, ו/או לגבי מתקן, ו/או לגבי מוצר כלשהו שסופק על-ידם. התגלתה אי התאמה, אשר לגביה קיבל הקונה התחייבות לתיקון תקופת בדיק ו/או תעודת אחריות, יפנה הקונה לקבלן, או לספק, או ליצרן, או לנותן השירותים, לפי הענין, לשם תיקונה, וישלח לחברה העתק מכל פניה כאמור. במקרה שהקבלן, ו/או הספק, ו/או היצרן, ו/או נותן השירותים לא עמדו בהתחייבויותיהם, תהא החברה אחראית כלפי הקונה לתיקון. במקרה שאחריות הספק מותנית בביצוע נאות של עבודות אחזקה, תפעול או שירות של מתקנים, אזי כתנאי מוקדם לאחריות החברה, מתחייב הקונה להתקשר עם הספק, או עם גורם האחזקה המתאים, בחוזה לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים.

ז. אם לא יגיעו הצדדים לידי הסכמה, בדבר הצורך לבצע תיקונים, שבאחריות החברה, על-פי חוזה זה, או אם אכן קיים צורך כזה, ואם אמנם נובע צורך זה מליקויים, כהגדרתם בחוזה זה, או באיזו מידה הוא נובע עקב מעשה או מחלל של הקונה, כאמור לעיל, וכן אם יתעוררו חילוקי דעות בדבר המועד הנכון, שבו ילבצע את התיקון, או אם יתעוררו חילוקי דעות בכל נושא אחר הקשור לליקויים ו/או לעמידה בתנאי המפורש-יובאו חילוקי דעות אלה למהנדס הפרויקט (להלן: "המהנדס") אשר יבחן את חילוקי הדעות ויעביר עמדתו לגביהם לצדדים. ככל שהצדדים יהיו חלוקים ביחד לעמדת המהנדס, כולה או חלקה, יועברו המחלוקות למהנדס חיצוני שיהווה חקבע בהסכמת הצדדים ובהיעדר הסכמה ע"י יו"ד אגודת האינג'נירים והארכיטקטים בישראל (להלן: "המהנדס החיצוני"). המהנדס החיצוני ישמע את טיעוני כל אחד מהצדדים ביחס לחילוקי הדעות וימסור להם בכתב את עמדתו לגביהם. אין בעמדת המהנדס ו/או המהנדס החיצוני כדי לגרוע מזכויות הצדדים על פי כל דין ו/או על פי הסכם זה.

ח. מובהר בזאת כי אין באמור בהוראות סעיף זה בכדי לגרוע מזכויות הקונה על הוראותיו הקונגנטיות של חוק המכר (דירות).

11. הרכוש המשותף של הבית ושל הפרויקט

א. הקונה מתחייב לשמור על הרכוש המשותף של הבית ושל הפרויקט ולבצע את כל עבודות האחזקה, התפעול והשרות, הנדרשים לרכוש המשותף בבית ובפרויקט, ובמיוחד לגבי המערכות, ו/או המתקנים המרכזיים, ו/או המשותפים, המהווים חלק מהרכוש המשותף של הבית ומהרכוש המשותף של הפרויקט. הרכוש המשותף של הבית, לענין חוזה זה, משמעו: כל חלק מן הבית-חוץ מהדירות ומהצמידות שהוצמדו להן- לרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, וכן מתקני הסקה, או מים, וכיו"ב, המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות בבית, או את מרביתם, אפילו הם בתחומי דירה מסוימת, והכל - בכפוף לכל הוראה אחרת בחוזה זה ו/או במפרט, בדבר הוצאה של חלקים מהרכוש המשותף של הבית והצמדתו/תם לדירה מסוימת בבית בכפוף להוראות סעיף 17(ו) להלן. הרכוש המשותף של הפרויקט, לענין חוזה זה, משמעו: כל חלק מן הפרויקט-חוץ מהדירות ומהצמידות שהוצמדו להן ומהרכוש המשותף של כל בית - לרבות חניון, הכולל דרכי הגישה אליו, מערכת אוורור, מפוחים, שער חשמלי וכיו"ב מתקנים לתפעול החניון, גנרטור חירום, מערכת מים משותפת לצריכה ולכיבוי אש, מאגר מים משותף, חדר משאבות משותף, חדרי טכניים וכיו"ב, המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות, או את מרביתם, אפילו הם בתחומי בית מסוים, והכל - בכפוף לכל הוראה אחרת בחוזה זה ו/או במפרט, בדבר הוצאה של חלקים מהרכוש המשותף של הפרויקט והצמדתו/תם לדירה מסוימת בבית ו/או לבית מסוים בפרויקט.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב הקונה להתקשר, לבד ו/או ביחד עם קוני דירות אחרים שבבית, ו/או בפרויקט, ו/או לגרום לכך, שנוציגות הבית, או שהוועד התפעולי, יתקשר עם הספקים ו/או עם גורמי אחזקה אחרים, בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשרות של מתקני הרכוש המשותף של הבית ושל הפרויקט, ולמלא אחר הוראות ההסכמים הנ"ל.

ג. הודע לקונה שניהולם התקין והשוטף של הבניינים המצויים במגרשים 3 ו-4 (להלן: "המגדלים"), הרכוש המשותף של המגדלים וכן הרכוש המשותף של המגדלים עם יתר חלקי הפרויקט, אחזקתם השוטפת ונקיונם כמפורט בתת-סעיפים א'-ב' לעיל, מחייבים את ניהולם המסודר והמרוכז באמצעות חברת ניהול. בד בבד עם חתימתו על הסכם זה יחתום הקונה גם על הסכם הניהול עם חברת ניהול אשר העתקו מצורף להסכם זה כנספח "ה" (להלן: "הסכם הניהול").

ד. הסכם הניהול מושתת על מתן שירותי הניהול המנויים בו בצורה מרוכזת על ידי חברת הניהול באופן שבתמורה למתן השירותים נושא כל אחד מדירי המגדלים בחלק יחסי בהוצאות האחזקה והניהול, כמובנם בהסכם הניהול, בתוספת דמי ניהול אשר יהיו מקובלים בשוק במועד הרלוונטי עבור ניהולה, תפעולה, וטיפולו של חברת הניהול במתן השירותים, בצירוף מע"מ כחוק.

ה. מובהר כי ככל ובמידה שתתמנה נציגות לבית המשותף של המגדלים או מי מהם, כמשמעותה בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, תהייה סמכויות הנציגות כפופות להוראות הסכם הניהול.

ו. הסכם הניהול יהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, והוא יירשם כחלק מתקנון הבית המשותף בלשכת רשום המקרקעין. הפרתו תחשב כהפרתו של הסכם זה לכל מובן וענין.

ז. כדי להבטיח את ביצוע ההתחייבויות, כאמור בסעיפים 11 א' ו-11 ב' לעיל, ובאופן שאחזקתו של הרכוש המשותף של הבניינים המצויים במגרשים 1 ו-2 (למעט החלקים המשותפים עם הרכוש המשותף של המגדלים, אשר יהיו בסמכות חברת הניהול) וטיפולם, יתבצעו לרווחת כלל קוני הדירות בבניינים הנ"ל, נציגות הבית, כהגדרתה בסעיף 9' לעיל, תהיה אחראית לניהול ולהחזקה התקינה של הרכוש המשותף כאמור, וכן לבחור "ועד תפעולי משותף" (להלן: "הוועד התפעולי"), שיכלול נציגים מכל אחד מהבניינים הרלבנטים, ואשר יהיה אחראי לניהול ולהחזקה התקינה של הרכוש המשותף של אותם בניינים. הוראות סעיף זה תצוינה גם בתקנון הבית המשותף של כל אחד מהבניינים כאמור.

ח. מובהר כי החברה רשאית לפטור עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותן החברה יכול להוכיח שלא צרכה. החברה אינה רשאי לפטור את עצמה מנושאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

ט. פרק ד': התמורה, הליווי הבנקאי ותשלומים נוספים

12. התמורה

א. בתמורה להתחייבויותיה של החברה בחוזה זה, מתחייב הקונה לשלם לה את התמורה, הקבועה בלוח התשלומים, נספח ב' לחוזה זה (להלן: "התמורה"), ואת יתר התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.

ב. התמורה תשולם לחברה על ידי הקונה, באופן ובמועדים כמפורט בלוח התשלומים באמצעות שוכרים שיומצאו לו על-ידי החברה (להלן: "השוכרים"). כל תשלום ישולם במועד הנקוב בלוח התשלומים, ובהעדר מועד נקוב - בתוך 7 ימים ממועד דרישת החברה. בכל מקרה, מובהר, כי מלוא התמורה תשולם עד מועד המסירה, וכתנאי לה.

ג. מובהר בין הצדדים, כי מסירת המחאות לתשלום התמורה לא תחשב כפרעון התשלום, וכי רק הפרעון בפועל של כל תשלום ותשלום, במועדו ובשלמותו, יחשב כמילוי התחייבויות הקונה כלפי החברה בהתאם לחוזה זה.

ד. מובהר בזה, כי קבלת תשלום כלשהו, על-ידי החברה לא תהווה הוראה מצד החברה בקשר עם מילוי התחייבויותיו של הקונה כלפי החברה, ולא תמנע טענה כלשהי של החברה כלפי הקונה, במקרה של הפרת החוזה מצד הקונה.

ה. הודע לקונה שהשוכרים ניתנים לתשלום בכל הנכסים וכן במקרה שהשוכרים ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק לאומי) יראו בתשלום השוכר כאילו שולם לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.

13. מימון בנקאי

א. החברה מצהירה בזאת, כי היא התקשרה בחוזה ליווי בנקאי עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "תווה הליווי", "הבנק" או "הבנק המלווה" - בהתאמה), בקשר לבניית הפרויקט, וכי סעיף 13 זה, על תנאיו, הינו בגדר "תווה לטובת אדם שלישי", כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, וכי הבנק יחשב, לצורך האמור בסעיף זה, כ-"אדם שלישי".

ב. החברה נותנת בזאת לקונה תמורה בלתי חוזרת להעביר לבנק, ולא לגורם אחר כלשהו, כל כסום המגיע ו/או שגיע מאת הקונה לחברה, על-פי חוזה זה, או בקשר אליו, וזאת - במועד הקבוע לתשלום-הכל בהתאם לתנאים הקבועים בנספח התשלומים והמועדים. ההעברה כאמור לעיל תבוצע לחשבון מספר 184723/95 בסניף הראשי (800) תל-אביב, לפקודתו של י. זילברמינץ ובנו בע"מ - פרויקט מודיעין 303 (להלן: "החשבון") אך ורק באמצעות שוכרי תשלום שנמסרו לו על-ידי החברה. הוראות אלה הינן בלתי חוזרות, ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק, כחתימתו על חוזה זה, מתחייב הקונה לפעול על-פי ההוראות האמורות.

ג. הודע לקונה כי תשלום שלא באמצעות שוכרי תשלום עלול להותיר אותו ללא בטוחה המגיעה לו על פי חוק המכר ולגרום לכך שהיחידה הנרכשת לא תוחרג מתחולת השעבודים שלטובת הבנק.

ד. הודע לקונה שהאשראי שקיבלה ושתקבל מן הבנק המלווה, מובטח בשעבוד ו/או בהמחאה על דרך השעבוד - לפי חוק המחאות חיובים, התשכ"ט-1969, הממחה את כל זכויותיה, כלפי הקונה לפי חוזה זה, לטובת הבנק. החברה מתחייבת, כי עד למועד פקיעת הערבות/יות יימסר לידי של הקונה מכתב החרגה מותנה מאת הבנק המלווה, בנוסח המקובל אצל הבנק, אשר יבטיח כי לאחר שימלא הקונה את כל התחייבויותיו על-פי החוזה, לרבות תשלום מלוא התמורה והשבת הערבות/יות, ויקבל את החזקה בנכס, ישוחרר הנכס מן המשכנתא הרשומה לטובת הבנק המלווה, ובכל מקרה של מימוש המשכנתא האמורה, לא יחול המימוש על הנכס, ובמעמד רישום זכויות הקונה בנכס לא תחול המשכנתא על הנכס (להלן: "מכתב החרגה מותנה"). בכפוף למילוי התנאים במכתב ההחרגה המותנה, מתחייבת המוכרת לפנות לבנק המלווה על מנת שיפיק עבור הקונה מכתב החרגה סופי. עלות הפקת מכתב ההחרגה המותנה תחול על המוכרת. עלות הפקת מכתב ההחרגה הסופי תחול על הרוכש.

ה. הקונה מתחייב, כי כל עוד לא פקע תוקפן של הערבות/יות, שהוצאו לו על-ידי הבנק המלווה, לא יעביר זכויותיו על-פי החוזה לאחר, אלא בהסכמת הבנק, מראש ובכתב. העברת זכויותיו של הקונה לצד שלישי, ללא קבלת הסכמתו של הבנק, מראש ובכתב, תגרום באופן מיידי לביטולה של כל ערבות אשר הוא מחזיק בידי בקשר לנכס הנ"ל.

ו. הקונה מתחייב, כי אם יממש ערבות כלשהי שקיבל ו/או שקיבל מהבנק, בקשר לנכס שרכש, הוא ימחה, ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בנכס על-פי חוזה זה.

ז. הודע לקונה, כי העתק, או צילום, מחוזה זה, יימסר לבנק ו/או תימסר לבנק הודעה על עשייתו של החוזה, וכי מסירה זו מהווה התחייבות מצידו כלפי הבנק, בדבר הזכויות המוקנות לבנק, כמפורט בחוזה זה ועל-פיו, והוא מורה לחברה להעביר חוזה זה לבנק.

ח. הודע לקונה, כי המקרקעין והבית ממושכנים ומשועבדים לטובת הבנק, וכי זכויות הבנק במקרקעין ובבית, עדיפות וקודמות, בדרגה ראשונה ובלעדית, וכי אין הקונה רשאי למסור כל חזקה ו/או זכות אחרת בנכס ללא אישור בכתב ומראש מהבנק, וזאת - כל עוד לא פקע תוקפן של הערבות והבנקאיות שהוצאו לו על-ידי הבנק המלווה.

ט. הודע לקונה, כי להבטחת שילוקו של האשראי שקיבלה החברה מן הבנק המלווה ושתקבל בעתיד הימנו, התחייבה היא, בין היתר, לביצוע הפרויקט וכן בהתחייבויות שונות בהקשר לכך, אולם הובהר לקונה, שהתחייבויות החברה ניתנו לבנק בלבד, וכי הבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען, ושלבנק אין כל מחויבות, מכל מין וסוג שהם, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הנכס, למעט הערבות/יות שתוצאנה לטובתו על-ידי בנק. הודע לקונה כי הבנק אינו אחראי כלפיו באחריות כלשהי, והכל - למעט אחריותו של הבנק כלפיו על-פי הערבות/יות וזכויותיו על-פי הערבות/יות, בכפוף לתנאיהן, אם וככל שקיבל מאת הבנק.

- י. הודע לקונה שגם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפריקט, שבמסגרתו נמסרים לבנק דיווחים – הרי המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך, וכי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על המנגנון הנ"ל, וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הקונה על המנגנון האמור, ככל שתיווצר אצל הקונה הסתמכות כאמור. יתרה מזו, הודע לקונה, כי אין במנגנון הפיקוח ו/או בחוזה הליווי ו/או באיזה מן המסמכים אשר נחתמו ו/או שיחתמו בין הבנק המלווה לבין החברה כדי לחייב את הבנק לוודא, שכספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמותם של שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- יא. מודגש בזה כי הודע לקונה, שתחילת הליווי וכל המסמכים שנחתמו ושיחתמו לבנק המלווה על-ידי החברה – אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973, וכי אין באמור בחוזה הליווי ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי החברה, ו/או כלפי לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו, השלמת הקמתו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על-ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.
- יב. הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מסיבה כלשהי לידי החברה.
- יג. הודע לקונה שיוכל לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבוני הפרויקט ושם הפרויקט בדרכים הבאות: פנייה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט; פנייה למענה טלפוני שמענו יצוין על גבי שוברי התשלום; באמצעות אתר האינטרנט של הבנק תוך הקלדת פרטי זיהוי שיופיעו על גבי שוברי התשלום.
- יד. במעמד חתימת הסכם זה, מתחייב הקונה לחתום על נספח הליווי הבנקאי בנוסח המצ"ב כנספח ג' להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

14. בטוחה לכספי הקונה

- א. הודע לקונה על זכותו על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), להבטחת הכספים שישלם לחברה על חשבון הדירה על פי הסכם זה (להלן: "התשלומים"), באחת מהדרכים הבאות:
- 1) ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של התשלומים, בנוסח שנקבע על ידי שר הבינוי והשיכון ובהסכמת המפקח כהגדרתו בחוק המכר הבטחת השקעות.
 - 2) החברה ביטחה את עצמה אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א – 1981, להבטחת החזרתם של התשלומים והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.
 - 3) החברה שיעבדה את הדירה, או חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה, להבטחת החזרת התשלומים.
 - 4) החברה רשמה לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה.
 - 5) החברה העבירה על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- ב. הודע לקונה שהחברה מתחייבת להבטיח את הכספים בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) וזאת על ידי מתן ערבות בנקאית מאת הבנק כאמור בסעיף 14א(1) לעיל, בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה לחברה ע"ת התמורה או ע"י מילוי הוראות חוק המכר באחד מאופני ההבטחה הקבועים בחוק המכר, לפי שיקול דעתה ובחירתה של החברה.
- ג. על אף האמור לעיל הודע לקונה, שהחברה, בכל עת ולפי שיקול דעתה, תשנה ו/או תחליף את זהותו של הבנק המלווה את הפרויקט או את הבטוחה הנ"ל בכל בטוחה אחרת על-פי חוק המכר (הבטחת השקעות), בנוסחו כיום או כפי שיתוקן ובכפוף להוראות תחולת התיקון, או להמציא לקונה, מלכתחילה, בטוחה אחרת, כאמור, ובלבד, שהמצאת הבטוחה החליפית או המצאת ערבויות בנקאיות מטעם הבנק המלווה החלופי, תיעשה על-פי חוק המכר (הבטחת השקעות), ותישלח על כך הודעה לקונה. הקונה מתחייב לקבל, לפי דרישת החברה, כל בטוחה חליפית או ערבות בנקאית מטעם הבנק המלווה החלופי, ולהחזיר לחברה, כנגד קבלתה, כל בטוחה אחרת, ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לכך.
- ד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי החברה תבטיח את כספי הקונה באמצעות רישום הערת אזהרה נקיייה משעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי, למעט שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי התלוי בקונה, כאמור בסעיף 4(2) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, וזאת אף במידה וטרם הועברו זכויות החכירה לקונה. למען הסר ספק יובהר, כי עד למועד מסירת החזקה, הבטוחה שתניתן לקונה תהא ערבות בנקאית בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות), או ככל וידרוש זאת הבנק – פוליסת ביטוח.
- ה. הקונה לא יהיה רשאי לממש את הבטוחה, אלא בנסיבות המפורטות בחוק המכר (הבטחת השקעות), ולא לפני שפנה אל החברה בכתב, ביקש ממנה להשלים את בניית הנכס, והחברה לא נענתה לפניה.
- ו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי:
- 1) עם היווצרות הבטוחה החליפית כאמור לעיל – תתבטל הבטוחה המוחלפת, ותהיה חסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או באישור או בחתימה מלשם מצד הקונה.
 - 2) בהגיע המועד, או בהתמלא התנאים/ים לכך, כפי שנקבע ו/או שייקבע בחוק המכר (הבטחת השקעות) – תחשב כל בטוחה שנתנה החברה לקונה, על-פי חוזה זה, בטלה ומבוטלת, וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא כל צורך בהסכמה או באישור או בחתימה מלשם מצד הקונה.
- ז. מומשה הבטוחה – יחשב חוזה זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בנכס, וכל התחייבויותיה של החברה כלפיו, בהתאם לחוזה זה.

15. משכנתא

- א. החברה מסכימה, בכפוף לתנאים הרשומים בסעיף זה להלן, כי הקונה יסדיר תשלום חלק מסכום התמורה, לפי חוזה זה, על-ידי קבלת הלוואה מבנק למשכנתאות (להלן: בהתאמה: "ההלוואה" ו"הבנק למשכנתאות"), שתבטח במשכנתא, שתירשם רק במעמד רישום זכויות החכירה בנכס על-שם הקונה, ובכל מקרה – לאחר מסירת החזקה ולאחר השלמת כל התחייבויות הקונה על-פי חוזה זה.
- ב. על הקונה לבדו תחול האחריות הבלעדית לחתימת כל המסמכים, ולנקיטת כל הפעולות שתידרשנה לשם קבלת ההלוואה מהבנק למשכנתאות, והוא לבדו ישא בכל ההוצאות שתתיינה כרוכות בקשר עם קבלת ההלוואה, פירעונה, פדיונה, רישום הערה בגינה וכן כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהפקתם של מסמכים שיתבקשו על-ידי הקונה או על-ידי הבנק למשכנתאות.
- ג. מבלי שיהא בכך כדי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת במפורש, כי חתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות, מותנית בתנאים הבאים:
- 1) הקונה שילם תחילה סכום השווה ל- 10% לפחות מהתמורה או 100,000 ש"ח, לפי הגבוה, ממקורותיו העצמיים, שלא כנגד כתב התחייבות כלשהו לרישום משכנתא. על אף האמור, ככל ודררית הבנק למשכנתאות תהא לשיעור הון עצמי גבוה יותר, תחייב דרישת הבנק למשכנתאות;
 - 2) לא תירשם הערת אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות כל עוד אין אפשרות לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה, על-פי תנאי חוזה זה;
 - 3) המחאת הבנק למשכנתאות, על מלוא סכום ההלוואה, תומצא לחברה, לחשבונה בבנק המלווה;
 - 4) נוסח ההתחייבות לרישום המשכנתא יתואם עם החברה להנחת דעתה והקונה ימציא לחברה עותק מקורי של כתב ההתחייבות וכן נספח תיקונים לכתב ההתחייבות כשהם חתומים על-ידי הבנק.
- ד. ביצוע התשלומים המוטלים על הקונה כאמור בחוזה זה, אינו מותנה בקבלת ההלוואה, ועל הקונה יהיה לשלם, במלואם ובמועד, אף אם לא יקבל את ההלוואה. אושרה לקונה ההלוואה על-ידי הבנק למשכנתאות, יועברו כל כספי ההלוואה לחברה בהתאם להוראות חוזה זה, גם אם המדובר בסכומים החורגים מאלה הנקובים בלוח התשלומים (ובלבד שלא יעלו על סך התמורה), ו/או במועדים המוקדמים לאלה הנקובים בו, וזאת – מבלי שיחול כל שינוי אחר בלוח התשלומים.

16. מסים, אגרות, הוצאות ותשלומים שונים

- א. בנוסף על תשלום התמורה, ושאר התשלומים החלים על הקונה על פי חוזה זה, מתחייב הקונה לשלם את המסים, ההוצאות והתשלומים, כדלקמן אם וככל שיחולו:
- מס רכישה שיחול בגין עסקה זו.
 - כל המסים, הארנונות, האגרות וההיטלים, עירוניים או ממשלתיים או אחרים אשר נכון ליום חתימת הסכם זה כוללים ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרות/היטלי שצ"פ, החלים על בעלים ו/או על מחזיק, ו/או שיחולו עליהם בקשר עם הנכס ו/או בקשר עם המקרקעין, לרבות אלה שיחולו על הרכוש המשותף של הבית ועל הרכוש המשותף של הפרויקט בהתאם לחלק היחסי שבין שטח הדירה לבין השטח הכולל של הדירות, וזאת - החל ממועד המסירה ואילך.
 - על אף האמור בסעיף 16(א) לעיל, מובהר בזאת במפורש, כי אם לאחר חתימת החוזה יוטלו, בקשר עם הנכס או בקשר עם רכישתו, מיסים או אגרות או היטלים או תשלומי חובה אחרים, שאינם חלים ביום חתימת חוזה זה, או יוגדל שיעורם מעבר לשיעורים החלים ביום חתימת חוזה זה - יהא על הקונה לשאת בהם, בהתאם לחלקו היחסי כאמור לעיל, ובלבד שמדובר במיסים ו/או אגרות ו/או היטלים החלים על רוכש זכויות במקרקעין ובקשר עם רכישתו. מובהר כי תשלומים בגין עבודות הפיתוח ישולמו ע"י החברה וכן כי התמורה כוללת את כל עבודות הפיתוח עד יום מסירת החזקה. כמו כן, מובהר כי לעניין היטל השבחה - החברה תשא בהיטל השבחה שעילתו לאחר חתימת הסכם זה ולאחר מסירת החזקה, ובלבד שהיטל כאמור נובע מתכנית שיזמה החברה וכן בלבד שהחברה נהנית מההשבחה שבגינה נגבה ההיטל.
 - הודע לקונה כי ייתכן ותוגשנה עתירות כנגד רשויות מקומיות שונות, אשר במסגרתן תחבר טענה בדבר גביה בלתי חוקית של היטל/תשלומי פיתוח ואגרות הבניה כתנאי לקבלת היתר הבניה.
 - מובהר בזה בין הצדדים, כי במקרה שביהמ"ש יקבל את טענת העותרים ויורה לרשויות המקומיות השונות על השבת כספים, בעקיפין או במישרין, ויחזרו הכספים המגיעים מהמועצה המקומית לירי החברה.
 - כל התשלומים וההוצאות, בגין אחזקה, צריכה ושימוש במים, חשמל, גז, או בגין כל עניין אחר הנוגע לשימוש ולהחזקה בנכס, וזאת - החל ממועד המסירה ואילך.
 - ההוצאות שתהיינה כרוכות בחיבור הנכס למנה החשמל, למד מים, ולספק הגז - ישולמו לרשויות ולגורמים המתאימים. יובהר, כי המוכרת תישא בעלות ביצוע תשתיות חשמל בדירה וביצוע תשתיות גז, מים וביוב בדירה וחיבור הדירה למערכות חברת החשמל.
 - כל ההוצאות הכרוכות ברישום הערת אזהרה, לטובת הבנק למשכנתאות, אם וכאשר יתאפשר ויותר רישומה על פי חוזה זה.
 - כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בקבלת ההלוואה, אם יקבל הקונה ההלוואה לצורך מימון חלק מהתמורה על-פי חוזה זה, וברישום הערת אזהרה ו/או מחיקתה ו/או צמצומה ו/או משכנתא בקשר עם אותה ההלוואה.
- ב. התשלומים שצוינו בסעיף זה לעיל, ואשר לא ננקב מועד לתשלומם - ישולמו לרשות המוסמכת - מיד עם דרישה ראשונה מאותה הרשות ו/או במועד הקובע לפי דין; ולכל גורם אחר, לרבות החברה (ביחס לסעיף 16(א)4) - במועד הנדרש על-ידו ו/או על ידי החברה ו/או על פי המוסכם עימם, לפי העניין.
- ג. מובהר בין הצדדים, כי החברה רשאית, אך אינה חייבת, לשלם את התשלומים המנויים בסעיף א' לעיל, כולם או חלק מהם, במקום הקונה, ובלבד שניתנה לקונה התואה בכתב בדבר כוונתה לעשות כן - ובלבד כי מדובר בחוב, שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. הקונה יחזיר לחברה את הסכומים ששילמה במקומו - מיד עם דרישתה הראשונה, כשהם נושאי הפרשי הצמדה למדד וריבית כאמור בסעיף 20 ד' להלן, מיום התשלום בפועל על-ידי החברה, ועד ליום תשלום לה בפועל. כל טענות ההגנה, שהיו עומדות לקונה כלפי אותו הגורם לו שילמה החברה כאמור, תעמודנה לו כלפי החברה, ובלבד, שניתנה לחברה הזדמנות לעשות שימוש בטענות אלה בכדי להתגונן מפני דרישת התשלום, לפני המועד שנקבע לביצוע התשלום לאותו הגורם.
- פרק ח': רישום הזכויות**
- 17. רישום הנכס על שם הקונה**
- א. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על-פי חוזה זה, לרבות התחייבותו כאמור בסעיף 3ד' לעיל, מתחייבת החברה להפנות את הקונה לרמ"י לשם חתימת חוזה חכירה ו/או להעביר את זכויות החכירה בכל דרך אחרת, כפי שיהא מקובל ברמ"י לגבי הנכס, והקונה מתחייב לתת, בין בעצמו ובין באמצעות עורך דין מיופה-כח, על חוזה חכירה ו/או על כל מסמך אחר, לצורך העברת זכות החכירה כאמור, מייד לאחר ההפניה כאמור. כן מתחייבת החברה, כי בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על-פי חוזה זה, תגרום לרישום זכויות החכירה בנכס על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין. מובהר, כי החברה תפעל להקניית זכויות אלו לקונה, בדרך של רישום הדירה כיחידה בבית משותף (להלן: "הבית המשותף"), וזאת ההצמדות - בדרך רישום של הצמדה, או חכירה, או זיקת הנאה, או בדרך של צמידות משותפת או בדרך אחרת, והכל - לפי שיקול דעת החברה, ובהתאם באופן הרישום של הבית בלשכת רישום המקרקעין. בכלל זה אפשר שתירשמה ההצמדות לדירה (כגון חניה או מחסן) בדרך של רישום חכירה בחלקות סמוכות. מובהר, כי הבית לבדו, או ביתו עם בית/בתים אחרים שהוקמו או שיוקמו על-ידי החברה, יהווה/את הבית המשותף לפי חוק המקרקעין, והכל - בכפפות לאפשרויות הטכניות והמשפטיות.
- ב. כמו כן, ובהיות הדירה נמכרת בזאת במסגרת מבצע "מחיר למשכנתא" של משרד הבינוי והשיכון, על כן בר ברבד עם ההפניה לרמ"י לשם חתימת חוזה חכירה ו/או עם רישום זכויות החכירה בנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם הערת אזהרה על זכויות הקונה אצל רשם המקרקעין ו/או בספרי החברה המושכנת ו/או בספרי רמ"י, ולפיה הקונה מנוע מלמכור את דירתו לצד שלישי למשך 5 שנים מהמועד שהתקבל עברה טופס 4 או למשך 7 שנים מהמועד בו נערכה ההגדרה לרכישת הדירה, המוקדם מביניהם.
- ג. הודע לקונה שאין כעת אפשרות חוקית לרשום את זכויות החכירה בנכס בשמו בספרי המקרקעין, וכי גם אין באפשרותה של החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל. הודע לקונה, שהרישומים יתבצעו לכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לכך, וזאת - לאחר רישום תכנית איחוד וחלוקה, במקרקעין עליהם מוקם הבית. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על-פי חוזה זה, ובכפוף להוראות המיוחדות הנוגעות למיגבלות על העברת הזכויות בדירה ובשימוש בה, כאמור בהסכם זה, מתחייבת החברה לגרום לכך כי זכויות החכירה בנכס תרשמה על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין וזאת בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות). על אף האמור לעיל, איחור במועד רישום הזכויות כאמור על-שם הקונה, מסיבות שאינן בשליטתה של החברה ו/או של המטפלים ברישום מטעמה ואשר לא בשליטת המוכר המוכרת ו/או שהמוכרת לא יכלה למנוע, לא ייחשב כהפרת חוזה מצד החברה.
- ד. הקונה מתחייב להופיע בכל מקום שיידרש, להמציא את כל המסמכים, הקבלות והאישורים, המעידים על ביצוע תשלום המסים ויתר התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, לתתם על הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש, ולבצע את כל שאר הפעולות שחדרשנה ממנו לצורך ההתקשרות בחוזה החכירה עם רמ"י ו/או העברת זכות החכירה על שמו בכל דרך אחרת, ולצורך רישום זכויות החכירה בנכס על-שמו בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד, שהדבר יתואם עימו 7 ימים לפחות מראש. בכלל זה יידרש הקונה על ידי החברה ועל ידי רמ"י להציג אישורי מס בהם יוכח כי הוא הקונה המקורי של הדירה. נמנע הקונה מלהמציא את המסמכים הנדרשים, לא ניתן יהיה לרשום את זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ומלוא האחריות לרישום זכויות הקונה בעתיד (להבדיל מרישום הבית המשותף, אשר יבוצע על ידי המוכרת) תוטל על הקונה ועל חשבונו.
- ה. היה והבניה, כאמור בפרק ב' לחוזה זה, תיעשה על-ידי החברה גם לאחר רישום הזכויות בנכס על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ו/או לאחר רישום הבית או כל חלק ממנו בבית משותף, מתחייב בזה הקונה להסכים לכל תיקון ו/או שינוי בצו רישום הבית המשותף כדי להתאים הצו למצבו של הבית לאחר ביצוע הבניה כאמור.
- ו. בכפוף להוראות כל דין החברה תהיה רשאית להוציא מהרכוש המשותף של הבית ולהצמיד לדירות מסוימות חצרות, חלקי חצרות, מקומות חניה ומחסנים, כתנאי שלדירת הקונה תוצמדנה ההצמדות, כהגדרתן לפי חוזה זה. בכלל זה אפשר שיוצמדו חניות ו/או מחסנים גם לדירות הנמצאות בבניינים סמוכים ו/או בחלקות סמוכות.
- ז. לחברה הזכות למכור, למסור, להשכיר ולהחזיק, לכל מטרה שהיא, כל יחידה וחלק בפרויקט, או איזו זכות או טובת הנאה בו, למעט הנכס, לכל מי שתחפוץ, ובתנאים שיראו לה, בכפוף לכל דין, ובלבד שלא ייפגע ייעוד הבית למגורים.
- ח. הקונה יחתום במועד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות, בנוסף המצורף להסכם זה כנספח ו' בקשר עם התחייבות להמנע מהעברת זכויות לנתין זר ללא קבלת אישור יו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

- א. מובהר בזה במפורש, כי לחברה, באופן כללי ובלתי מסויג, הזכות לפצל ו/או לאחר, עם מקרקעין סמוכים, את המקרקעין, לפי ראות עיניה, וגם להפריש מהם, לפי הצורך, שטחים למטרות ציבוריות ואחרות, וזאת - בכפוף למתחייב מהתב"ע וכל תיקון לתב"ע ומכח כל דין. החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או המגרשים ו/או על הבית המשותף, ו/או על הרכוש המשותף של הבית ו/או לגבי שטחים אחרים, כפי שאלה תידרשנה, על-פי שיקול דעתה, בין היתר, להבטחת זכויות מעבר ברגל וברכב, וזכויות שימוש בשטחים (לרבות חניות), במתקנים ובמערכות, שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרות בבית, או של בעלי דירות בכנינים סמוכים, או של רשויות ציבוריות, כגון עירייה, חברת חשמל, בזק, חברות הלוויין והכבלים וכו'. מודגש בזה, כי לא יהיה ברישום זכויות, הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה, כאמור לעיל, לטובת חברת חשמל ו/או בזק ו/או הרשות המקומית ו/או הציבור וכיו"ב, כדי לחייב גורמים אלה לשאת באחריות לתחזוקתו של הרכוש המשותף של הבית ושל הפרויקט, כאמור בסעיף 11 לעיל.
- ב. למען הסר ספק, מובהר בזה, כי הנכס מורכב אך ורק מהדירה ומההצמדות, כהגדרתם בחוזה זה, ומחלק יחסי מתאים ברכוש המשותף, למעט כל חלק ו/או שטח ו/או חלק בית, שהחברה תצמיד לתיירות אחרות, והכל - כאמור במפרט ובכפוף להוראות סעיף 117 לעיל.
- ג. הקונה מתחייב לתת כל הודעה לרשם המקרקעין ולכל רשות שהיא, כפי שיוור לו עורכי הדין של החברה, בדבר ייחוד התחייבות החברה לנכס שנרכש על-ידי הקונה לפי חוזה זה, ולמטרה זו יהיו עורכי הדין זכאים להשתמש ביפוי הכח שניתן להם כאמור להלן. כמו כן, מתחייב הקונה לחתום, לפי דרישת עורכי הדין, על תצהיר לזיהוי הנכס כנכס מסוים, בתשריט שלפיו ירשם הבית בבית כנסת משותף.
- ד. הודע לקונה שעל-פי תנאי ר"מ" והבנק המלווה, לא תרשם הערת אזהרה לזכותו (וגם לא לטובת הבנק למשכנתאות שיעמיד הלוואה, אם יעמיד, לטובת הקונה), והוא מתחייב בזה לא לנקוט בכל הליך, שיביא לרישום הערת אזהרה לזכותו - מבלי שיקבל לכך את הסכמת החברה בכתב ומראש. לאחר קבלת הסכמה כאמור, לא ירשום הקונה הערת אזהרה, אלא לאחר שחתם קודם לכן על כל המסמכים הדרושים לייחוד הערת האזהרה לנכס, ו/או לביטולה, לצורך ביצוע רישום איחוד וחלוקה במקרקעין, ולצורך רישום הבית המשותף. הפר הקונה את התחייבותו על-פי סעיף קטן זה, ונדרשמה הערת אזהרה בדבר קיומו של חוזה זה, תהיה החברה זכאית לדרוש את מחיקתה, בכל עת. להבטחת קיום התחייבות זו של הקונה, מייפה הקונה את מיופיו הכח הנוכחים ביפוי הכח, לעשות את כל הפעולות הדרושות, לפי שיקול דעתו, כדי לגרום לביטול כל הערת אזהרה שתירשם, אם תרשם. הקונה ישא בכל הנוקמים וההוצאות, שהחברה תיאלץ לשאת בהם, בשל רישום ההערה, בשל קיומה, ובשל ההליכים למחיקתה.
- ה. החברה תהיה רשאית, ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מהקונה, לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף, בהתאם לעקרונות המפורטים בנוסח התקנון המצורף כנספח "ח" להסכם זה, ולכלול בו הוראות המסדירות את היחסים בין בעלי הנכסים בבית ובכתיים האחרים בפרויקט, את ההסדרים ואת החובות בקשר לאחזקה ולבדק של הרכוש המשותף של הבית. כן רשאית החברה לכלול בתקנון הנ"ל הוראות בדבר הוצאתם של חלקים מהרכוש המשותף של הבית ו/או של הפרויקט והצמדותם לייחודה/ות מסוימת/ות, זיקות הנאה, זכויות שימוש, חניה/ות ו/או מעבר/ים, שמירת זכויות בניה וכיו"ב, הכל - כמתחייב מההוראות חוזה זה ונספחיו, ועל-פי הדין.
- ו. למרות כל האמור בפרק זה לחוזה, מובהר, כי כל האמור לעיל יחול, בשינויים המחויבים לפי העניין, גם לגבי רישום זכות הקונה, שלא בדרך של רישום הנכס כיחידה נפרדת בבית משותף כאמור, אם יתעורר צורך ברישום כזה.

19. יפוי כח

- א. להבטחת קיום התחייבותיו של הקונה על-פי חוזה זה, כמו גם למניעת עיכובים ברישום הנכסים על-שם קונייהם, בביצוע חכירות, זיקות הנאה, פרצלציות וברישומן, ברישום בית או בתים משותפים, הצמדות, תקנון, תיקונים לתקנון, ייחוד ו/או מחיקה של הערות אזהרה, הסכמה לרישום משכנתאות ו/או מחיקתן ו/או החלפתן ו/או ייחודן וכביצוע כל פעולה אחרת, הדרושה להבטחת ביצועו של חוזה זה, ולהבטחת זכויות החברה על-פי חוזה זה, כמו גם זכויותיהם של יתר קוני הנכסים בפרויקט, מתחייב בזה הקונה לחתום, תוך 7 ימים מיום חתימתו על חוזה זה, על יפוי כח בלתי חוזר, המצורף לחוזה זה כנספח ד' והמהווה חלק בלי נפרד ממנו (לעיל ולהלן: "יפוי הכח"), ולהמציאו לחברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמש יפוי הכוח גם לביצוע כל הפעולות המנויות בסעיף 18 לעיל.
- ב. יפוי הכח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע ההוראות חוזה זה, לרבות רישום זכויות החכירה של הקונה בנכס, ולא לשום מטרה אחרת.
- ג. אין במתן יפוי הכח כדי לפטור את הקונה מביצוע אישי של התחייבותיו, הן המפורטות בחוזה והן על-פי כל דין.

פרק ו': הפרות ותרופות

20. הפרות ותורפות

- א. כל תרופות והסדרים המוקנים בחוזה זה, אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת, הם מצטברים זה לזה, וכמו כן אינם באים לגרוע מכל זכות, עילה, תרופה או סעד המגיעים לנפגע מההפרה, על-פי כל דין.
- ב. אחריה החברה במסירת החזקה בדירה לידי הקונה, בנסיבות אשר על-פי כל האמור בחוזה זה מהוות הפרה מצד החברה, יהיה הקונה זכאי לקבל מהחברה, - בגין כל חודש איחור מעבר לאיחור הנקוב בסעיף 7' לעיל ול- 60 ימי האיחור הנקובים בסעיף 7' לעיל, דמי שכירות בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5' לחוק המכר(דירות).
- ג. היה ונתגלו בנכס אי התאמות, והחברה לא עשתה לתיקון, בנסיבות אשר על-פי כל האמור בחוזה זה מהוות הפרה מצד החברה, כי אז יהיה הקונה זכאי לסעד של איכפה, דרינו - תיקון אי התאמות, ובכל מקרה, מובהר, כי הקונה לא יהיה זכאי לקזז את נזקיו בגין הליקויים ו/או את עלות התיקונים, מסכום חובו לחברה. האמור בסעיף זה אינו גורע מהוראות סעיף 10 (ב) לעיל.
- ד. בנוסף לכל סעד אחר שיש לחברה על פי הסכם זה, כל סכום, שהקונה חב בתשלומו ואשר לא ישולם בתוך 7 ימים מהמועד הקבוע לתשלומו, ישא במשך תקופת הפיגור ריבית פיגורים שנתית בשיעור שיהיה קבוע בתקנות בהתאם לסעיף 5'בא) לחוק המכר(דירות) ובהעדר קביעה כאמור, בשיעור שיהיה קבוע באותה עת לריבית פיגורים בחוק פסיקת ריבית והצמדה וזאת - מבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לחברה לפי חוזה זה ולפי כל דין. מובהר בזאת, כי לגבי כל תשלום בגין חוב, שישלם הקונה לחברה בקשר עם חוזה זה, יזקפו לזכות הקונה בתחילה ההוצאות, אחר-כך הריבית, הפרשי ההצמדה והפיצוי המוסכם, והיתרה תיוקף על חשבון הדין. אם תיוותר יתרת קרן כלשהי, תישא אף היא הפרשי הצמדה, ריבית ופיצוי מוסכם, לפי העניין, וההוצאות סעיף זה תחולנה גם לגבי תשלום סכומים אלו, וחוזר חלילה.
- ה. אם חתימת חוזה החכירה עם הרמ"י, ו/או רישום זכויות החכירה על שם הקונה בדרך אחרת, ו/או רישום זכויות החכירה בנכס על-שמו של הקונה, התעכבו, או לא בוצעו, מחמת מחלל של הקונה, או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבותיו כאמור לעיל, הרי פרט לכך שההכר היורה החתומה מצידו, תחולנה על הקונה כל התוצאות וההוצאות הנובעות מרישום הזכויות על שמו ביחידה.
- ו. פיגר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבותיו על פי חוזה זה, במלואן או בחלק - יתיר הדבר לחברה פיגור מקביל במילוי התחייבותיה כלפי הקונה, ואיחור כזה מצד החברה לא יהווה הפרה, ולא יזכה את הקונה בתרופה כלשהי.
- ז. אם הקונה לא ישלם אחד, או יותר, מהתשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, במלואם ו/או בחלקם ו/או במועד, יחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה, והחברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את החוזה, ובלבד שקודם לכן דרשה מהקונה בכתב לתקן את ההפרה בתוך 10 ימים, והקונה לא עשה כן.
- ח. בוטל החוזה כדין על-ידי החברה, תחולנה ההוראות הבאות:

- בכפוף להשבת החזקה בדירה לידי החברה, ככל שנמסרה הדירה, וכן חתימת הקונה על הצהרה על הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין וכן החזרת הערובות שבידו ופנקסי השוכרים, החברה תשיב לקונה, תוך 45 יום לאחר שבוטל החוזה, את הסכומים ששולמו על-ידי הקונה בפועל על חשבון התמורה, עד למועד הביטול, כשהם צמודים בהתאם להצמדה הקבועה בנספח ב', ממועד תשלומם ועד למועד השבתם לקונה, בניכוי כל סכום שייירש על ידי הבנק ו/או כל גורם פיננסי שהעניק לקונה הלוואה אשר בגינה נרשמה ו/או ניתנה התחייבות לרישום משכנתא וכן ולאחר שנוכו מהם הפיצוי המוסכם. אין כאמור כדי לגרוע מכל טענה או תביעה אחרת העומדת לחברה לפי כל דין.
- הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה, תבוטל ותבוטלנה הבטחות האחרות, שניתנו, אם ניתנו, לקונה, על-פי פרק ד' לעיל, כנגד השבת הכספים כאמור לעיל. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך, ולעשות כל פעולה שתדרש לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבטחות האחרות.
- קיבל הקונה הלוואה מבנק או מכל גוף אחר (להלן: "המלווה"), והנכס משמש, או אמור לשמש, בטוחה לסילוק ההלוואה - תנכה החברה מן הסכומים שעליה להשיב לקונה, כאמור לעיל, כל סכום שהקונה חייב למלווה על-חשבון ההלוואה הנ"ל, ותשיבם למלווה, ואם נרשמה לטובת המלווה הערת אזהרה, תנוכה גם ההוצאות שתהיינה לחברה בגין ביטולה.
- הקונה ישלם לחברה פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בשיעור של 2% מהתמורה, וזאת - בנוסף, ומבלי לגרוע, מכל סעד נוסף לו זכאית החברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, ובלבד שלא יקבל היום כפל פיצוי בגין אותו ראש נזק. הסכום הנ"ל יהיה צמוד למדד, ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד הדרישה, והחברה תהיה רשאית לחלל לטובתה סכום זה, מתוך הסכומים ששולמו לה על-ידי הקונה.

ט. העביר הקונה את זכויותיו בדירה לצד שלישי או השכיר את הדירה לצד שלישי, בניגוד להתחייבותו להימנע מכך כתנאים כמפורט בסעיף 3ד לעיל, תהיה רמי" זכאית לבטל את חוזה החכירה שנחתם בין רמי" לבין הקונה ולחייב את הקונה בתשלום מלוא ערך הקרקע על פי שומה עדכנית ועל פי נהלי רמי" כפי שיהיו באותה עת. כמו כן, ישלם הקונה פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשרד הבינוי והשיכון בסך 100,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, מיום חתימת החוזה עם החברה ועד לתשלום בפועל.

פרק ו': תנאים כלליים

21. העברת זכויות

- החברה תהא רשאית להעביר את זכויותיה, ו/או חובותיה, לפי חוזה זה, כולן או חלקן, לכל אדם או גוף משפטי, ובלבד, שהעבר לקח על עצמו את כל התחייבויות החברה כלפי הקונה, בהתאם לחוזה זה ובתנאי כי החברה תשאר ערבה לקיום התחייבות הנעבר כלפי הקונה.
- הקונה לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו שלפי חוזה זה לאחר (להלן: "הנעבר") למשך 10 שנים וזאת – מיום בו מוכנה הדירה לאיכלוס ולרבות לא בתקופה שהחל מתחילת הסכם זה ועד שהדירה מוכנה לאיכלוס. לאחר תקופת ההגבלה האמורה יהיה הקונה רשאי להעביר זכויותיו בדירה לאחר גם אם טרם נרשמו זכויות החכירה בנכס על-שמו בלשכת רישום המקרקעין, וזאת – בתנאי שמילא אחר כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה, ורק לאחר קבלת הסכמת החברה לכך, בכתב מראש, ובתקנים הנסיבות המנויות בסעיף 13 לעיל – גם בהסכמת הבנק המלווה. החברה לא תסרב לתת הסכמתה כאמור אלא מטעמים סבירים.
- מבלי לגרוע מזכות החברה לסרב להעברת הזכויות בנכס מנימוקים סבירים ומתחייבות החברה לסרב לכך כל עת שהמיגבלות על העברת הזכויות בתוקף, תיתן החברה את הסכמתה להעברת הזכויות בנכס, לאחר שהקונה ו/או הנעבר המציאו לה, ו/או לעורכי הדין מטעמה, את כל האישורים ובצעו את כל הפעולות, כדלקמן:

- הקונה הודיע לחברה בכתב על רצונו להעביר זכויותיו לנעבר.
- הקונה שילם את מלוא התמורה (או יבטיח את תשלום יתרת התמורה להנחת דעתה של החברה), שילם את כל המסים והתשלומים המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה, והמציא אישורים מתאימים בקשר לכך.
- הנעבר קיבל על עצמו, בכתב, את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה, חתם על יפוי כח לפי דרישת החברה ומסרו לחברה.
- הקונה והנעבר שילמו את כל ההוצאות, האגרות, המסים והתשלומים בגין העברת הזכויות וכן בגין הנכס, עד לתאריך ההעברה, והמציאו לחברה את כל האישורים המתאימים בקשר לכך, ושילמו דמי טיפול משפטי, בסכום המרבי הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999.
- הקונה המציא לחברה אישור מהבנק ו/או מנותן ההלוואה, שנתן, אם נתן, הלוואה לקונה, המאשר, כי ההלוואה המובטחת במשכנתא, או שניתנה לגביה התחייבות לרשום המשכנתא, סולקה במלואה, וכי החברה משוחררת מרישום המשכנתא על הדירה.
- אם הקונה קיבל להבטחת כספו ערבות או ערבויות, ותוקפן עדיין לא פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת בכתב של הבנק המלווה.
- הקונה והנעבר ימציאו אישורים, ויחתמו על כל מסמך, אשר יידרשו לחתום עליו על-ידי החברה, לשם שמירת זכויותיה, ולשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

22. אי ויתור על זכויות

- אי שימוש או איחור בשימוש, מצד החברה או מצד הקונה, בזכות מזכויותיהם על-פי חוזה זה, ו/או על-פי כל דין, לא ייחשב כויתור מצידם על הזכות האמורה.
- ויתור, הנחה, שינוי ו/או ארכה, שניתנו על-ידי צד לחוזה זה, במקרה מסוים – לא ישמשו תקדים למקרה אחר, ובכל מקרה – לא יהיה תוקף לפעולות כאמור, אלא אם כן עוגנו בכתב.
- מובהר בואת, כי אין באמור בסעיף זה על מנת לגרוע מזכויותיו של הרוכש על-פי הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) והוראותיו של חוק המכר (דירות) כאמור יגברו במקרה של סתירה.

23. כוללות החוזה ותוקפו

- תנאי הסכם זה משקפים במלואם את תנאי ההתקשרות בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו לא יהיו חלק מההסכם. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לציין על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.
- כל שינוי בחוזה זה חייב להיעשות בכתב, ובחתימת הצדדים. כל הצהרה, מצג או הבטחה בעל-פה, שיעשו בעתיד, על-ידי כל אדם, לרבות עובדי החברה או שליחיה, בכל דבר הנוגע לחוזה זה, לא יחייבו את החברה.
- כל עוד לא חתמה החברה, באמצעות מורשי חתימה שלה, על חוזה זה, לא יחייבו תנאיו את החברה, וחתימת הקונה לבדו על החוזה, לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. המועד בו תחתום החברה כאמור על החוזה, ייחשב כתאריך חתימת החוזה.
- היו יחידיו הקונה, כהגדרתו בחוזה זה, יותר מאחד, יחייב חוזה זה את היחידים האמורים, ביחד ולחוד. בכפוף לאמור ב-ב.ס.ק. ג' לעיל, כל אחד מיחידיו הקונה יהיה מחויב על-פי חוזה זה, משעה שנחתם על-ידו, אף אם לא נחתם על ידי האחר או האחרים, ואולם, במקרה כזה, תהיה החברה, על-פי שיקול דעתה, רשאית לבטל, בהודעה בכתב, אשר תימסר ליחיד הקונה, שחתם, תוך 60 יום מיום שחתם. במקרה שאחד מיחידיו הקונה יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא, בכל עניין ודבר הקשור בחוזה זה, ביצעו או הנובע ממנו, למעט הודעה או בקשה לביטול החוזה, תהא רשאית החברה לראות בחתימתו כמחייבת את כל יחידיו הקונה, וחתימת חוזה זה על-ידי יחידיו הקונה תיחשב לכל דבר ועניין כמתן הרשאה על-ידי יחידיו הקונה, בינם לבין עצמם, ומאחד למשנהו – לחייב, ו/או לזכות, את יתר יחידיו הקונה, כאמור לעיל.
- אם הקונה הוא תושב חוץ, עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ, בכל הקשור להתקשרות ולרכישת נכס מקרקעין בישראל.
- יובהר, כי הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כהסכם העומד בכללים הקובעים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על ההסכם, להגביל או לשלול אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

24. עורכי הדין

- החברה מודיעה כזה, כי היא מינתה את עוה"ד שי פינס ו/או חיים וינטרוב ו/או גבריאל מואל-מאור ו/או מרים דונין שוב ו/או אמנון שורק ו/או מנחם אברמוביץ ו/או דוד שחם ו/או ירון סובול ו/או רונן ירדני ו/או אסף אנגלרד ו/או סטיבן ברלוביץ ו/או אורי פרימו ו/או יעל אוריאל ו/או יפעת פוקס ו/או אלינור שטרק ו/או אחיי גמא ו/או רם מוסרי ו/או איתי שלוש ו/או שרית רוזנברגר-זדה ו/או אורי שרון ו/או לוי ארצי ו/או דורון דורפמן ו/או ליאת אלפז ו/או טל דן-גור ו/או צחי נחום ו/או קרין ברסלר ו/או אושרי ימין ו/או זוהר אילן ו/או ענבר בן שושן קוגואר ו/או יוסי מנשה ו/או תום וולפשוטין ו/או אסף ניימרק ו/או ספיט ו/או גלעד גוני ו/או אדוה בן אור ו/או עינת אמירי ו/או שקד ניסן-כהן ו/או יעקב הלפרן ו/או בת אל לוי ו/או גל רוזנצוויג ו/או יעל מסינגר אשכנזי ו/או אורי ששו ו/או טל חזן ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עוה"ד המבורגר עברון ושות', משרד עורכי-דין ונוטריונים, מר' ברקוביץ' 4, תל-אביב (לעיל ולהלן: "עורכי הדין") להיות, ביחד ולחוד, באי כוחה לכל עניין שהוא, לצורך ביצוע כל הפעולות הדורשות טיפול על-ידי עורכי דין בקשר לחוזה זה.
- הודע לקונה כי עורכי הדין מייצגים את החברה בלבד, ושאינם מייצגים אותו, וכי הוא זכאי למנות עו"ד מטעמו, על-מנת לייצגו לצורך חוזה זה. למרות האמור לעיל, עורכי הדין ו/או כל עורך דין אחר שימונה על-ידי החברה ו/או על-ידי עורכי הדין, יטפל בביצוע הרישום.
- כל אחד מהצדדים מתחייב למסור לעורכי הדין כל מסמך ו/או הצהרה שיידרש, להתייצב בפניהם, לבצע כל פעולה, ולחתום על כל מסמך, שיידרשו לצורך ביצוע חוזה זה, ובלבד, שהדבר יתואם עימו 7 ימים לפחות מראש.

25. סמכות שיפוט וברירת דין

- א. על חוזה זה יחולו הוראות הדין הישראלי.

26. הודעות

- א. כתובות הצדדים, לצרכי חוזה זה ובקשר עמו, הן כמפורט בכתורת לחוזה זה, או כל כתובת אחרת בארץ, שתפורט בהודעה שתישלח לצד השני על-פי הוראות סעיף זה.

ב. כל חודעה שתישלח על-ידי צד למשנהו, על-פי הכתובות הנ"ל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה כעבור 3 ימי עסקים מעת שנשלחה בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום
בתאריך הנקוב לעיל

י. זילברמינץ ובנו בע"מ

החברה

הקונה

נספח להסכם רכישת יחידה בפרוייקט לגבי נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ

הרוכש מצהיר בזאת כי טרם חתימת הסכם הרכישה הובהר והודע לו והוא הסכים ומסכים כדלהלן:

1. הגדרות

- א. "הפרוייקט" – מבנה או מספר מבנים המוקם/מים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "זילברמינץ במודיעין מתחם 303".
- ב. "המקרקעין" – מגרשים מספר 218, 219, 301, 302, 303 לפי תוכנית מפורטת מס' מד/3/3 המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 6 (בחלק), בגוש רשום 5877.
- ג. "היחידה" – הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- ד. "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- ה. "ערביות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- ו. "הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
- ז. "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרוייקט.
- ח. "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרוייקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- ט. "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- י. "שוברי תשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- יא. "חשבון הפרוייקט" – חשבון מס' 184723/95 על שם המוכר בסניף 800 של הבנק.

2. מימון הבנק

- א. היחידה הינה חלק מהפרוייקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- ב. המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרוייקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. הודע לרוכש כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- ג. גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרוייקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימושו הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- ד. הובהר והוסבר לרוכש כי אם ובמידה שהוא מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר והוא מודע כי הודע לו כי הבנק אינו אחראי כלפינו באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- ה. בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או יחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרוייקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש מושחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.
- ו. כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושיחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973 – ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרוייקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרוייקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3. ביצוע התשלומים לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברי תשלום

- א. חשבון הפרוייקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על הכוללת הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- ב. המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרוייקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרוייקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להוציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- ג. הודע לרוכש כי כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחזרה.
- ד. במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התשלום על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה. תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרוייקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- ה. הודע לרוכש כדלקמן:
 - (1) כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי תשלום.
 - (2) פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
 - (3) במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.
- ו. הובא לידיעתו כי ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
 - (1) פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרוייקט.
 - (2) פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
 - (3) באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4. השעבוד ותנאי ההחזרה

- א. הודע לרוכש כי הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרוייקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרוייקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרוייקט). במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישנן פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, שכל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- ב. מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המוכר שהבנק הוציא לרוכש.
- ג. המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים למועד חתימתו.

5. ערבות המכר

- א. המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למודד התשלומים בבניה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- ב. ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- ג. במקרה של מימוש הערבות, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6. הערת אזהרה: משכנתא לרוכש

- א. הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם ידוע לו כי בכל מקרה הבנק עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי ההחזרה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- ב. הודע לרוכש שרישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה כפוף ומותנה בהסכמת הבנק ובתנאים

שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7. ויתור על סודיות

הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי;
א. הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לבנק לאומי, לרבות למערך המשכנתאות שלו, מידע כמפורט בס"ק 7.1 להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה מכל מיין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן:

- 1) מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד: "המידע").
- 2) מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- ב. לעניין סעיף 7 זה, ידוע לרוכש כי לא חלה עליו חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו וכי פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.
- ג. על אף האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, הרוכש רשאי, במועד חתימת הסכם המכר, להודיע כי הוא אינו מסכים לוותר על סודיות ובמקרה כאמור לא יחולו והוראות סעיפים א' ו-ב' לעיל.

8. כללי

- א. הודע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בהסכם הרכישה ובנספח זה הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.
- ב. הודע לרוכש כי זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק וכי החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- ג. הודע לרוכש שאם לא ימלא אחד האמור בנספח זה לא יסיר הבנק את השעבוד מהיחידה.
- ד. נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- ה. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על התתום במועד חתימת החוזה

י. זילברמינץ ובנו בע"מ

החברה

הקונה

יפוי כוח בלתי חוזר

הואיל ואני/אנו הח"מ:

ת.ז.

ת.ז.

התקשרתי/נו, כיום _____ בחוזה (להלן: "החוזה") עם י. זילברמניץ ובנו בע"מ (להלן: "החברה"), לרכישת זכויות בנכס בבית שמוקם ו/או יוקם על כקרקע בשטח של כ-11,295 מ"ר במודיעין, הירועה גם כמגרשים מספר 218, 219, 301, 302, 303 לפי תכנית מפורטת מס' מד/3/3 המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 6 (בחלק) בגוש 5877 (להלן: "הנכס", "הבית" ו"המקרקעין", בהתאמה);

והואיל ועפ"י הוראות החוזה התחייבתי/נו כלפי החברה לחתום על יפוי כח בלתי חוזר, לבצע בשמי/נו ובמקומי/נו כל אחת מההתחייבויות שקבלתי/נו על עצמי/נו בחוזה;

אי לזאת הנני/נו ממנה/ים בזה את כוחם של:

עוה"ד שי פינס ו/או חיים וינטרוב ו/או גבריאל מואל-מאור ו/או מרים דונין שוב ו/או אמנון שורק ו/או מנחם אברמוביץ ו/או דור שחם ו/או ירון סובול ו/או רונן ירדני ו/או אסף אנגלרד ו/או סטיבן ברלוביץ ו/או אורי פרימו ו/או יעל אוריאלי ו/או יפעת פוקס ו/או אלינור שטרק ו/או אחיי גמא ו/או דם מוסרי ו/או איתי שלוש ו/או שרית רוזנברגר-זדה ו/או אורי שרון ו/או לוי ארצי ו/או דורון דורפמן ו/או ליאת אלפז ו/או טל דן-גור ו/או צחי נחום ו/או קרין ברסלר ו/או אושרי ימין ו/או זוהר אילן ו/או ענבר בן שושן קוגאוס ו/או ניסים מנשה ו/או תום וולפשוטין ו/או אסף ניימרק ו/או רותם פייסט ו/או גלעד גוני ו/או אדוה בן אור ו/או עינת אמירי ו/או שקד ניסן-כהן ו/או בת אל לוי ו/או גל רוזנצוויג ו/או יעל מסינגר אשכנזי ו/או אורי ששן ו/או טל חזן, המבוגר עברון ושות', משרד עורכי-דין ונוטריונים, מרח' ברקוביץ' 4, תל-אביב, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופי הכח"), להיות מורשי ומיופי כוחי/נו ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל המעשים והפעולות דלהלן ו/או כל חלק מהם, לפי שיקול דעתם:

- לרכוש ולקבל בשמי/נו ו/או על שמי/נו - בעלות או חכירה או חכירת משנה או כל חכירה אחרת או הרשאה ו/או כל זכות או זכויות אחרות (ובכלל זה זכויות שבחנאה) ביחס לנכס; הביטוי "הנכס" לענין זה, כולל גם את כל הקשור לזכויות שלי/נו ו/או התחייבויות שלי/נו בקשר לנכס הנ"ל, הן בקרקע שעליה היא נבנית (בין כחלקה או מגרש נפרד או כחלק בלתי מסוים מהם) והן בבית או בחלק ממנו ו/או בכל יחידה בבית משותף או כחלק ממנה, והכל - בין שהבית ו/או הנכס ניהנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין הנכס ו/או הבית ו/או הקרקע (עליה הוא נבנה) רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין או בלשכת מירשם חוקית אחרת (שבאותו אזור) ובין הנכס ייווצר ויירשם בעתיד בלשכת רישום המקרקעין או בלשכת מירשם חוקית אחרת (באותו אזור), כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום ראשון ו/או רישום הבית ו/או מספר מבנים בבית/בתים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולה רישום אחרת שהיא, והכל - בתנאים (ובכלל זה תקופה ו/או דמי חכירה ו/או הרשאה) כפי שמיופי הכח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.
- למשכן ו/או לשעבד ו/או לרשום הער/ות בקשר לכך בשמי/נו ובמקומי/נו, את זכות הבעלות ו/או את זכות החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכות החכירה האחרת ו/או את זכות ההרשאה ו/או את הזכות מכל סוג שהוא שתהיה לי/לנו בנכס בסכום/ים, בשיעבוד/ים ו/או במשכנתאות בכל דרגה שהיא, שישמשו/ו כבטחון/ות יחידים, יסודיים, עיקריים, מקבילים ו/או נוסף/ים לכל שעבוד/ים ו/או הער/ות אחרת/ים המוטלים או שיוטלו/ו על הנכס או על כל זכות שהיא בה, בין שהמשכנתאות/ות תירשם/נה באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא/הן תירשם/נה בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, לטובת בנק/ים ו/או לטובת בנק/ים למשכנתאות ו/או לטובת החברה ו/או לטובת כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת אשר ליווה/ו לי/נו כספים, בתנאים ובהוראות אשר מיופי הכח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.
- למשכן ו/או לשעבד ו/או ליתן הסכמתנו למשכון ו/או לשעבוד את זכויות המוכרים בנכס ו/או את זכויותינו בנכס ו/או בבית ו/או במקרקעין בשעבוד/ים ו/או במשכנתאות בכל דרגה שהיא, לטובת בנקים המעניקים ו/או שיעניקו ליווי פיננסי לבניית הנכס ו/או נכסים אחרים במקרקעין, לרבות הסכמתנו למחיקתם/ן של שעבוד/ים ו/או משכנתאות/ות כאמור, ו/או החלפתם/ן ו/או ייחודם/ן.
- להסכים ו/או לרשום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס או הבית ו/או הקרקע (עליה הוקמו), לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחוד ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנונים מוסכמים, הצמדות למיניהן, רישום הבעלות ו/או החכירה ו/או ההרשאה ו/או כל זכות אחרת בנכס על שמי/נו ו/או רישום/ים כנ"ל בנכס/ים אחרים על שם הזכאים להירשם כבעלי זכויות בנכס, וכן להסכים לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל, כפי שמיופי הכח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.
- לבקש בשמי/נו ובמקומי/נו רשיונות בניה, שינוי תכניות בניה עיר ולבצע כל פעולה אחרת על פי חוק תכנון הבניה, התשכ"ה - 1965, בקשר עם הנכס והמקרקעין.
- להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המירשם, רשם המקרקעין וכל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או רשות מקרקעי ישראל, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו, על כל מיני וסוגי הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או שטרות רישום של - חלוקה ו/או איחוד ו/או העברה ו/או מכר ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל, לעשות כל פעולה ולחתום על מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחיים (לפי קביעת מיופי הכח), בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבית אחת או מומן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש להם עניין בפעולה או במעשה הנ"ל.
- לשלם בשמי/נו ובמקומי/נו, ועל חשבוני/נו, את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי/נו ו/או על הנכס ושירדשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנוכחות ביפוי כח והרשאה זה.
- לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כתב התחייבות להמנע מהעברת זכויות לנתין זר ללא קבלת אישור יו"ר מועצת מקרקעי ישראל.
- ככלל, לפעול ככל שידרש וכפי שימצאו מיופי הכח לנכון לשם ביצוע החוזה האמור לעיל ולמילוי התחייבויותי/נו על פיו ולהבטחת זכויות הצדדים השלישיים המנויים בסעיף 10 להלן.
- מדי פעם בפעם להעביר את הסמכויות לפי יפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן, לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ו/או למנות אחרים, הכל לפי ראות עיניהם ושיקול דעתם המוחלט של מיופי הכח.
- כל מעשה שיעשו מיופי הכח או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כח והרשאה זה יחייב אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכוחי/נו. הריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיהם של מיופי הכח, שיעשו בתוקף יפוי כח והרשאה זה.
- יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, ואינו ניתן לביטול הואיל וזכויות צד שלישי קשורות בו, דהיינו זכויותיו של החברה; כן נועד הוא להבטיח זכויות בעל משכנתא במקרקעין ו/או בנכס ואת זכותם של קוני נכסים אחרים בבית ובעלי המשכנתאות שלהם ולפיכך יחייב יפוי כח זה אותי/אוננו, ולא יתבטל גם במקרה מוות או גריעת כושר ולא תהא לנו הרשות לבטל יפוי כח זה ולא לשנות את תנאיו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

היום _____ לתשרי _____ שנת _____

חתימה

חתימה

חתימה

הסכם למתן שירותי ניהול בניינים 3 ו-4

שנערך ונחתם ברחובות ביום _____ לחודש _____ שנה _____

- ב י ן -

י. זילברמינץ ובנו בע"מ

ת.פ. 510914328

מרח' שלם 3 רמת גן

(להלן לצרכי הסכם זה: "החברה")

- ל ב י ן -

ת.ז.

ת.ז.

מרח'

(ביחד וכל אחד לחוד להלן: "המחזיק")

- א. הואיל והחברה הקימה פרוייקט בניה למגורים על המקרקעין הידועים כמגרשים מספר 218, 219, 301, 302, 303 (להלן: "המגרשים") לפי תכנית מפורטת מס' מד/3/3 (להלן: "התב"ע") המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 6 (בחלק) בגוש רשום 5877 (להלן: "המקרקעין"). הכל באופן ובמתכונת המפורטים בהסכם המכר אשר נחתם בין הצדדים ביום _____, (להלן: "ההסכם") ואשר הסכם ניהול זה הינו נספח לו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו;
- ב. ובהתאם להסכם רכש המחזיק את הדירה כמובנה וכהגדרתה בהסכם (להלן: "הדירה");
- ג. והואיל והפרוייקט כולל שטחים ציבוריים, רכוש משותף, ושטחים ומתקנים המיועדים לשימוש משותף, הכל כמוגדר להלן בהסכם זה כמרכיבי הפרוייקט המשותפים;
- ד. והואיל ומוסכם על הצדדים כי לשם שמירה על רמתו הגבוהה של הפרוייקט, ניהולם הסדיר ואחזקתם התקינה של מרכיבי הפרוייקט המשותפים כהגדרתם להלן בהסכם זה יש לרכז ולהפקיד את מתן שירותי הניהול בידי חברת ניהול, הכל כמובהר להלן בהסכם ניהול זה;
- ה. והואיל ועל פי תנאי ההסכם התחייב המחזיק, כתנאי מוקדם לקבלת החזקה ביחידה, לתתם על הסכם ניהול, והינו מעוניין בשרותיה של חברת הניהול כאמור בהסכם ובהסכם ניהול זה;
- ו. והואיל והצדדים הסכימו ביניהם בדבר מערכת התחייבויותיהם ההדדיות בכל הכרוך והנוגע לניהול וכיצוע שרותי הניהול בפרוייקט;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**1. מבוא, כותרות והנספחים**

- א. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו.
- ב. הכותרות המופיעות בהסכם זה הוכנסו לשם הנוחיות בלבד ואין בהן כדי לשמש לפרשנותו של הסכם זה.

2. הגדרות

בהסכם למתן שירותי ניהול תיוחדנה להגדרות הבאות המשמעות הנוכחת לצידן:

- א. "הדירה" משמעם - המימכר נשוא ההסכם, הכל כהגדרתו שם.
- ב. "יחידות" משמעם - כל היחידות, המיועדות למכירה ואשר אינן נמנות על מרכיבי הפרוייקט המשותפים כהגדרתם בס"ק 2 ג' להלן.
- ג. "מרכיבי הפרוייקט המשותפים" משמעם - כל השטחים, מתקנים, מערכות וציוד המצויים ו/או אשר יימצאו בתחום הפרוייקט והמיועדים ו/או ייועדו בעתיד לשימוש משותף על ידי מחזיקי יחידות (כולם או חלקם) בפרוייקט ו/או מבקריהם ו/או מי מטעמם, תהא צורת רישומם אשר תהא (כחלק מן הרכוש המשותף, בהצמדה ליחידה כלשהי ו/או בכל דרך שהיא) והיא מיקומם אשר יהא (לרבות בתחומי היחידות עצמן או בשטחים הצמודים להן) ובלבד שהינם משמשים ו/או מיועדים ו/או ייועדו לשימוש משותף ולא ליחידות גופן. מרכיבי הפרוייקט המשותפים, כוללים בין היתר - אך מבלי למצות - את הקירות החיצוניים, המסד, המתפרים, הכניסות, החזיתות, חדרי המדרגות, המעברים, המסדרונות, המעליות, שטחי הגינות, חדרי האשפה, שטחי פריקה וטעינה, חדרי שירותים, חניונים, הגרטורים, מערכות הביוב, מים, תיעול, אינסטלציה, צנרת מכל מין וסוג שהוא לרבות בריכות מים, משאבות מים ומערכות הגברת לחץ מים, מערכות גילוי וכיבוי אש בשטחים ציבוריים, החשמל והתאורה, שלטים, מתקני שירותים, ממק"ים, לובי קומתי, משרדי חברת הניהול - ככל שיהיו בפרוייקט, וכיו"ב שטחים, מתקנים, מערכות וציוד המיועדים או מאפשרים שימוש משותף או שיש בהם כדי לשרת מחזיקי יחידות ו/או מי מטעמם כאמור, לרבות שטחים משותפים המהווים שטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. "שירותי הניהול" משמעם - השירותים המפורטים בסעיף 5 להלן.
- ה. "מחזיקי יחידות" משמעם - כלל מחזיקי היחידות המצויות ו/או שתהיינה מצויות בפרוייקט, בין אם מכח חוזה מכר ובין אם מכח עשיית שימוש בפועל.
- ו. "הפרוייקט" - המגדלים הבנויים על מגרשים 3 ו-4 כהגדרתם בהסכם, לרבות הרכוש המשותף של מגדלים אלו.

3. מנוי חברת הניהול

- א. המחזיק מסמך בזאת את החברה למנות את חברת הניהול הראשונה אשר תספק את שירותי הניהול לפרוייקט. על בחירתה של חברת הניהול תחולנה ההוראות הבאות:

א. עד ולא יאחזר משלושים יום לפני מועד מסירת החזקה ביחידה תמנה החברה לשם מתן שירותי הניהול לפרוייקט גוף כלשהוא, הנראה לחברה על פי מיטב שיקול דעתה המקצועי, כבעל כשרות מתאימה למתן שירותי הניהול לפרוייקט. החברה תהא מוסמכת ורשאית למנות חברת ניהול אחת למכלול הפרוייקט או חברות ניהול נפרדות - לחלקים שונים של הפרוייקט, הכל כפי שתמצא החברה לנכון.

יובהר בזאת כי החברה שומרת לעצמה את הזכות למנות לחברת הניהול גוף חיצוני כלשהו או לשמש כחברת הניהול ולספק את שירותי הניהול בעצמה או למנות לשם כך גוף ו/או תאגיד הנתון לשליטתה או לשליטת מי מבעלי מניותיה ו/או תאגיד אשר יוקם על ידה ו/או על ידי מי מבעלי מניותיה לשם מתן שירותי הניהול לפרוייקט, והכל בין בנפרד ובין בשילוב של כמה מן האפשרויות הנזכרות לעיל.

ב. החברה מתחייבת לגרום לכך שחברת הניהול אשר תמנה על ידה תמציא למחזיק, לא יאוחר מ- 14 יום לפני מועד מסירת החזקה ביחידה הודעה בכתב בה תאשר לו חברת הניהול כי היא נוטלת על עצמה את כל החיובים הנכללים בנספח ניהול זה, נספח ד', והכל בכפוף לכך שהמחזיק ימלא כלפיה את מלוא חיוביו על פי נספח זה.

להסרת ספק מובהר בזאת כי עם מתן ההודעה האמורה תהא חברת הניהול בלבד אחראית ומחוייבת כלפי המחזיק בהתאם להוראות נספח זה בעוד שעל החברה לא תחול כל חבות בהקשר לשירותי הניהול.

ג. המחזיק מסמיך בזאת את החברה לבחור בחברת הניהול הראשונה, וכן להחליפה, במידה ותמצא זאת לנכון, בחברת ניהול אחרת אשר תספק שירותי הניהול לפרוייקט, והכל על פי הכרתה ומיטב שיקול דעתה המקצועי. למחזיק לא תהא כל טענה באשר לבחירת חברת הניהול ובלבד שזו תתחייב לספק את שירותי הניהול בתמורה ובתנאים המפורטים להלן בנספח זה. אין באמור כדי לגרוע מזכותם של בעלי הדירות להחליף את חברת הניהול, מעת לעת, על-פי ההסכם ועל-פי הדין.

4. מהות ההסכם

א. הסכם זה מסדיר את מתן שירותי הניהול בפרוייקט.

ב. המחזיק מוסר בזאת לחברת הניהול את ניהולם וביצועם הבלעדי של שירותי הניהול כמובנם בהסכם ניהול זה, ומתחייב למלא אחר כל חיוביו כלפיה. המחזיק מתחייב בזאת שלא לבצע את שירותי הניהול, כולם או חלקם, לרבות עבודות תחזוקה ו/או טיפול במערכות הבנין, וכן לא לבצע שינויים כלשהם בקירות או בתקרות - בעצמו או באמצעות אחרים, וזולת באמצעות חברת הניהול.

ג. חברת הניהול תספק את שירותי הניהול כמובנם בהסכם ניהול זה, בתמורה ובתנאים המפורטים בו להלן. חברת הניהול תשתמש בסמכויות המוקנות לה בהסכם ניהול זה ותספק את שירותי הניהול לפרוייקט כחנם לב ולטובת הפרוייקט, והכל על מנת לשמור על רמתו ואיכותו הגבוהה. להסרת ספקיות מובהר בזאת כי שירותי הניהול יסופקו למרכיבי הפרוייקט המשותפים, כמובנם לעיל, ולא ליחידה גופה.

ה. יובהר בזאת כי חברת הניהול שומרת לעצמה את הזכות להתקשר לשם מתן השירותים, כולם או חלקם, עם כל גוף אחר, ו/או עם בעלי מקצוע כלשהם, הכל באופן שתימצא חברת הניהול לנכון, ובלבד שחברת הניהול תהא אחראית כלפי המחזיק למתן שירותי הניהול כנגד תשלום התמורה ומילוי תנאיו של הסכם ניהול זה על ידי המחזיק.

ו. שירותי הניהול יסופקו על ידי חברת הניהול החל ממועד מסירת החזקה בדירה - הכל בכפוף לכך שחברת הניהול שומרת על זכותה לגרום לכך שבשלב הראשון, בטרם אוכלס הפרוייקט כדי 50% מהיקפו לכל הפחות, ובלבד שפרק זמן זה לא יעלה על שנים עשר חודשים ממועד מסירת החזקה, יסופקו שירותי הניהול באופן חלקי ו/או במתכונת מצומצמת, וכי מלוא שירותי הניהול יסופקו רק החל מן המועד הדחוי כאמור.

ז. המחזיק מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו שהסכם שירותי הניהול מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

ח. עוד ובנוסף מוסכם בזאת כי כל חיוביו של המחזיק כלפי חברת הניהול הנכללים בהסכם ניהול זה יהיו ניתנים לאכיפה על ידי החברה ו/או חברת הניהול - על פי הענין.

5. שירותי הניהול

א. חברת הניהול תספק למחזיקי היחידות, בכפוף למילוי המלא של התחייבויותיהם כלפיה ובכללן תשלום כל הסכומים החלים עליהם כמפורט להלן בהסכם זה, את שירותי הניהול המנויים בס"ק 5 ב' דלהלן:

ב. שירותי הניהול יכללו, בין היתר, את השרותים המפורטים להלן:

- (1) שירותי תפעול, ניהול, בדיק, חידוש ציוד ואחזקה שוטפת, תקופתית, ומונעת, למרכיבי הפרוייקט המשותפים לשם אחזקתם הנאותה ושמירת תקינותם ותפקודם השוטף והתקין, כל זאת על פי מיטב שיקול דעתה המקצועי של חברת הניהול.
- (2) נקיון השטחים הכלולים במרכיבי הפרוייקט המשותפים.
- (3) מתן שירותי תאורה למרכיבי הפרוייקט המשותפים.
- (4) גינון וטיפול שוטף בצמחים ושטחי הגינות שבתחום מרכיבי הפרוייקט המשותפים.
- (5) עריכת ביטוחי חברת הניהול כמפורט בסעיף 7 ב' דלהלן.
- (6) מתן שירותי מודיעין ובקרה בלובי הכניסה בכפוף להחלטת נציגות הבית המשותף.
- (7) כיצוד שלומי חובה ו/או מיסים החלים ו/או שיתוף על הרכוש המשותף הנכלל בפרוייקט.
- (8) למען הסר ספק מובהר כי חברת הניהול לא תחשב כשומר של הפרוייקט ו/או הדירה ו/או כל חלק מהם ו/או תכולתם כמשמעות של מונח זה בחוק השומרים תשכ"ז-1967. המחזיק יהא אחראי בלעדית לשמירת רכושו, והחוק האמור לא יחול ביחסים שבין חברת הניהול למחזיק.

ג. מוסכם ומונתה בזאת כי לחברת הניהול תהא הסמכות לקבוע, מפעם לפעם, על פי שיקול דעתה את היקף השרותים, סוגם, מתכונתם, והאופן בו אלו יסופקו לפרוייקט ו/או לחלקים מתוכו.

חברת הניהול תהא מוסמכת להרחיב את השרותים ולכלול בהם, מפעם לפעם, גם שירותי ניהול אחרים ונוספים אשר ייראו לה באורח סביר, כנדרשים על מנת לאפשר את ניהול ואחזקתו של הפרוייקט ברמה גבוהה ואיכותית.

עוד ובנוסף, מוסמכת ורשאית חברת הניהול לצמצם את ההיקף והמתכונת של השרותים הניתנים - ובלבד שאלו יכללו, בכל מקרה ותנאי, שירותי תאורה, נקיון, מעליות, ביטוח ושירותי אחזקה של חדר הכושר או מועדון דיירים (אם יהיה) ומערכות התשתית בפרוייקט (להלן ביחד: "השירותים הבסיסיים").

6. הסמכויות וההרשאות של חברת הניהול

חברת הניהול תספק את שירותי הניהול לפרוייקט בין בעצמה ו/או מי מטעמה ובין באמצעות קבלני משנה ו/או נותני שירות למיניהם ו/או בעלי מקצוע ו/או מלאכה עימם תתקשר לשם מתן שירותי הניהול האמורים, כולם או כל חלק מהם, באורח שוטף ו/או מפעם לפעם, הכל על פי הענין ובתאם למיטב שיקול דעתה המקצועי, ובלבד שלא יהא בהתקשרויות אלו וביצוע שירותי הניהול באמצעות אחרים כאמור כדי לגרוע בכל מובן וענין מחיובה ואחריותה של חברת הניהול למתן שירותי הניהול.

לצורך ניהול וביצוע השרותים תהא חברת הניהול רשאית להתחזק משרד(ים) ו/או מחסן(ים) ו/או שטחים אחרים בשטח הפרוייקט ו/או בכל מקום אחר שתבחר לשם כך וכן להוציא כל הוצאה שתראה לה דרושה לשם מתן שירותי הניהול. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בסעיף קטן זה, תהא חברת הניהול רשאית להעסיק, לפי שיקול דעתה, עובדים בשכר ו/או להתקשר על פי חוזה ובתנאים כפי שתמצא לנכון, להעסקת מנהלים, נציגים, שליחים, מנהלי חשבונות, רואי חשבון, עורכי דין, פועלים, קבלנים, בעלי מלאכה ובעלי מקצוע שונים, יועצים למיניהם, ואנשים וגופים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם או להתקשר עמם לשם ניהול וביצוע שירותים, ובלבד שהתקשרויות כאמור וההוצאות שביסודן, תהיינה סבירות ונחוצות לשם מתן השרותים.

7. ביטוח

בכל הנוגע לביטוח הפרוייקט תחולנה ההוראות הבאות:

א. למחזיק מומלץ לערוך ולקיים, במלוא תוקפם, למן מועד מסירת החזקה בדירה וכל זמן שהוא מחזיק בה ו/או משמש כבעליה, על חשבוננו, את הביטוחים המפורטים להלן (אשר יכוננו להלן: "ביטוחי המחזיק") אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:

- (1) ביטוח המבנה (כולל הדירה) וכן כל רכוש אחר השייך למחזיק בתחומי הפרוייקט ובסביבתו בהתאם לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), תשמ"ו-1986. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על זכות התחלופ כלפי חברת הניהול, ובלבד שהאמור בדבר הניהול לא יחול לתחלופ אלא יחול לזכות אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- (2) ביטוח תכולת המחזיק בהוצאה בדירה ומחוצה לו וכן כל ציוד ו/או רכוש אחר המשרת את הדירה, לרבות שיפורים ושינויים שיושקעו בדירה ע"י המחזיק ועל חשבוננו המצוי בבעלות ו/או באחריותו של המחזיק, והנמצא בדירה ו/או מחוץ לו, בפוליסה התואמת את הוראות תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), תשמ"ו-1986. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות התחלופ כלפי החברה ו/או חברת הניהול וכל הבאים או הפועלים מטעמם ו/או המחזיקים האחרים בפרוייקט אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלופ כלפי המחזיק, ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות התחלופ כאמור, לא יחול לזכות אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- (3) ביטוח אחריות כלפי גבין חבות המחזיק בשל כל פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא, בתוך שטח הדירה ומחוצה לה, בגבול אחריות שלא יפחתו מסך 1,000,000 ש"ח למקרה ולתקופת הביטוח, בפוליסות הנ"ל יכלול סעיף בדבר ויתור המבטח על כל זכות התחלופ כנגד החברה ו/או חברת הניהול ו/או כל הפועלים מטעמם.

- (4) למחזיק מומלץ לעדכן את סכום הביטוח בגין הביטוח הנערך על-פי סעיפים 7 א' (1) ו-7 א' (2) לעיל, מעת לעת, כך שישקף תמיד את מלוא ערך כינונו של הרכוש המבוטח על-פיהם.
- (5) בין אם ביצע ביטוחים כאמור לעיל ובין אם לאו - המחזיק מצהיר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כנגד החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם ו/או המחזיקים האחרים בבנין, בגין נזק שהוא זכאי לשפיו עבורו, על פי הביטוח שפורט בסעיפים 7 א' (1) עד 7 א' (2) לעיל, או שהיה זכאי לשפיו זכאי אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח כאמור, והוא פוטר בזאת את כל האמורים לעיל ולהלן מכל אחריות לנזק כאמור. האמור בסעיף זה יוסיף (ולא יגרע) על כל הוראה אחרת בהסכם המכר ו/או בהסכם הניהול בדבר פטור מאחריות כלפי חברת הניהול והחברה. הפטור מאחריות כאמור בסעיף זה לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- אם ביצע ביטוחים כאמור - המחזיק מתחייב למלא אחר תנאי ביטוחי המחזיק, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם ולדאוג ולוודא כי הפוליסות תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהיינה בתוקף כל עוד מחזיק המחזיק בדירה ו/או הוא משמש כבעליו.
- (6) חברת הניהול תהא רשאית לדרוש מאת המחזיק העתקים מן הפוליסות הנזכרות לעיל, כולן או חלקן, ו/או מתן אפשרות לעיין בהן מעת לעת, והמחזיק מתחייב לספק לה את העתקי הפוליסות ו/או לאפשר לה את העיון בהן - הכל על פי דרישתה.
- (7) על אף האמור, רשאי כאמור המחזיק שלא לבטח את הדירה בביטוחים כאמור, ובכלד שהותירו על זכות השיבוב יחול כאילו הוצאה פוליסה על פי המפורט בהסכם זה.
- ב. ביטוחי חברת הניהול:
- חברת הניהול תרכוש ותקיים בתוקף, במשך כל תקופת תוקפו של הסכם הניהול את הביטוחים הבאים (להלן: "ביטוחי חברת הניהול"), או חלקם, בחברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין. בכל הביטוחים האמורים תהא המוטבת החברה ו/או חברת הניהול. הסכומים אשר ישולמו, על פי הפוליסות, יישמשו לקימום הנוגים - ככל ובמידה שאלו נגרמו.
- (1) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין חבות חברת הניהול לכל פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא בשטחים הציבוריים שבפרויקט ובמרכיבי הפרויקט המשותפים לרבות שטחי הציבור העירוניים שבפרויקט, בגבול אחריות שלא יפחת מסך של \$ 2,500,000 (שניים וחצי מיליון דולר ארה"ב), או כל סכום אחר כפי שיעודכן על ידי חברת הניהול מפעם לפעם על פי שיקול דעתה.
- (2) ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות חברת הניהול כלפי כל המועסקים על ידה ומטעמה בגין מוות ו/או נזק גוף ו/או מחלה שייגרמו להם תוך כדי ועקב עבודתם בגבול האחריות שלא יפחתו מ- \$ 5,000,000 מכל מועסקים ולתקופת הביטוח. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, וכן בדבר העסקת נוער.
- (3) כל ביטוח נוסף אשר תחליט חברת הניהול לערוך, בסכומים ו/או בגבולות אחריות כפי שתראה חברת הניהול לנכון, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.
- ג. התשלומים של ביטוחי חברת הניהול יהיו חלק מהוצאות החברה בהתאם להוראות סעיף 8 להלן.
- ד. ביטוחי חברת הניהול יעמדו לעינו של המחזיק ו/או של מי מטעמו במשרדי חברת הניהול, במשך שעות העבודה הרגילות. אם לדעת המחזיק יש לערוך בביטוחי חברת הניהול שינויים במהות הכיסוי, יודיע על כך לחברת הניהול בכתב, וחברת הניהול תפעל בתום לב לבדיקת הצעתו של המחזיק וליישומה מול המבטח, מבלי שיהא בכך בכדי להטיל על חברת הניהול אחריות כלשהי.
- ה. להסרת ספק מותנה ומובהר בזאת במפורש כי אין בהזמנתו של פוליסות הביטוח - או איזה מהן - ע"י חברת הניהול ו/או באי הזמנת - כולן או חלקן - ע"י חברת הניהול כדי להטיל עליה חבות ו/או אחריות כלשהיא כלפי המחזיק. בכל מקרה ותנאי זכאי ורשאי המחזיק, אם ראה לנכון לעשות כן, לרכוש פוליסות נוספות ו/או בעלות תחום כיסוי נרחב יותר - על חשבונו.
8. הוצאות התפעול והניהול ודמי הניהול
- א. חברת הניהול תוציא את כל ההוצאות הכרוכות בניהול ובביצוע שרותי הניהול במרכיבי הפרויקט המשותפים ובכללן ההוצאות הכלליות והספציפיות כמובן בסעיפים 8 א' (1) ו-8 א' (2) להלן, ההוצאות הכרוכות בתיפעול חברת הניהול כמובן בסעיף 6 ב' לעיל, הוצאות חידוש הציוד כמובן בסעיף 8 ט"ז להלן, הוצאות הביטוח כמפורט בסעיף 7 (ב) לעיל, וכן הוצאות מימון הכרוכות בתיפעול החברה ומתן השירותים באותן תקין ושוטף בהתאם להוצאות הסכם ניהול זה, לרבות הוצאות מיסים ואגרות החלות על חברת הניהול ופוליסותיה, וכל כיצא באלו (להלן ביחד: "ההוצאות"). הוצאות חברת הניהול תתחלקנה על פי מהותן וסוגיהן, כדלקמן:
- (1) הוצאות הנוגעות לשרותי הניהול במרכיבי הפרויקט המשותפים, באופן כללי, שמהם יהיו או יוכלו להנות כלל המחזיקים או מרביתם (להלן: "ההוצאות בגין שירותי תפעול וניהול כלליים").
- (2) הוצאות הנוגעות לשירותי הניהול אשר מחזיקים ספציפיים בלבד או סוג של מחזיקים נהנים ו/או יוכלו להנות מהם. הוצאות אלו תכלולנה הן הוצאות אשר מחזיקים אלו (או סוג של מחזיקים) נהנים ו/או יכולים להנות מהן בלעדית, או הוצאות אשר חלק מהן או שיעור מסוים מהם מיועדים לשימושם של מחזיקים או סוגי מחזיקים כאמור. (להלן: "ההוצאות בגין שירותי תפעול וניהול ספציפיים").
- (3) מוסכם בזאת על הצדדים כי חידוש שטרם נמכרו על-ידי החברה לא יהיו חייבות בתשלומים לחברת הניהול, בכפוף לכך שהחברה תוכל להוכיח כי לא צרכה שירותי ניהול בכלל או למצער חלקי בגין אותן יחידות. האמור לא יחול בגין נשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- ב. בתמורה לאספקת שירותי התיפעול והניהול וכתנאי מוקדם לאספקתם, מתחייב המחזיק לשלם לחברת הניהול את החלק היחסי בהוצאות האמורות באופן אשר יפורט בס"ק 8 ג' להלן וכן את דמי הניהול כמובן בסעיף 8 ד' להלן במלואם ובמועד.
- ג. השתתפות המחזיק בהוצאות תיקבע בהתאם למפתח שיוכן ע"י החברה ו/או חברת הניהול ויאושר על ידי רואי החשבון שלה תוך התחשבות בשטח הדירה (כולל השטחים המוצמדים ליחידה), באופי השימוש ביחידה, מיקומה, וכיצא באלה נתונים. לגבי הוצאות בגין שירותי תפעול וניהול כלליים יחושב חלקו היחסי של המחזיק מתוך כלל שטחי המחזיקים ולגבי הוצאות בגין שירותי תפעול וניהול ספציפיים יחושב חלקו היחסי של המחזיק כמתוך קבוצת המחזיקים הנהנים ו/או היכולים להנות משירותים אלה.
- ד. על כל הסכומים אשר אמורים להשתלם לחברת הניהול בגין הוצאות כמפורט בס"ק 8 ג' דלעיל ישלמו המחזיקים דמי ניהול בשיעור שיהא קבוע בשוק כדמי ניהול במועד הרלוונטי לתוזה זו, אשר יהווה את שכרה של חברת הניהול בתמורה למתן שירותי הניהול (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול ישולמו במועד ביצועו של כל תשלום בגין ההוצאות והיוו כלל דבר ועניין חלק בלתי נפרד ממנו.
- ה. לכל תשלום (לרבות דמי הניהול) אשר המחזיק חייב לשלם לחברת הניהול על פי הסכם זה יתווסף מס ערך מוסף כחוק, אשר ישולם ע"י המחזיק לחברת הניהול במעמד ביצועו של תשלום ותשלום כנגד קבלת חשבונית מס כדין.
- ו. להסרת ספקות מובהר כי המחזיק יהיה חייב לשאת במלוא סכומי ההשתתפות בהוצאות ודמי הניהול החלים עליו אף אם בפועל אינו משתמש ו/או נהנה - לחלוטין או חלקית - מן הדירה ו/או ממרכיבי הפרויקט המשותפים ו/או משירותי הניהול, הכולם או חלקם.
- ז. חברת הניהול תהא רשאית להשקיע כל סכומי כסף שיהיו ברשותה מעת לעת, בין מתוך כספי הפיקדון הנזכר להלן ובין מכל מקור אחר, בכל צורה ואופן שתמצא לנכון, וזאת בכפוף לקבלת אישורו של רואה החשבון שלה לאופן ההשקעה כאמור. כל הכנסות והוצאות המימון, ייקפו לזכות או לחובת המחזיקים - על פי הענין.
- ח. על מנת להקל על גביית דמי הניהול וסכומי ההשתתפות בהוצאות ישלם המחזיק מדי שלושה חודשים מראש, עבור שלושת החודשים הבאים וזאת לא יאוחר מהראשון לכל חודש רלוונטי סכום המהווה אומדן משוער של גובה סכומי ההשתתפות בהוצאות ודמי הניהול עבור פרק הזמן האמור, כפי שהוכן על ידי חברת הניהול. סכומי ההשתתפות בהוצאות ודמי הניהול הראשונים (מעבר ובנוסף לפקדון הנזכר בסעיף 9 ט' להלן) ישולמו במועד מסירת החזקה בדירה.
- ט. לפני קבלת החזקה בדירה ותנאי לקבלתה, יפקיד המחזיק בידי חברת הניהול בנוסף לאמור בסעיף 8 ח' לעיל, סכום כפי שיוסכם בין נציגות הדיריים לחברת הניהול, אשר יישמש כפקדון מתמיד כמובהר להלן. הפקדון יישמש להבטחת תשלומי המחזיק, לרבות מילוי כל חיוביו כלפי חברת הניהול, וכן כהון חוזר לפעילות חברת הניהול. הפקדון יחזק ע"י חברת הניהול בצורת ההשקעה אשר תאושר לה ע"י רואי החשבון מטעמה. חברת הניהול תהא זכאית למשך כספים מתוך הפקדון בכל פעם שיגיעו לה כספים כלשהם מאת המחזיק שלא שולמו במועד ובמקרה כזה יהיה המחזיק חייב לאלתר להשלים הפקדון בשיעור הכספים שנמשכו ממנו. כל הוצאות המימון לרבות הפרשי שערור התחייבויות ותשלומי מיסים מכל סוג שהוא בגין יתרות כספיות, לרבות מכספי הפקדון, וכן הוצאות בנק וכיצא באלה, יוקפו לחובת המחזיק לפי חלקו היחסי בהוצאות.
- י. להקלת תשלום דמי הניהול יתן המחזיק לבנק בו מתנהל חשבונו, הוראת קבע והרשאה לחיוב החשבון לפי הודעות או רשימות חיובים שתמצא חברת הניהול לבנק הנ"ל מפעם לפעם ואשר ישאו את שם המחזיק ומספר חשבונו. ההודעות או רשימות החיובים הנ"ל יחשבו כדרישות תשלום על פי ההסכם. חברת הניהול תתחייב לא למשוך כספים על פי ההרשאה הנ"ל מעבר לסכומים שיגיעו לה מהמחזיק על פי הוראות הסכם ניהול זה.
- יא. תוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים מתום כל שנה קלנדרית תערוך חברת הניהול חשבון סופי של ההוצאות בשנה הקלנדרית האמורה (להלן: "החשבון השנתי") ותמצא העתק מחשבון זה לכל מחזיק. החשבון השנתי כשהוא מבוקר ומאושר על ידי רואי החשבון של חברת הניהול, יישמש ראיה לגובה הוצאות הניהול וביצוע השירותים, ולחובת התשלום של המחזיקים על פיו. חובות בעייתיים של מחזיקים, אשר רואי

החשבון של חברת הניהול יאשרו כי זו מתקשה לגבות, למרות נקיטת אמצעים חוקיים סבירים לשם כך - לא יכלול כהכנסה בירי חברת הניהול, וזאת על מנת לאפשר את המשך פעילותה התקינה והשוטפת. חובות אלו, יוקפו כהכנסה, רק בעת תשלומם.

יב. המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את ההפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין סכומי ההשתתפות בהוצאות ודמי הניהול ששילם על חשבון חלקו המשוער בהוצאות ובין סכומי ההוצאות ודמי הניהול המופיעים בחשבון השנתי. התשלום יבוצע תוך 14 ימים מהיום שבו הגישה החברה את החשבון השנתי למחזיק. במידה וההפרשים יהיו לזכותו של המחזיק יזכה חשבונו בהתאם. ככל שחברת הניהול תעריך כי המחזיק יחייב בהפרשים, היא תהיה רשאית לדרוש מהמחזיק לשלם לה הפרשים אלה אף קודם לעריכת החשבון השנתי והמחזיק מתחייב לשלם את ההפרשים הנדרשים בתוך שבעה ימים ממועד קבלת דרישת חברת הניהול.

יג. תשלום הסכומים המהווים את חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות ודמי הניהול - במלואם ובמועד - הינו מעיקרי חיוביו של המחזיק ואי העמידה בו תחשב להפרתו היסודית של הסכם ניהול זה והסכם המכר על ידי המחזיק. בגין כל פיגור בתשלום סכום כלשהו בו חב המחזיק על פי הוראות הסכם זה ישלם המחזיק לחברת הניהול ריבית פיגורים בשיעור שיהיה נהוג בעת הרלבנטית בבנק לאומי לישראל בע"מ ביחס לאשראי לא מאושר (תח"ד תריג) ללקוח רגיל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברת הניהול בשל הפרתם היסודית של חיובי המחזיק כלפיה לרבות הפסקה מוחלטת או חלקית במתן השירותים, כולם או חלקם.

יד. מוסכם ומותנה בזאת במפורש כי כל סכום אשר ישולם על ידי המחזיק לחברת הניהול בגין דמי הניהול בהם הוא חב על פי הוראות הסכם ניהול זה ייוקף על ידי חברת הניהול באופן ועל פי סדר הקדימויות המפורט להלן. כל אימת שלא יהא בתשלום המשולם על ידי המחזיק כדי לכסות את מלוא חוב המחזיק בגין כל הרכיבים הנקובים להלן, ייתשב הסכום תחילה כתשלום עבור הרכיבים הנזכרים ראשונה.

להלן סדר הקדימויות וזיקפת התשלומים:

- 1) חוב בגין ריביות הפיגורים כמפורט בסעיף 8 ג' לעיל.
- 2) חוב בגין הוצאה גלווית שנגרמה לחברת הניהול ואשר אינה כרוכה במישרין במתן שירותי הניהול, ככל ובמידה שזו נגרמה לה בשל הפרת חיוביו של המחזיק כלפיה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הוצאות משפטיות שהוצאו על ידי חברת הניהול בשל הפרת חיובי המחזיק וגביית הסכומים המגיעים ממנו, על כל הכרוך והנובע מכך.
- 3) תשלום סכומי ההשתתפות בהוצאות כפי חלקו היחסי של המחזיק.
- 4) דמי ניהול.

טו. חברת הניהול ו/או החברה יהיו רשאים, על פי שיקול דעתן, לשנות את שיטת תשלום דמי הניהול המפורטת בנספח זה ו/או איזה מרכיביה, ובכלל זאת לקבוע כי זו תתבסס על שיטת חיוב אחרת לרבות גביית סכומים כוללים עבור מתן שירותי הניהול, וזאת החל ולא מוקדם מחלוף שלוש שנים למן מועד מסירת החזקה בדירה. התלטה החברה ו/או חברת הניהול לשנות את שיטת החיוב כאמור, תינתן על כך למחזיק הודעה מוקדמת בת שלושה חודשים מראש לפחות.

טז. כדי להבטיח את האפשרות לחדש מתקנים המשמשים את כלל המחזיקים בפרויקט או לתקנם תיקונים יסודיים תהיה חברת הניהול רשאית, לפי שיקול דעתה, לכלול בחישוב ההוצאות על פי סעיף 8 א' לעיל, סכום בשיעור של 5% מהסכום הכולל של הוצאות בתקופה הרלבנטית אשר יחולק אף הוא בין המחזיקים בהתאם לחלקם היחסי וזאת בגין כל חודש מתקופת ההסכם. סכום זה יהיה מיועד להבטחת חידוש הציוד (להלן: "חידוש הציוד") של מרכיבי הפרויקט המשותפים.

סכומי חידוש הציוד ישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת ציוד, מתקנים, מערכות ורכוש כפי שידרשו מפעם לפעם, הכל על פי שיקול דעתה של חברת הניהול.

סכומי חידוש הציוד יופקדו על ידי חברת הניהול בחשבון נפרד ויושקעו על ידי חברת הניהול בהשקעות סולידיות על פי שיקול דעתה של חברת הניהול ובאישור רואי החשבון מטעמה.

ככל שיתברר כי סכומי חידוש הציוד אשר הופקדו כאמור אינם מספיקים לשם ביצוע תיקון כלשהו, ישלם כל מחזיק, מיד עם קבלת דרישת חברת הניהול, את חלקו היחסי בסכום החסר לשם ביצוע התיקון ו/או החלפת הציוד.

יז. למען אסר ספק, המחזיק לא יהיה זכאי (גם לאחר פינוי הדירה) לקבלת החזר כלשהו של סכומים לא מנוצלים מסכומי חידוש הציוד. מוסכם בזאת כי המחזיק יהא רשאי לקבל, מפעם לפעם, הסברים ונתונים באשר להוצאות הנדרשות לשם ביצוע שירותי הניהול בפרויקט. חברת הניהול תיקבע גוללים סבירים לשם מתן עדכון וקבלת מידע כאמור.

ככלל - מוסכם בזאת כי כל אישור ו/או מידע אשר ימסר למחזיק על ידי רואה החשבון של החברה ו/או חברת הניהול ישמש ראיה לכאורה לגבולות הנתונים והמימצאים הנכללים בו.

חברת הניהול תנהל את הוצאותיה בגין פרויקט זה בצורה נפרדת ובמנות מכל פרויקט ו/או פעילות אחרת שלה, וזאת כמערכת סגורה ונפרדת. כמערכת זו יכלול רק הוצאות החברה במתן שירותי הניהול, כמוכנס בהסכם, לפרויקט זה - ולא בגין כל פרויקט אחר שהוא.

9. דפוסי התנהגות בתחום הפרויקט

א. במסגרת ניהול וביצוע השירותים תהינה החברה ו/או חברת הניהול רשאיות לקבוע מדי פעם נוהגים ונהלים שמטרתם להבטיח ניהול שוטף ותקין של הפרויקט לרווחת כל המחזיקים, ולעגום בכל מסגרת אחרת שתראה להן לנכון, הכל על פי שיקול דעתן. החברה ו/או חברת הניהול לא תנהגנה ונהגים ולא תקבענה נהלים שיש בהם כדי להגביל באופן כללי סביר של שימוש הסביר של המחזיק ביחידה בהתחשב ביעודה. נוהגים ונהלים אלה יחייבו את המחזיק והוא מתחייב בזאת למלא אחריהם. הוראות אשר תובאנה להלן בסעיפים הבאים לא תגרענה, בכל מובן וענין, מתוקפה של כל הוראה אחרת ונוספת שתכלול בהסכם המכר ו/או התקנון האמור.

ב. במידה וחברת הניהול ו/או החברה תאפשרנה ויתנה את הסכמתן להרחבת פעילותן של מחזיק יחידה כלשהי מעבר לשעות הפעילות של הפרויקט, תהיה רשאית חברת הניהול לחייבו בכל הוצאה ו/או תשלום ככל שאלו תתחייבנה מפעילותו הנוספת כאמור, במסגרת השתתפותו בהוצאות בגין השירותים ספציפיים כמוכנס בסעיף 8 א' לעיל.

להסרת ספק מובהר בזאת כי גם מחזיקים אשר לא ישתמשו ו/או יפעילו את יחידותיהם - לחלוטין או באורח חלקי - ישאו במלוא התשלומים החלים על מחזיקי היחידות על פי הוראות נוספות זה והסכם הניהול.

ג. המחזיק מתחייב למלא ולבצע אחר כל הוראות חוק, תקנה, צו או דין בקשר ליחידה והשימוש בה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב המחזיק שלא לעשות ביחידה או בכל חלק ממנה כל דבר העלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למחזיקי היחידות האחרות או לציבור המבקרים בפרויקט.

עוד ובוסוף, מותנה בזאת במפורש כי המחזיק (למעט מחזיקי היחידות שתניתן להם הסכמה נפרדת ומפורשת על ידי החברה) לא יהיה זכאי לעשות שימוש ביחידה בחומרים דליקים למיניהם ובכלל זה נפט או דלק לכל מטרה שהיא.

ד. המחזיק מתחייב שלא לתלות שלטים ו/או מודעות בחזית הדירה ו/או על הקיר החיצוני של הדירה ו/או בכל מקום אחר בפרויקט, למעט באותם המקומות אשר יוקצו לכך ויאושרו מראש על ידי חברת הניהול - על פי שיקול דעתה הבלעדי.

ה. המחזיק מתחייב להקפיד על נקייון הדירה וסביבתה הקרובה.

ו. המחזיק מתחייב שלא לבצע כל שינוי בקירות החיצוניים של הדירה, שלא להוסיף בהם כל תוספת, ללא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב, לרבות תוספות צבע, ו/או תוספות כלשהן, פתיחת פתחים כלשהם וכיוצא ב.

10. הוראות כלליות

המחזיק מתחייב, בין היתר, כדלקמן:

- א. למלא אחר כל התחייבויותיו הנובעות במישרין או בעקיפין מהסכם זה.
- ב. לאפשר לחברת הניהול ו/או למי מטעמה לבצע (ככל שידרש - גם מחוץ לשעות הפעילות הרגילות) אילו משרותי הניהול לרבות אך לא רק - תיקונים, אחזקה, בדיק ושאר השירותים שחברת הניהול תבקש לבצעם ובכלל זאת - בלא למצות - להכנס בתיאום מראש ליחידה ובין היתר להרוס, לבנות או לתקן קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן מערכות וצנרת ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לדעת חברת הניהול לשם מילוי התחייבויותיה לפי הסכם ניהול זה. המחזיק מתחייב לאפשר את ביצוע הפעולות הנ"ל בין אם הפעולות והעבודות ייעשו עבור המחזיק ו/או הדירה ובין אם ייעשו עבור כל מחזיק ו/או יחידה אחרים בפרויקט ו/או כל חלק ממרכיבי הפרויקט המצוי בתחומי הפרויקט.

חברת הניהול תשתדל, כמיטב יכולתה, למנוע גרימת נזק לתכולת הדירה בעת ביצוע איזו מן הפעולות האמורות לעיל ביחידה כאמור, וכן תיפעל להחזרת המצב לקדמותו בהקדם האפשרי.

מובהר ומוסכם בזאת, להסרת ספקות, כי המחזיק לא יהא רשאי לדרוש ו/או לתבוע מאת החברה ו/או חברת הניהול תשלום פיצוי ו/או כל תמורה אחרת כלשהי בגין נזק ישיר ו/או עקיף אשר נגרם לו במהלך ביצוע הפעולות האמורות, והכל לרבות מניעת רווח.

ג. לשאת פעולה עם חברת הניהול ולסייע בידה בכל המקרים בהם ידרשו שיתוף פעולה או סיוע מצידו כדי לאפשר לחברת הניהול לקיים ניהול וביצוע סדיר ותקין של שירותי התפעול והניהול ולמלא אחר כל התחייבויותיה על פי הסכם זה וכן לדנות לחברת הניהול על כל תקלה ו/או ענין המחייבים נקיטת פעולה מצידה.

11. הפרת ההסכם

א. היה והמחזיק יפר את חיוביו על פי הסכם ניהול זה, תהיה חברת הניהול זכאית, בנוסף לתרופות ולסעדים אשר יוקנו לה בהסכם זה ו/או על פי כל דין להפסיק את ניהול וביצוע השירותים או כל חלק מהם.

- ב. הפסקת השירותים כאמור בס"ק 12 א' לעיל לא תשחרר את המחזיק מן החובה להמשיך ולהשתתף בתשלום ההוצאות ולקיים את כל יתר התחייבויותיו כלפי החברה ו/או חברת הניהול על פי הסכם זה.
- ג. בכל מקרה של נקיטת אמצעים על ידי החברה ו/או חברת הניהול נגד המחזיק כתוצאה מהפרת חיוביו, ישא המחזיק בכל ההוצאות שנגרמו לחברה ו/או חברת הניהול בשל כך לרבות ההוצאות המשפטיות, ושכ"ט עו"ד שיהיו לחברות אלו בקשר לכך.

12. המזאת הזכויות והחברות מכת הסכם זה

- א. המחזיק מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש ביחידה לאחר ככל שהיגו רשאי לעשות כן (להלן: "מחזיק המשנה") למשך תקופת זמן כלשהי יהא עליו, לפני חתימת החוזה בינו לבין מחזיק המשנה לגרום לכך שמחזיק המשנה יחתום עם חברת הניהול, במועד שיקבע לשם כך על ידי החברה, על חוזה ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל החברה וכי חתימת חוזה הניהול על ידי מחזיק המשנה הינה תנאי לביצוע ההעברה כאמור. מובהר בזאת כי המחזיק יוותר ערב למילוי חיוביו של מחזיק המשנה כלפי חברת הניהול.
- ב. המחזיק מתחייב כי אם יעביר את זכויותיו בדירה (או חלקה) לאחר (להלן: "הנעבר"), כי או המחזיק יגרום לכך - כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו - כי הנעבר יחתום על הסכם ניהול בנוסח כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל החברה, בשינויים המחוייבים. מובהר בזאת כי המחזיק ישוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם ניהול זה רק לאחר שהנעבר חתם על הסכם הניהול וכן החל למלא בפועל אחר חובות המחזיק כלפי חברת הניהול.

13. הפסקת ההסכם

- חברת הניהול רשאית - על אף כל האמור אחרת בהסכם זה - להביא הסכם זה לכלל סיום בכל עת - ובלבד שתיתן על ידה הודעה מוקדמת בת 3 חודשים לכל הפחות, למחזיקי היחידות בפרוייקט.
- בעלי 51% (לפחות) מכלל בעלי זכויות הבעלות בדירות הפרוייקט זכאים ורשאים להודיע לחברה ו/או לחברת הניהול בכתב, החל מחלוף 12 חודשים לאחר מועד תחילת מתן השרותים, כי ברצונם להביא לסיומו של הסכם זה. נתנה הודעה כאמור תופסק ההתקשרות בין הדיירים לחברת הניהול ובלבד שהדיירים ישלימו מלוא חיוביהם כלפי חברת הניהול. מובהר כי משך ההתקשרות המקסימאלית היא לשנתיים בלבד ולאחר מועד זה, ככל שלא ניתנה הודעה בדבר ביטול ההתקשרות, קודם לכן, כאמור לעיל, ההתקשרות תתחדש רק באמצעות בקשה של הרב הדרוש על פי חוק ולא באופן אוטומטי.

14. כללי

- א. כתובות הצדדים לשם קבלת הודעות בהתאם להסכם זה הינן כדלקמן:
- החברה: כמפורט בכתורת הסכם זה.
- המחזיק: רחוב
- כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנשגור תוך 4 (ארבעה) ימים מתאריך מסירתה למשלוח בדואר, אם נמסרה ביד - בעת מסירתה ואם נשלחה בפקסימיליה - ביום העסקים הראשון לאחר אישור שיגורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

י. זילברמינץ ובנו בע"מ

החברה

הקונה

מדינת ישראל
משרד המשפטים/אגף המירשם והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין
 _____ ב

כתב התחייבות מיום _____ שנחתם ב _____

אני (אנו) מתחייב(ים) כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן, להלן, לזר כהגדרתו להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני (אנו) נמנע מהעברת זכויות לנתין זר מבלי שנקבל אישור כאמור.

כמעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, או מידי אדם אחר שיהי בעל זכויות במקרקעין, תירשם הערה לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור, מראש ובכתב, של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, כאמור לעיל.

אני (אנו) מתחייב(ים) להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר לזר ללא אישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זוהי ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם.

ידוע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודות זהות ישראלית תידרש בדיקת רשות מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"זכויות במקרקעין" - בעלות או שכירות לתקופה העולה על חמש שנים או שיש עמה כרירה להאריך את תקופתה.

"לתקופה כוללת העולה על חמש שנים" - בין שבדין ובין שביושר, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין שניתן לראות בה מבחינת תוכנה בעלות או שכירות לתקופה כאמור; לרבות -

א. זכות על פי התחייבות להקנות בעלות או שכירות לתקופה כאמור ברישא.

ב. זכות באיגוד מקרקעין שהוא בעל זכויות במקרקעין.

ג. לעניין זה - "איגוד מקרקעין", "זכות באיגוד" - כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963.

"זר" - מי שאינו אחד מאלה:

א. אזרח ישראלי ו/או תושב ישראלי;

ב. עולה לפי חוק השבות, התש"ו-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;

ג. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"ו-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.

ד. תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות א-ג.

לעיל או בידי יותר מיחיד אחד-כאמור.

מי שפועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק א-ד.

בפסקה זו "שליטה" - החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

חתימה	חתימה	חתימה
שם ות.ז.	שם ות.ז.	שם ות.ז.

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את הקונה הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפניי וכי הקונה חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם	תואר המשרה	חתימת המאשר
----	------------	-------------