

חוזה מכר

שנערך ונחתם ב_____

ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

- ב י ן -

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 ן -

_____ 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: "התכ"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, בשטח 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 לתכ"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, בשטח 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 _____ והצמדות כמפורט במפרט הטכני (להלן: "ההצמדות") וכן חלק יחסי ברכוש המשותף של הבית וברכוש המשותף של הפרוייקט, והכל - כמפורט בהסכם זה ובמפרט, המצורף כנספח א' לחוזה זה (הדירה בצירוף ההצמדות ובצירוף החלק היחסי ברכוש המשותף אשר יוצמד אליה, להלן: "הנכס").
- ו. תכנית הנכס (להלן: "התוכנית") הן אלו המצורפות למפרט.

והואיל ו:

- ז. כרצון הקונה לרכוש זכויות חכירה מהווונות בנכס, כאמור לעיל, וברצון החברה להקים את הנכס, ליתן הסכמתה לרמ"י להעברת זכויות החכירה מהווונות 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 והצהרות 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 תשמנה לפרשנות.
- 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 בפרוייקט לגבי 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 תהייה 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" | - | כהגדרתו בסעיף 15 (א) לחוזה זה. |
| ו. "ההצטרפות" | - | כהגדרתו בסעיף ד' של המבוא לחוזה זה. |
| ז. "החברה" | - | י. זילברמינץ ובנו בע"מ. |
| ח. "הדירה" | - | כהגדרתו בסעיף ד' של המבוא לחוזה זה. |
| ט. "הליקויים" | - | כהגדרתם בסעיף 10 (א) לחוזה זה. |
| י. "המהגרס" | - | כהגדרתו בסעיף 10 (ט) לחוזה זה. |
| יא. "המפרט" | - | המפרט הטכני, נספח א' לחוזה זה. |
| יב. "המקרקעין" | - | כהגדרתם בסעיף א' של המבוא לחוזה זה. |
| יג. "הנוער התפעולי" | - | כהגדרתו בסעיף 11 ג' לחוזה זה. |
| יד. "הנכס" | - | כהגדרתו בסעיף ד' של המבוא לחוזה זה. |
| טו. "הפרוייקט" | - | כהגדרתו בסעיף ג' של המבוא לחוזה זה. |
| טז. "הרכוש המשותף של הבית" | - | כהגדרתו בסעיף 11 לחוזה זה. |
| יז. "הרכוש המשותף של הפרוייקט" | - | כהגדרתו בסעיף 11 לחוזה זה. |
| יח. "הקונה" | - | כהגדרתו בכותרת לחוזה זה. |
| יט. "התכ"ע" | - | כהגדרתו בסעיף א' של המבוא לחוזה זה. |
| כ. "התכניות" | - | 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" | - | עו"ד מטעמה של החברה, כהגדרתם בסעי' 24 לחוזה זה. |
| לב. "פרוטוקול המסירה" | - | כהגדרתו בסעיף 9 (ד) לחוזה זה. |
| לג. "קבלן מבצע" | - | חברה קבלנית שהחברה תשכור את שירותיה לצורך בניית הפרוייקט כולו או חלקו. |
| לד. "רמ"י" | - | רשות מקרקעי ישראל. |
| לה. "תקופת האחריות" | - | כהגדרתה בסעיף 10 (א) לחוזה זה. |
| לו. "תקופת הכרז" | - | כהגדרתה בסעיף 10 (א) לחוזה זה. |
| לז. "תקופת החכירה" | - | כהגדרתה בסעיף ו' של המבוא לחוזה זה. |

3. עיקרי עסקה

- א. החברה מתחייבת לבנות, להקים ולהשליט, בהתאם להוראות חוזה זה, את בניית הבית והנכס ולמסור את החזקה בבית ובנכס לקונה והקונה מתחייב לשלם את התמורה ולקבל את החזקה בבית ובנכס, וכל-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, תהייה 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 להלן.
- ג. בכפוף לנכונות הצהרות המוכר, הקונה מצהיר בזאת, כי ביקר בשטח הפרוייקט, וכי ראה וברק את המקום עליו מוקם/יוקם הבית, וכן בדק את כל הפרטים, התנאים והנסיבות, הפיזיים, המשפטיים, הסביבתיים, והתכנוניים, בקשר עם המקרקעין, הפרוייקט, 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, הפרוייקט וכל המסמכים שפורטו לעיל ואשר יידרשו על ידי הקונה.

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 הבית ו/או את איוה מחלקיו ו/או את איוה מדירותיו ו/או לשנות את ערכם ו/או להקשות על רישום הבית כבית משותף, אלא אם כן קיבל, לצורך ביצוע אותם שינויים ותחזוקות, היתר ו/או אישור ככל וגורש על פי דין, ולאחר רישום הבית המשותף - את הסכמת נציגות הבית ו/או הוועד התפעולי והכל - בכפוף להוראות כל דין ולחקנות הבית המשותף. ביצע הקונה שינויים ו/או חיקוקים כאמור ללא קבלת הסכמת החברה או הסכמתה של נציגות הבית או הוועד התפעולי בכתב ומראש, מתחייב הוא להשיב את המצב לקדמותו מיד עם רדישתו 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 כזה לשפוטם בגין כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהשבת המצב לקדמותו.

פרק ג': השלמה, מסירה וביצוע חיקונים

7. מועד המסירה

א. החברה מתחייבת כוח למסור לקונה את החזקה בדירה, כשהיא בגויה וראויה למגורים, כאמור בס"ק 8(א) להלן וזאת - עד המועד הנקוב לענין זה בלוח התשלומים המועדים, נספח ב' לתווה זה (להלן: "מועד המסירה המפתח"), 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 דבר, ואדם, ואינה למגורים תקייה מכל חוב, שעבד, עיקול, משכון או זכויות צד שלישי - למעט בגין חוב החברה לבנק המלווה ולמעט בגין הערת אזהרה ו/או משכנתא בגין הלוואה שנטל הקונה למימון רכישה הדירה ו/או כל תובת 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 ושאינו לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליו, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מחלומות, 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 עירניים, 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, והחברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

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

ד. בסמוך לאחר שגורד הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאחר מחדשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרסם 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 היווצר לו אודות תנאייה הנ"ל.

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

ו. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מוכתה כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת התודשיים המגיעה בס' 1 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדן. על ביטול כאמור יחולו ההוראות הדין לגבי ביטול של חוזה במקרה של סיכול.

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

1) סכום השווה לרמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 - בעבור התקופה שתחילתה

במועד המסירה וסיומה בתום שמונת חודשים מאותו מועד.

2) סכום השווה לרמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 - בעבור תקופה שתחילתה

תשינה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

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

ט. מובחר בזה, כי החברה תהיה רשאית לבנות את הפרויקט בבח אחת או בכולים, בקצב שיקבע לפי ראות עיניה ובכפוף להוראות המכרז, לפיכך מודש, כי מועד המסירה מתייחס אך ורק לדירה הנמכרת לקונה, ולא כלכד, ואולם החברה מתחייבת, כי בכל מקרה, תושלמה עבודות הפיתוח במועדים שנקבעו לכך במסגרת המכרז, וכי הן תתבצענה באופן שימצע, ככל האפשר, הפרעה לקונה וכן תתאפשר לקונה במהלכן גישה סבירה לדירה. על אף האמור לעיל, מסירת החזקה במעלית ותחלול הפעלתה תבצע תוך 30 יום ממועד המסירה של 80% מהדירות בבית.

8. השלמת הנכס

א. הדירה תיחשב כמשלמת וכראויה למסירה ולמגורים, כאשר בדיקה הסתיימה, נחקל עבודה טופס 4, היא מחוברת לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז, ותחברה נשאה כעליות החיבור לרשתות הנ"ל, וזאת - בכפוף לכך שהקונה יתקשר עם חברת החשמל, הרשות המקומית וחברת הגז איתה התקשר הקבלן, לשם התקנת מונה חשמל, מד מים ותחילת חוזה גז. עובר למועד המסירה תמסר החברה לקונה את חוזה חברת הגז, אשר תהא הספקית חבלצית להחזקת מערכת גז הפרויקט, וכי ככל והקונה יהיה מעוניין בחיבור גז לדירתו, הוא מתחייב להתקשר עמה לצורך אספקת גז לדירתו.

ב. הקונה מתחייב לתתם על חודים כאמור ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך, והכל - לפני מועד המסירה.

עבודות הפיתוח וכן עבודות סל 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 חסר ספק, מובחר 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 בניה הדירה, והקונה מתחייב לקבלה לחזקה גם לפני השלמת ביצוע העבודות האמורות.

9. נוהל מסירה

א. החברה תתאם עם הקונה מועד, עד עשרה ימים לפני מועד המסירה, המפורט בלוח התשלומים המועדים נספח ב' להסכם זה, ברבר 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, יתאם 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. בתו הקונה לבדוק את הדירה באמצעות מהנרג או חברה 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 לדחות את מועד המסירה או כדי לדחות את המסירה בדירה ילדי הקונה במעמד המסירה, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9(ג) 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 ממועד המסירה שנקבע בהודעת החברה, או לא מילא עד למועד המסירה את מלוא התחייבויותיו, שהיה עליו למלאן עד למסירה, או גרם בדרך אחרת לעיכוב המסירה - 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 וכו"ב. כן יפצה הקונה את החברה על כל ההוצאות שתיגרמנה לה עקב העיכוב בקבלת החזקה בה על ידו.

ד. במעמד המסירה יערך 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 יצונו בו מצבה של הדירה וכל אי תאמנה, אם תהיה - בין הוראות חוזה זה לבין מצב הדירה בפועל (להלן: "פרוטוקול המסירה"). מובהר, כי בפרוטוקול המסירה תכלולנה כל הוצעות ותחשיבות של כל אחד מהצדדים, ואפשר יהיה לצרף אליו את דו"ח המהנדס, ואולם לא יהיה באותן הערות ותחשיבות של צד אחד, כשלעצמן, כדי להטיל אחריות או חובה כלשהי על הצד השני.

ה. עד למעמד המסירה ישלים הקונה את תשלום מלוא התמורה וחיוכים נוספים שיחולו עליו בהתאם להסכם זה, וכן ימסור הקונה לירי 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 תחומים על ידי הבנק, כנוקב בסעיף 15ג(4) 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, שהומצא/ו לו בהתאם להוראות פרק ד' לחוזה זה ובהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן: "הערבות" או "הערבות", 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. חתימת הקונה על פרוטוקול המסירה, אישורו בתחיתתו בדבר קבלת הוראות האחזקה כאמור, מסירת יפוי הכח ומסירת הערבות/יות ו/או כל בטוחה חלופית כאמור לעיל, מהווים תנאים מוקדמים למסירת הדירה לירי 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 לידי הוראתיה 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, שהיו 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 עליהם 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 מרכוש הדירה להעלות טענות כלשהן מאוחר יותר, ובלבד שעמד בדרישות סעיף 4א ו/או 4ב לחוק המכר (דירות), לפי הענין.

ח. קבלת מפתחות הדירה על-ידי הקונה תהווה ראיה לכאורה לכך, שהנכס נבנה ונמסר לקונה בהתאם להוראות החוזה, בכפוף לעניינים שצוינו בפרוטוקול המסירה, ובכפוף להתחייבויות שעל-פי חוזה זה על החברה למלא 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 על-ידי החברה והיחיד/ות 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 בהזרז בעלי הדירות נציגות כאמור לעיל, תהא רשאית 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, בשניגויים 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 מתדל של הקונה ואשר הוכח ע"י החברה) - וכל אי התאמה בנכס שתתגלה בתקופת האחריות, ואשר הקונה הוכיח שמקורם בתכנון, לפגם או בחומרים (להלן: "הליקויים"), וזאת - בתנאי מפורש, שהקונה הודיע בכתב על התגלות הליקויים או אי התאמה הוג' 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 האחריות" לענין חוזה זה - משמעה התקופות הנקובות בחוק המכר, על-פי גושתו ביום חתימת 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 שבכוחן ובכפוף למסירתם של הבית, כרצף אחד. במקרים יוצאים מהכלל, אם הליקויים יהיו מסוג המתייך תיקון דחוף, תתקן החברה את הליקויים כאמור, תוך זמן סביר מקבלת הודעת הקונה בכתב, תוך התחשבות בחומרת הליקוי, ובכפוף לאפשרות ביצוע התיקון מבחינת עונת השנה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי התאמה, או שתקונה של אי התאמה דחוף והמוכר לא תיקנה בזמן סביר, יהא רשאי הרכוש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון, ובלבד שניתנה למוכרת הודעה על כך מראש וכתב. תיקונים ברכוש המשותף של הבית יבוצעו על-ידי החברה אך ורק אם רשימת הליקויים תומצא לחברה מטעם נציגות הבית, או מטעם שני דיירים ביד - אם טרם הוקמה נציגות בית (על פי סעיף 9(ג) לעיל).

ג. יושא בהוצאות התיקון, להוצאות אחרות, לעובדיה ולשליחיה, לרכוש לקבלנים ולקבלני משנה מטעמה, לבדוק את טענותיה, 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 שתהינה, אם לא נתן הודעות נאותה, כאמור לעיל, לבדקן ולתקן. 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, שיגרמו לנכס ו/או לרכוש המשותף של הבית עקב מעשה או מתדל ברשלנות או בודון - 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 ביצוע 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, או להסב לטובתו, התחייבויות לתיקוני תקופת הבדק ו/או תעודות אחריות, ככל שהיא קיבלה מקבלנים, ו/או מספקים ו/או מיצרנים ו/או מנגנתי, שירותים, לגבי מלאכה כלשהי שבביצעו בבית, ו/או בנכס, ו/או לגבי מתקן, ו/או לגבי מוצר כלשהו שסופק על-ידם. התגלתה אי התאמה, אשר לגביה קיבל הקונה התחייבות לתיקוני תקופת בדק 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 פעל/ו עמרו/ו בהתחייבויותיהם/הם, תהא החברה אחראית כלפי הקונה לתיקון. במקרה שאחריות הספק מותנית בביצוע נאות של עבודות האחזקה, תפעול של שירות של מתקנים, אוי כנתי 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 מתדל של הקונה, כאמור לעיל, וכן אם יתעוררו חילוקי דעות בדבר המועד הנכון, שבו יבצע את התיקון, או אם יתעוררו חילוקי דעות בכל נושא אחר הקשור לליקויים ו/או למעמדה בתנאי המפרט-יובאו חילוקי דעות אלה למהנדס הפרויקט (להלן: "המהנדס") אשר יבחר את חילוקי הדעות ויעביר עמדתו לגביהם לצדדים. ככל שהצדדים יהיו חלוקים ביחד לעמדת המהנדס, כולה או חלקה, יועברו המחלוקות למהנדס חיצוני שזהותו תיקבע בהסכמת הצדדים ובהיעדר הסכמה ע"י י"ר אגודת האינג'ינירים 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 ומהצמודות 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 והצמודות/תם לדירה מסוימת בבית בכפוף להוראות סעיף 17(ו) להלן. הרכוש המשותף של הפרויקט, לענין חוזה זה, משמעו: כל חלק מן הפרויקט-חוץ מהדירות ומהצמודות שהוצמדו להן ומהרכוש המשותף של 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 והצמודות/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 לגרם לכך, שניצוגות 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. הורע לקונה שניהול התקין והשוטף של הבניינים 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 מדיירי המגדלים בחלק יחסי בהוצאות האחזקה והניהול, כמובנם בהסכם הניהול, בתוספת דמי ניהול אשר יהיו מקובלים בשוק במועד הרלוונטי עבור ניהול, תפעול, וטיפול של חברת הניהול במתן השירותים, בצירוף מע"מ כחוק.
- ה. מובהר כי ככל וכמידה שתחמנה 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, ותוא 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 הרלבנטיים, ואשר יהיה אחראי לניהול ולהחזקה התקינה של הרכוש המשותף של אותם בניינים. ההוראות 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 בנפול אותן החברה יכול להוכיח שלא צרכה. החברה אינה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

ט. פרק ד': התמורה, הליוי 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, במועד 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. הורע לקונה שהשוכרים ינתנים ויבצעו את כל החובות של החברה כלפי השוכרים (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 הליוי", "הבנק" או "הבנק המלווה" - בהתאמה), בקשר לבניית הפרויקט, וכי סעיף 13 זה, על גנייתו, הינו בגדר "תווה לטובת אדם שלישי", כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, וכי הבנק יחשב, לצורך האמור בסעיף זה, כי "אדם שלישי".
- ב. החברה נותנת בזאת לקונה הוראות בלתי תחורות להעביר לבנק, ולכל גורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע ו/או שייגיע 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, לפקודתה של י. זילברמין ובנו בע"מ - פרויקט מודיעין 303 (להלן: "החשבון") אך ורק באמצעות שוכרי תשלום שנמסרו לו על-ידי החברה. ההוראות אלה הינן בלתי תחורות, ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק, מתחייבותו של חוזה זה, מתחייבות הקונה לפעול על-פי ההוראות האמורות.
- ג. הורע לקונה כי תשלום שלא באמצעות שוכרי תשלום עלול להותיר אותו ללא בטוחה המגיעה לו על פי חוק המכר ולגרם לכך שהיחידה הנרכשת לא תורגז מתחילת השעבודים שלטובת הבנק.
- ד. הורע לקונה שהאשראי ושחקבל מן הבנק המלווה, מובטת בשעבוד ו/או בהמחאה על דרך השעבוד - לפי חוק המחאות חיוכים, התשכ"ט-1969, המחאה את כל זכויותיה, כלפי הקונה לפי חוזה זה, לטובת הבנק. החברה מתחייבת, כי עד למועד פקיעת הערבות/יות יימסר לידיו 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 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, תגרם באופן מידי לביטולה של כל ערבות אשר תוא מחזיק בידיו בקשר לנכס הנ"ל.
- ו. הקונה מתחייב, כי אם יממש ערבות כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק, בקשר לנכס שרכש, הוא ימחה, ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בנכס על-פי חוזה זה.
- ז. הורע לקונה, כי העתק, או צילום, מחוזה זה, יימסר לבנק ו/או תימסר לבנק הורעה על עשייתו של החוזה, וכי מסירה זו מהווה התחייבות מצידו כלפי הבנק, בדבר הזכויות המקונות לבנק, כמפורט בחוזה זה ועל-פיו, והוא מורה לחברה להעביר חוזה זה לבנק.
- ח. הורע 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/יות הבנקאיות שהוצאו לו על-ידי הבנק המלווה.
- ט. הורע לקונה, כי להבטחת סילוקו של האשראי שקיבלה החברה מן הבנק המלווה ושחקבל בעתיד הימנו, התחייבה היא, בין היתר, לביצוע הפרויקט וכן בהתחייבויות שונות בהקשר לכך, אולם הובהר לקונה, שההתחייבויות 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. הורע 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 שיקבל מאת הבנק.

י. הודע לקונה שגם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, 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 משועבדים לפי קצב התקדמותם של שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.

יא. מודגש בזה כי הודע לקונה, שחוזה הליווי וכל המסמכים שנחתמו ושיחתמו לטובת הבנק 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 חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בדרכים הבאות: פנייה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט; פנייה למענה טלפוני שמעני יצויין על גבי שוברי התשלום; באמצעות אתר האינטרנט של הבנק תוך הקלדת פרטי זיהוי שיפיעו 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 שיטחה את עצמה אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א – 1981, להבטחת החזרתם של התשלומים וחקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הכיסוח 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 החיקוק, או להמציא לקונה, מלכתחילה, בטוחה אחרת, כאמור, ובלבד, שהמציאת הבטוחה החליפית או המציאת ערבות בנקאית 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 נקייה משעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי, למעט שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי תלוי 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 החוקה, הבטוחה שתניח לקונה תהא ערבות בנקאית בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות), או ככל וידרוש זאת הבנק – פוליסת ביטוח.

ה. הקונה לא ידחה רשאי לממש את הבטוחה, אלא בנסיבות המפורטות בחוק המכר (הבטחת השקעות), ולא לפני שפנה אל החברה בכתב, ביקש ממנה להשלים את בנית הנכס, והחברה לא נענתה לפניו.

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 כלשהי מצד הקונה.
 - 2) בהגיע המועד, או בהתמלא התנאים 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 כלשהי 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 יסיר תשלום חלק מסכום התמורה, לפי חוזה זה, על-ידי קבלת הלוואה מבנק למשכנתאות (להלן: "ההלוואה" ו"הבנק למשכנתאות"), שתובטח במשכנתא, שתירשם רק במעמד רישום זכויות החכירה בנכס על-שם הקונה, ובכל מקרה – לאוור מסירת החוקה ולאחר השלמת כל התחייבויות הקונה על-פי חוזה זה.

ב. על הקונה לברר תחולת האחריות הבלעדית לחתימת כל המסמכים, ולנקיטת כל הפעולות שתידרשנה לשם קבלת ההלוואה מהבנק למשכנתאות, והוא לברר ישא בכל ההוצאות שתהיינה 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 החתימה 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 ודרישת הבנק למשכנתאות תהא לשיעור הון עצמי גבוה יותר, תחייב דרישת הבנק למשכנתאות;

2) לא תירשם הערת אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות כל עוד אין אפשרות לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה, על-פי תנאי חוזה זה;

3) המחאת הבנק למשכנתאות, על מלוא סכום ההלוואה, תומצא לחברה, לחשבונו בבנק המלווה;

4) נוסח ההתחייבות לרישום המשכנתא יתואם עם החברה להנחת דעתה וחקונה 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 במעמדים המוקדמים לאלה הנקובים בו, וזאת – מבלי שיוחל כל שינוי אחר בלוח התשלומים.

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:

(1) מס רכישה שיחול בגין עסקה זו.
(2) 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.

(3) על אף האמור בסעיף 16(א)2 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 רכוש 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 לענין 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 מהשבחה שבגינה נגבה ההיטל.

(4) הודיע לקונה כי ייתכן ותוגשנה עתירות נגד 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, בעקפין או במישרין, יותזרו הכספים המגיעים מהמועצה המקומית לידי החברה.

(5) כל התשלומים וההוצאות, בגין אחזקה, צריכה ושימוש במים, חשמל, גז, או בגין כל עניין אחר הנוגע לשימוש ולהחזקה בנכס, וזאת - החל ממועד המסירה ואילך.

(6) ההוצאות שתחייבה כרוכות בחיבור הנכס למונה 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.

(7) כל ההוצאות הכרוכות ברישום הערת אזהרה, לטובת הבנק למשכנתאות, אם וכאשר יתאפשר ויותר רישומה על פי חוזה זה.

(8) כל ההוצאות שתחייבה כרוכות בקבלת ההלוואה, אם יקבל הקונה הלוואה לצורך מימון חלק מהתמורה על-פי חוזה זה, וברישום הערת אזהרה ו/או מזיקה ו/או צמצום ו/או משכנתא בקשר עם אותה הלוואה.

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 הענין.

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 התראה בכתב בדבר כוונתה לעשות כן - ובלבד כי מדובר בחוב, שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. הקונה יתזיר 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 לתחום, 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 בביט משותף (להלן: "הביט המשותף"), ואת ההצמדות - בדרך רישום של הצמדה, או חכירה, או זיקת הנאה, או בדרך של צמידות משותפת או בדרך אחרת, והכל - לפי שיקול דעת החברה, ובהתחשב באופן הרישום של הבית בלשכת רישום המקרקעין. בכלל זה אפשר שתירשמה ההצמדות לדירה (כגון חניה או מחסן) בדרך של רישום חכירה בתלקות סמוכות. מובהר, כי הבית לבדו, או ביתו עם בית/בתים אחרים/שוקם/או שיוקם/או על-ידי החברה, יתווה/או את הבית המשותף לפי חוק המקרקעין, והכל - בכפיפות לאפשרויות הטכניות והמשפטיות.

ב. כמו כן, ובהיות הדירה נמכרת בזאת במסגרת מבצע "מחיר למשתכן" של משרד הבינוי והשיכון, על כן בד בבד 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 המשכנת ו/או בספרי רמ"י, ולפיה הקונה מנוע מלמכור את דירתו לצד שלישי למשך 5 שנים מהמועד שהתקבל עבודה טופס 7 או לשפך 7 שנים מהמועד בו נערכה ההגדלה לרכישת הדירה, המוקדם מביניהם.

ג. הודיע 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. הודיע לקונה, שהרישומים יתבצעו לכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לכך, וזאת - לאחר רישום הבית איחוד וחלוקה, במקרקעין עליהם מוקם הבית. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על-פי חוזה זה, ובכפוף להוראות המיוחדות הנוגעות למיגבלות על העברת זכויות 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, יאחזר 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 למנועם, לא ייחשב כהפרת חוזה מצד החברה.

ד. הקונה מתחייב להופיע בכל מקום שידרש, להמציא את כל המסמכים, הקבלות והאישורים, המעידים על ביצוע תשלום המסים ויתר התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, לתחום על הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש, ולבצע את כל שאר הפעולות שתדרשנה 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 כבית 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 החצמדות, כהגדרתן לפי חוזה זה. בכלל זה אפשר שיוצמדו תניות ו/או מחסנים גם לדירות הנמצאות בבניינים סמוכים ו/או בחלקות סמוכות.

ז. לחברה הזכות למכור, למסור, להשכיר ולהחכיר, 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 יעוד הבית למגורים.

ח. הקונה יחתום במועד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות, בנוסף המצוין להסכם זה כנספח ו' בקשר עם התחייבות להמנע מהעברת זכויות לנתין זד ללא קבלת אישור יזיר מועצת מקרקעי ישראל.

- א. מוכהר בזה במפורש, כי לחברה, באופן כללי ובלתי מסווג, הזכות לפצל ו/או לאחד, עם מקרקעין סמוכים, את המקרקעין, לפי ראות עיניה, וגם להפריש מהם, לפי חזון, שטחים למטרת ציבוריות ואחרות, וזאת - בכפוף למתחייב מהתביע וכל חלקן לתביע ומכאן 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 וכרכב, וזכויות שימוש בשטחים (לרבות חנייה), במקרקעים ובמערכות, שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרות בבית, או של בעלי דירות בבניינים סמוכים, או של רשויות ציבוריות, כגון עירייה, חברה חשמל, בזק, חברות הלוויין והכבלים וכו'. מודגש בזה, כי לא יהיה ברישום זכויות, הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה, כאמור, לעיל, לטובת חברה חשמל ו/או בזק ו/או חרשות 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, מוכהר 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 ליחידות אחרות, והכל - כאמור במפרט ובכפוף להוראות סעיף 117 לעיל.
- ג. הקונה מתחייב לתת כל הודעה לרשם המקרקעין ולכל 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 לתת, לפי רדישת עורכי הדין, על תצהיר לזיהוי הנכס כנכס מסוים, בתשרית שלפיו ירשם הבית בבית משותף.
- ד. הודע לקונה שעל-פי תנאי רמי" הבנק 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 איתור ותלוקה במקרקעין, ולצורך רישום הבית המשותף. הפר הקונה את התחייבותו על-פי סעיף קטן זה, ונרשמה הערת אזהרה בדבר קיומו של חוזה זה, תהיה החברה זכאית לדרוש את מחיקתה, בכל עת. להבטחת קיום התחייבות זו של הקונה, מייפה הקונה את מיפוי הכח הנזכרים ביפוי הכח, לעשות את כל הפעולות הדרושות, לפי שיקול דעתו, כדי לגרום לביטול כל הערת אזהרה שתירשם, אם תרשם. הקונה ישא בכל הנזקים 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 ובבתים 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 והצמדתם ליחידות מסוימות, וזיקות הנאה, זכויות שימוש, חניה/ות ו/או מעבר/ים, שמירת זכויות בניה וכיו"ב, הכל - כמתחייב מהוראות חוזה זה ונספחיו, ועל-פי הדין.
- ו. למרות כל האמור בפרק זה לחוזה, מוכהר, כי כל חוזה יחול, לעשות את כל הפעולות הדרושות, לפי שיקול דעתו, כדי לגרום לביטול כל 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 קוניהם, בביצוע חכירות, זיקות הנאה, פרצלציות וברישומן, ברישום בית או בתים משותפים, הצמדות, תקנון, חיקונים לתקנון, ייחוד ו/או מחיקה של הערות אזהרה, הסכמה לרישום משכנתאות ו/או מחיקתן ו/או החלפתן ו/או ייחודן ובביצוע 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' והמחווה 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 הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכויות החכירה של הקונה בנכס, ולא לשום מטרה אחרת.
- ג. אין במתן יפוי הכח כדי לפטור את הקונה מביצוע אישיו של התחייבותיו, הן המפורשות בחוזה והן על-פי כל דין.

פרק ו': הפרות ותורפות

20. הפרות ותורפות

- א. כל התורפות והסעדים 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 מגיעים לנפגע מההפרה, על-פי כל דין.
- ב. איחורה 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 7ב' לעיל ול- 60 ימי האיחור הנקובים בסעיף 7ג' לעיל, דמי שכירות בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5א לחוק המכר(דירות).
- ג. היה ונתגלו בנכס אי התאמות, והחברה לא עשתה לתקנון, בנסיבות אשר על-פי כל האמור בחוזה זה מהוות הפרה מצד החברה, כי אז יהיה הקונה זכאי לסעד של אכיפה, דהיינו - תיקון אי התאמות, ובכל מקרה, מוכהר, כי הקונה לא יהיה זכאי לקצו 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 שנתיים בשיעור שיהיה קבוע בחקנות בהתאם לסעיף 5ב(א) לחוק המכר(דירות) ובהעדר קביעה כאמור, כשיעור שיהיה קבוע באותה עת לריבית פיגורים בחוק פסיקת הדין והצמדה - וזאת - מבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לחברה לפי חוזה זה ולפי כל דין. מוכהר בזאת, כי לגבי כל תשלום בגין חוב, שישלם הקונה לחברה בקשר עם חוזה זה, יוקפו לזכות הקונה בתחילה ההוצאות, אתר-כך הריבית, הפרשי ההצמדה והפיצוי המוסכם, והיתרה תיזקק על חשבון הקרן. אם תיוותר יתרת קרן כלשהי, תישא אף היא הפרשי ההצמדה, ריבית ופיצוי מוסכם, לפי העניין, והוראות סעיף זה תחולנה גם לגבי תשלום סכומים אלו, וחוזר חלילה.
- ה. אם חתימת חוזה החכירה עם הרמי" ו/או רישום זכויות החכירה על שם הקונה בדרך אחרת, ו/או רישום זכויות החכירה בנכס על-שמו של הקונה, התעכבו, או לא בוצעו, או מתחמת מתחלת של הקונה, או מתחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבותיו כאמור לעיל, הרי פוטל לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצידו, תחולנה על הקונה כל התוצאות וההוצאות הנזכרות מרישום הזכויות על שמו ביחידה.
- ו. פיגור הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבותיו על פי חוזה זה, במלואו או בחלקן - 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 באמצעות, יחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה, והחברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את החוזה, ובלבד שקודם לכן דרשה מהקונה בכתב לחקן את ההפרה בתוך 10 ימים, והקונה לא עשה כן.
- ח. בוטל החוזה כדן על-ידי החברה, תחולנה ההוראות הבאות:

- (1) בכפוף להשבת החזקה בדירה לחברה, ככל שבמסרה הדירה, וכן חתימת הקונה על הצהרה על הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין וכן החזרת הערבויות 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 שירדש על ידי הבנק ו/או כל גורם פיננסי שהעניק לקונה הלוואה אשר בגינה נרשמה ו/או ניתנה התחייבות לרישום משכנתא וכן לאחר שנוכו מהם הפיצוי המוסכם. אין כאמור כדי לגרוע מכל טענה או תביעה אחרת העומדת לחברה לפי כל דין.
- (2) 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.
- (3) 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 שתהינה לחברה בגין ביטולה.
- (4) 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 הורישתו, והחברה תהיה רשאית לחלט 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 בתנאים כמפורט בסעיף 3ד' לעיל, תהיה רמ"י זכאית לבטל את חוזה החכירה שנחתם בין רמ"י לבין הקונה ולחייב את הקונה בתשלום מלוא ערך הקרקע על פי שומה עדכנית ועל פי נהלי רמ"י כפי שיהיו באותה עת. כמו כן, ישלם הקונה פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשרד הבינוי והשיכון בסך 100,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדק, מיום חתימת החוזה עם החברה ועד לתשלום בפועל.

פרק ז': 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, שהנעבר 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, ובהתקיים 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 מגימוקים סבירים ומתחייבות החברה לסרב לכך כל עת שהמיגבלות על העברת הזכויות בתוקף, יתן החברה את הסכמתה להעברת הזכויות בנכס, לאחר שהקונה ו/או הנעבר המציאו לה, ו/או לעורכי הדין מטעמה, את כל האישורים ובעצם 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 גותן שירות בעדד 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 שיומנה 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.
- יתור, הנחה, שינוי ו/או אדחה, 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 בזאת, כי אין באמור בהסכם 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. כוללנות החוזה ותוקפו

- תנאי הסכם זה משקפים במלואם את תנאי ההתקשרות בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הנכס וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מגן, זכרון דברים או התחייבות כע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושללא 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 תובה לציינם 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 תתמה החברה, באמצעות מורשי חתימה שלה, על חוזה זה, לא יחייבו תנאיו את החברה, וחתימת הקונה לכדו על החוזה, לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. המועד בו תחתום החברה כאמור על החוזה, ייחשב כתאריך חתימת החוזה.
- היו יחיד הקונה, כהגדרתו בחוזה זה, יתור מאחד, יחייב חוזה זה את היחידים האמורים, ביחד ולחוד. בכפוף לאמור 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 יחתם על כל מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא, בכל עניין ודבר הקשור בחוזה זה, ביצועו או הנובע ממנו, למעט הודעה או בקשה לביטול החוזה, תהא רשאית החברה לראות בחתימתו כחתימת כל יחידיו הקונה, וחתימת חוזה זה על-ידי יחידיו הקונה תיחשב לכל דבר ועניין כמתן הודעה על-ידי יחידיו הקונה, בינם לבין עצמם, ומאחד למשגור – לחייב, ו/או לזכות, את יתור 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 מ"מ על ההסכם, להגביל או לשלול אפשרות הרוכשת לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או להקנות לחוזה חסינות כלשהי מבקורות שיפוטיות כנגד סעיפיו.

24. עורכי הדין

- החברה מודיעה כזה, כי היא מינתה את עוה"ד שי פינס ו/או חיים וינטרוב ו/או גבריאל מויאל-מאור ו/או מרים דונין שוב ו/או אמנון שורק ו/או מנחם אברמוביץ ו/או דר 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 אחי גמא ו/או רם מוסרי ו/או איתי שלוש ו/או שרית רוזנברג-זהד ו/או אורי שרון ו/או ליז 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 גיימרק ו/או רותם פייסט ו/או גלעד גוני ו/או אדוה בן אור ו/או עינת אמדי ו/או שקד ניסן-כתן 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 המבורג עברון ושות', משרד עורכי-דין ונוטריונים, מרח' ברקוביץ 4, תל-אביב (לעיל ולהלן: "עורכי הדין") להיות, ביחד ולחוד, באי כוחה לכל עניין שיהא, לצורך ביצוע כל הפעולות הדרושות טיפול על-ידי עורכי הדין 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 שידרש, 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

- על חוזה זה יחולו הוראות הדין הישראלי.

26. הודעות

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום
בתאריך הנקוב לעיל**

י. זילברמינץ ובנו בע"מ

החברה

הקונה

שם הבודק: _____

שם המבקר: _____

תאריך: _____

נספח א'

מפרט על פי חוק המכירה (לדירתי) תשס"ח-2008, התשע"ו-2015

הוא חלק מהמסמך המכונה "מפרט"

לבנין:

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב מודיעין רחוב _____ בית מס' _____
 א. גוש מס' 5877 חלקה מס' 6 (בחלק);
 ב. לחלופין כאשר אין פרצלציה: תב"ע מס': מד 3/3 מגרש מס': 218, 219, 301, 302, 303 (מס' מגרשים חדשים: 1, 2, 3, 4, למי תב"ע מס' 0231126-420);
2. בעל הקרקע במ"י הזכות שהקונה רוכש בדירה: חברת.
 א. שם המחזיק: רשות מקרקעי ישראל;
 ב. תקופת החכירה 49 שנים תחילת תקופת החכירה 21/2/2013
3. דירה מס' _____ קומה _____
4. בדירה (מחך את המיותר): מבואה, חדר דיוור, 2 חדרים שינה (בכל הדירות אחד מחדרי השינה הוא ממ"ד), פרוזדור, מטבח, מרפסת שרות, חדר אמבטיה/רחצה, חדר שרותים (בחלק מהדירות), מרפסת מחדר דיוור – הכל לפי התוכניות המצורפות לחזוזה זה.
5. שטח הדירה
 שטח הדירה הוא לפי הטבלת המצורפת המחושב לפי כללים:
 א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות התוף של הדירה. לעניין זה (1) "קיר חוץ" קיר ממפריד בין הדירה לבין מת שמוצא לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
 (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
 ב. בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
 ג. שטחו של כל מחלק מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי החיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מחלק המדרגות.
 ד. בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאו ואגרות), התש"ל-1970) לחלן-תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
 6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או משמשים את הדירה באופן בלעדי:
 א. מרפסת שמש¹ במידות לפי הטבלת המצורפת;
 ב. חניה לפי הסימון בתכנית;
 ג. מחסן דירתי לפי המסומן בטבלת המצורפת;
 ד. מרתף דירתי אץ;
 ה. גג מוצמד לדירה אץ;
 ו. גינה מוצמדת לדירה, אץ;
 ז. אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מחות ושטח): אץ.
 הערות לחישובי השטחים:
 (1) "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על-ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
 (2) שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למתצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
 (3) שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק שלדירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למתצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
 (4) שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
7. סטיות קבילות:
 הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:
 א. סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 ב. סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
 8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): כהן-ליפשיץ אדריכלים טלפון: 03-6828029 כתובת: רח' ראול ולנברג 6, ת"א מייל: sec@coil.co.il
9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): טומי עברון טלפון: 09-9556589 כתובת: המעין 5, הרצליה
 ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה
 * תמוכה ראוי להכניס שניונים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
 כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 א. חד-משפחתי-דו-משפחתי-קוטג' טורי-מדרג עם כניסות נפרדות-משותפות-רב-משפחתי אחר (פרט) _____

ב. במגרשים 1+2: 5 או 8 או 10 דירות למגורים בכל בנין; במגרשים 3+4: 54 דירות למגורים בכל בנין; בבנין אין דירות שלא למגורים

ג. פירוט הקומות במגרשים 3+4 וייעודה של כל קומה:

כינוי או תיאור קומה	מספר קומות	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת כניסה	1	אין	חניה/לובי כניסה/חדר טכני/חדר גנרטור/חדר אשפה/חדר משאבות/מחסן לעגלות או אופניים	
קומת חניה ראשונה	1	אין	חניה / מחסנים	
קומת חניה שניה	1	אין	חניה / מחסנים	
קומת ראשונה	1	2	מגורים / חניה	
קומת שניה	1	3	מגורים / מחסנים	
קומת שלישית	1	3	מבואה / מגורים / מחסנים	
קומות טיפוסיות	9	4	מגורים	
קומת חמש-עשרה	1	4	מגורים	
קומת שש-עשרה	1	3	מגורים	
קומת שבע-עשרה	1	2	מגורים	
קומת שמונה-עשרה	1	1	מגורים	
קומת גג	1	אין	אין	
סך-הכל קומות למגורים	16	2 או 3 או 4	מגורים	
סך-הכל קומות בבנין	19		מגורים / חניות / מחסנים / מתקנים טכניים	
סך הכל דירות בבנין	54		מגורים	

(2) פירוט הקומות במגרשים 1+2 וייעודה של כל קומה:

כינוי או תיאור קומה	מספר קומות	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת כניסה	1	אין	חניה/לובי כניסה/חדר טכני/חדר גנרטור/חדר אשפה/חדר משאבות/מחסן לעגלות ילדים-אופניים/	
קומת חניה	1	אין	חניה	
קומות טיפוסיות	3 או 4	2 או 3	מגורים	
קומת עליונה (פנטהאוז)	1	1	מגורים	
קומת גג	1	אין	אין	
סך הכל קומות למגורים	4 או 5	1 או 2 או 3	מגורים	
סך-הכל קומות בבנין	4 או 5	1 או 2 או 3	מגורים	
סך הכל דירות בבנין		5 או 8 או 10	מגורים	

הערות לטבלאות:

א. קומת הכניסה:

- (1) מבואה - מבואת כניסה סגורה לחדר מדרגות משותף למס' יחיד.
- (2) חדר אשפה - לפי שיטת סילוק אשפה ברשות המקומית
- (3) חדר משאבות - לא בצמידות לדירות הקרקע.
- (4) שטח מקורות, קומה מפולשת, - אין.

ב. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבנין 1 בכל כניסה (מגרשים 1+2), 2 בכל כניסה (מגרשים 3+4); איפיון כל חדר מדרגות: פתוח/סגור/מקורה/לא מקורה/לא מעגל/מעגל/מגויג/לא מגויג/יצאה לגג, באמצעות סולם ברזל מחוץ לקיר, או עליה לגג במדרגות ע"פ דרישת החוק.

ג. מעליות: יש/אין; מספר המעליות 1 לכל חדר מדרגות; מספר תחנות לכל מעלית כמספר הקומות; מספר נוסעים לכל מעלית לפי קביעת יועץ המעליות; מעלית שבת: יש/אין

ד. עמדת שומר: יש/אין

ה. חומרי תבנין ועבודות גמר:

א. שלד תבנין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלי מתועש/טרפזי/מתועש/אחר

ב. רצפות ותקרות כללי: תקרות בטון מלאות בעובי הנדרש ע"פ התקן ו/או תקרות בטון חלולות בעובי מזערי כולל של 20 ס"מ ו/או תקרות בטון מזוין בשיטות אחרות באישור מיוחד; באזורים בטחוניים לפי דרישת הג"א.

ג. רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון ו/או בלוקים עובי: לפי קביעת המהנדס ס"מ; שיטת הבניה: קונבנציונלי בידוד לפי תקן ישראלי מס' 1045

ד. רצפת קומה קרקע: איטום ובידוד תרמי ברצפת קומת קרקע לפי ת"י 1045, הפרדה לפי הנחיות ביטוס.

ה. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון ו/או בלוקים עובי: לפי קביעת המהנדס ס"מ; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045

ו. גג הבנין:

א. חומר: בטון ו/או בלוקים עובי: לפי קביעת המהנדס ס"מ; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045

ב. חדר מכונית למעלית במקרים בהם יש מעלית עם בידוד אקוסטי כנדרש.

ג. גג שטוח/משופע - פתרון ארכיטקטוני למתקן האנרגיה הסולרית ומתקנים אחרים (גם למתקן עתידי)

ז. קירות חוץ:

חומר: קיר נושא מתועש מבטון בציפוי חיפוי של אבן ו/או בלוקים בעובי: 20 או 22 ס"מ או אחר לפי דרישת הרשות המסומת וציפוי פנימי בלוק איטונג ו/או חומרי בידוד לפי דרישת המהנדס. שיטת הבניה: מתועש בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045; בידוד אקוסטי: לפי ת"י 1004

- (1) חדר גז: אין. קיים צובר גז מוטמן
- (2) מקלט/ממ"ק: לפי קובץ התקנות והדרישות של פיקוד העורף. משטחים: בטון מזוין
- (3) באזור אקלים ד' – פתרון תכנוני מלא להרכבת מזגני אוויר או מצננים והכנות בביצוע. באזור א' בלבד – כיסי גרירה לחלונות נגררים.
- ה. גימור קירות חוץ: גימור חוץ בבניה מתועשת וטרומית – קירות בטון יצוקים בתבניות פלדה. אלטרנטיבות: טיח מותז- שכבת גמר בלבד. ציפוי טיח על בסיס תחליב פולימרי בתתאם לדרישות מפמ"כ 116/ בטון חשוף צבע אקרילי/בטון עם אגרגט חשוף (גרנוליט)/אבן/חיפוי עמיד אחר.
- (1) בנית קירות חוץ בגמר אבן בתתאם למפמ"כ 378 למפרט הבינמשרדי, פרק 14 – עבודות אבן.
- (2) חיפוי עיקרי: אבן/קרמיקה/פסיפס/חיפוי קשיח ו/או טיח חוץ/צבע/אחר (פרט); החיפוי משולב/לא משולב עם חומרים אחרים;
- (3) טיח חוץ (תיאור): רגיל משולב/לא משולב עם חיפויים אחרים;
- (4) חיפוי אחר: אין
- ט. קירות המדרה בין הדירות: חומר: בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג עובי: 20 ס"מ או 22 ס"מ + טיח, לפי ת"י 1004.

י. מחיצות פנים: בלוקי גבס/בטון חלולים/איטונג/בטון
 יא. בשרותים: מחיצות עמידות בפני רטיבות.
 יב. חדרי מדרגות:

- (1) קירות מעטפת: בטון בלבד ו/או בטון משולב ב בלוקי איטונג ו/ עובי: 20 ס"מ או 22 ס"מ + טיח, לפי ת"י 1045 ו- 1004.
- (2) גימור קירות פנים: טיח פולימרי לכל הגובה. בחדר מדרגות ביטחוני – סיד ע"ג בטון. תקרה: טיח פנים ושלוש פעמים סיד בסיד סינתטי.
- (3) מדרגות: מדרגות בניין המגורים יחיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בתתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים נגד החלקה.
- (4) מעקה: רגיל חומר ברזל
- (5) עליה לגג: מדרגות
- ג. מבואה (לובי) קומתית: גימור קירות פנים: חיפוי שיש או ש"ע לפי קביעת האדריכל עד לגובה 1.20 מ' וחומר טיח סינתטי עד לתקרה; ריצוף: אריחי אבן נסורה גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן לפי קביעת האדריכל; גימור תקרת המבואה: טיח רגיל ו/או שילוב תקרת מגשים מינרלית או ש"ע.
- ד. מבואה (לובי) כניסה: גימור קירות פנים: חיפוי שיש או קרמיקה או ש"ע עד גובה 120 ס"מ ומעל לשיש סיד סינתטי. חומר קשיח או אחר לפי קביעת האדריכל עד לתקרה וחומר טיח רגיל עד לתקרה. ריצוף: אריחי אבן נסורה ו/או קרמיקה או אחר לפי קביעת האדריכל גימור תקרת הלובי: טיח פנים ושלוש פעמים סיד בסיד סינתטי ו/או טיח רגיל ו/או שילוב תקרת מגשים ו/או מינרלית או ש"ע.

- (1) גימור קירות פנים: חיפוי שיש או קרמיקה או ש"ע עד גובה 120 ס"מ ומעל לשיש סיד סינתטי. חומר קשיח או אחר לפי קביעת האדריכל עד לתקרה וחומר טיח רגיל עד לתקרה. ריצוף: אריחי אבן נסורה ו/או קרמיקה או אחר לפי קביעת האדריכל גימור תקרת הלובי: טיח פנים ושלוש פעמים סיד בסיד סינתטי ו/או טיח רגיל ו/או שילוב תקרת מגשים ו/או מינרלית או ש"ע.
- (2) ריצוף אריחים ושיפולים מתאימים אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן לפי ת"י. אדני חלונות זחים לדירה טיפוסית לחלן.
- (3) דלת כניסה לבניין: יש / אין; מידות וחומר מאלומיניום וזכוכית כמות 1; חכנה למנעול חשמלי, מידות מזעריות 120X210 ס"מ, מחזיר שמן הידראולי ויזיות.
- טו. מרתף חניה: יש/אין; חומר אחר: אין; גימור רצפת מרתף: אין
- טז. מקלט/ממ"ק/ממ"ק: לפי תקנות הג"א. פנים חיפויים של קירות חוץ הנמצאים במישור החזיתות: גימור כבוחיתות. צבע וסיד: קירות ותקרת פנים לפי תקנות הג"א שבתוקף כולל בידוד תרמי.
- ז. שטח פתוח מקורה (קומת עמודים): אין.
- יח. חדר אשפה/מחסן: טיח פנים וסיד, כאמור לגבי דירת טיפוסית לחלן. צנרת מתכת חשופה; שתי שכבות צבע שמן. טיח חוץ או בטון חשוף צבוע בצבע אקרילי. רצפה: בטון חשוף/מוחלק/ריצוף קרמיקה. אדני חלונות (אם יש): כאמור לגבי דירת טיפוסית. בתדרי אשפה חיפוי קירות לפי דרישת הרשות המקומית.
- יט. חדר לציוד מבני: קירות ותקרה: בטון חשוף או טיח ושלוש פעמים סיד. צנרת מתכת חשופה; שתי שכבות צבע שמן. טיח חוץ או בטון חשוף צבוע בצבע אקרילי. רצפה: בטון חשוף, מוחלק.
- כ. גג: נדבך ראש (קופינג) אבן על מעקים בבניית אבן, או בטון מוחלק בבניה אחרת.

3. תיאור הדירה (בנוסף לאמור במרק א' - פרטי זיהוי)

- א. גובה הדירה: גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה פרודור: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה חדרים על הגג: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ- 2.20 מ'; גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- 2.20 מ'.

ב. טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בידור ובשטחים המוצמדים לה או תמשמשים אותה

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	ריצוף-זיכוי	הערות
מבואה			מרצפות:		
חדר דיוור	בטון ו/או	טיח רגיל ו/או טיח גבס ו/או לוחות גבס	גרניט פורצלן בתדרי המגורים:		
חדר שינה חורים	בלוק בטון	קירות: סיד סינתטי 3 שכבות תקרה: סיד רגיל ו/או לוחות גבס ו/או תקרת מגשים ו/או מינרלית או ש"ע	60/60 ס"מ	אין	
חדר שינה/ממ"ק	ו/או		בסלון במטבח ובמסדרונות:	זיכויים	
פרודור			60/60 ס"מ		
מטבח	בלוק איטונג	חיפוי קרמיקה בשרותים ובחדרי רחצה: גובה 2 מ' חיפוי קרמיקה במטבח: 60 ס"מ מעל לשיש	בית שימוש ואמבטיה ומרפסות:		
חדר אמבטיה	ו/או		33/33 ס"מ		מרפסת דיוור לא
בית שימוש נפרד	בלוק גבס		במחסן: 33/33 ס"מ		מרפסת שרות מקורה
מרפסת דיוור					
מרפסת שירות					
מחסן לא צמוד					

הערות לרשימת חדרים וגימורים:

- 1) בבניה קונבנציונלית: קירות – טיח פנים ושלוש שכבות סיד סינתטי, פינות רשת מתוחה בכל הפינות החופשיות/לוחות גבס.
- 2) קורות ותקרה בבניה טרומית ומתעושת: שלכט ושלוש שכבות סיד סינתטי או "בגר" (בתוספת צבע פלסטי)
- 3) חדרי אמבטיה, מטבחים וחדרי שירותים – סיד סינתטי אל-עובש, מעל החיפויים.
- 4) ריצוף: טיפול אקוסטי לפי ת"י 1004 + איטום מתאים.
- 5) חיפוי קירות: חרסינה או קרמיקה נושאת תו תקן. מטבח: 45-60 ס"מ מעל משטח העבודה. לאורך התנור ולצדדיו, מעל החיפוי סיד סינתטי אל עובש או צבע אקרילי. חדר אמבטיה: בהיקף האמבטיה (אם קיימת) חיפוי בגובה 45 ס"מ לפחות. מסביב לקירות האמבטיה 135 ס"מ, בקירות מעל האמבטיה לאורכה ולצדדיה סח"כ עד גובה 180 ס"מ מהרצפה, מעל לחיפוי סיד סינתטי אל עובש או צבע אקרילי. בהיקף המקלחת חיפוי בגובה 180 ס"מ. אלטרנטיבה: אמבטיה פיברגלס או פלדה. ביתר הקירות חיפוי בגובה 180 ס"מ. מעל לחיפוי: סיד סינתטי אל עובש או צבע אקרילי. חדר שירותים: חיפוי קירות מסביב עד גובה 120 ס"מ. מעל החיפוי סיד סינתטי אל עובש או צבע אקרילי.
- 6) אדני חלונות: בבניה קונבנציונלית: אבן נסורה/שיש. בבניה טרומית או מתעושת: בטון מוחלק/אבן נסורה (עובי 2 ס"מ מיני)/ סף טרומי מטרצו/אדן אלומיניום/שיש משולב בחלון אלומיניום באשור מיוחד.
- 7) נדבך ראש (קופינג) על מעקים בנויים כולל מעקה הגג. בבניה קונבנציונלית: אבן נסורה/שיש. בבניה מתעושת או טרומית: אבן נסורה/שיש.
- 8) צבע וסייד: פרט האמור לסעיפים האחרים להלן: על קירות טיח פנים, או "שליכט": 3 שכבות סיד בסיס סינתטי, או אל-עובש בגוונים. על קירות בטון חשוף צבע אקרילי בגוונים. תקרות – שלוש שכבות סיד. חלונות אלומיניום. דלתות עץ – ייצור חרושתי או צביעה במפעל. צנרת ומתכת חשופה (פרט לאלומיניום ופלסטיק); שכבת צבע מגן ושתי שכבות צבע שמן או צבע סינתטי עמיד בפני תנאי אקלים בחוץ.
- ג. ארונות:
- 1) כללי: משטח עבודה עשוי שיש או נירוסטה. ארון מטבח מתחת למשטח עבודה, נושא תו תקן, עשוי מלוח נגרים או עץ לבד (סנדביץ), מצופה פורמאיקה בחוץ ובפנים, או סיבית עם צפוי מלמין, בעומק 60 ס"מ, כולל מדפים מצופי פורמאיקה או מלמין. חלוקה לארבע דלתות ושתי מגירות. מתחת לכיור יחידה ברוחב 90 ס"מ. אורך מזערי 180 ס"מ בדירות עד 3 חדרים; 210 ס"מ בדירות מעל 3 חדרים; 240 ס"מ בדירות מ-5 חדרים ומעלה.
- 2) ארונות מטבח – מפרט בפועל: תחתונים ועליונים: סנדביץ תיאור: טרם נקבע
- מידות: סד הכל אורך כללי כ- 2.10 מ"א; ציפוי חיצוני פורמייקה ציפוי פנימי מלמין משטח עבודה: חומר: לוחות אבן קיסר או שווה ערך לפי קביעת האדריכל עובי: 2.00 ס"מ מידות לפי ארון תחתון; מחיר לזיכוי בעד ארון מטבח: אין זיכוי;
- 3) ארונות אמבטיה: בחדר אמבטיה כללי: 1 ארון באורך כללי: אין; בחדר רחצה הורים: אין; בבית שימוש: אין; מחיר לזיכוי בעד ארון אמבטיה: אין;
- 4) ארונות (פרט לארונות שהינם בציפוי מלמין או פורמאיקה), צבע שמן בשכבות עם גמר מבריק.
- ד. נגרות ומסגרות כללי
- 1) חדר אשפה: דלתות ממתכת או תריס לאורך בגודל מזערי 210X80. בהתאם לדרישת מחלקת תברואה.
- 2) מחסנים: ללא חלונות; דלתות מתכת או עץ לפי תקן ישראלי.
- 3) חדר מדרגות: ארון מוניים לגז לפי דרישת חברת הגז; אורזור ותאורה בחדר מדרגות עפ"י תקנות התכנון והבניה. חדר מדרגות שהינו חלק בלתי נפרד משטחי הדירות יהיה סגור; ארונות חשמל ותקשורת לפי דרישות חברת החשמל (חברת בזק; ארון למגבר טלוויזיה; ארון לצנרת (במידת הצורך); מעקה מדרגות עם בית אחיזה בהתאם לת"י 1142.
- 4) חדר כניסה: תיבת דאר לכל דירה (מחוץ לחדר כניסה) לפי תקנות התכנון והבניה.
- 5) ארובות אויר- אם יש: סגירת תחתית הארובה ע"י סככת.
- 6) תפרי חתפשוטות – אם יש: כיסוי מפח לתפרי התפשוטות אופקיים.
- 7) שונות: ארונות כיבוי אש – תכנון וביצוע בהתאם לדרישות שירותי הכבאות.
- ה. טבלת מסי 3-שימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

דלתות	חומרים	פתוחה	חלונות			תריסים
			כמות	חומר	פתוחה	
מבואה						בחלונות עם תריסים: פתיחת גלילה
חדר דיור						שליבים PVC ובחלק אלומיניום או:
חדר שינת הורים						פתוחה חזזה שליבים PVC
פינת אוכל						חפצלה חשמלית: בסלון בלבד
חדר שינה/ממ"י						
פרוזדור						
מטבח						
חדר אמבטיה						
בית שימוש נפרד (אם יש)						

הערות לדירה טיפוסית

- 1) דלתות: דלת כניסה: דלת ביטחון נושאת תו תקן 90X210 ס"מ, אמצעי נעילה לפי תקנות התכנון והבניה; דלתות חדרי אמבטיה ושירותים 210X70 ס"מ; פתח למטבח ללא דלת וללא משקוף (מטבח איננו חלל נפרד); דלת לאינטרסול במידה וקיים; גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתעושת המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים.
- 2) חלונות: בכל החדרים (פרט לשירותים עם איורור מכני) עץ או אלומיניום מאולגן/צבוע; חדר מגורים, חדר שינה ומטבח יכילו חלונות הפונים אל אויר החוץ; בחדר דיור בלי מרפסת חלון ששטחו לפחות 2.3 מ"ר כולל פרטי איטום כן כנפיים למשקופים; בדירות קרקע כאשר התצר צמודה לחדר דיור דלת לתצר.
- 3) תריסים: לכל חלון בחדרי שינה ומגורים, תריסי גלילה, או חזזה, או נפתחים על ציר, מסגרת אלומיניום ורפפות פלסטיות. אורך מירבי של רפפה לתריס פלסטיק נגרר 50 ס"מ או לתריס אלומיניום 90 ס"מ; מטבח חלון עם תריס; למרפסת שירות – תריס, באם המטבח לא מאורר דרכה; במרפסת שירות ללא תריס מכונת הכביסה מוגנת מפני גשמים; תריסי גלילה בעלי שלבי פלסטיק בלבד (לא אלומיניום) ברוחב מעל 120 ס"מ יחולקו בחתום; בחלון חדר דיור ללא מרפסת – תריס דוגמת התריס לסגירת מרפסת דיור; ארגזי תריסים יבודדו בידוד תרמי עפ"י דרישות ת"י 1045.
- 4) מיגון: אמצעי הגנה לחלונות עפ"י הנדרש בתקנות התכנון והבניה
- 5) מעקים: מרפסת חדר דיור ושינה: בהתאם לת"י 1142; מרפסת שירות: מעקה בנוי ועליו סף מוזאיקה או אבן מלוטשת 2 ס"מ עובי או סף טרומי.

6) **מסתורי וחבלי כביסה:** 5 שורות חבלים באורך מינימלי של 160 ס"מ; גובה מזערי של המסתור: 150 ס"מ; אורך מזערי של המסתור: כאורך חבלי הכביסה או כאורך הפתח; חומר המסתור: מחומר עמיד בתנאי מז"א וקרינה; מעבה; חכנת מקום למעבה יחידת מיוג אויר במסתור

ו. טבלה מס' 4-מיתקני תברואה וכלים סניטרים

מיקום מתקן	מידות	סוג	מטבח	חדר שירותים	חדר אמבטיה חורים-אין	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	זיכוי	אחר
קערת מטבח	60/40	חרס	1	-	-	-	-	-	-
קערת רחצה	50/40	חרס	-	-	-	1	-	-	-
אסלה עם מכסה פלסטי וארגו הדחה דו כמותי	רגילה	חרס	-	1	-	-	-	-	-
אמבט בדירות 3 חדרים בלבד: B1/7, B2/7, C2/9, C1/9	160 או 170 ס"מ	פח	-	-	-	1	-	-	-
סוללה למים קרים וחמים לקערה עם וסת ספיקה תקני	מחקיר או מחמשטר כרום ניקל	1	-	-	-	1	-	-	-
סוללה לאמבטיה בדירות 3 חדרים בלבד: B1/7, B2/7, C1/9, C2/9	כרום ניקל	-	-	-	-	1	-	-	-
מקלחת ראש קבועה למעט בדירות 3 חדרים: B1/7, B2/7, C1/9, C2/9	יש	-	-	-	-	-	-	-	-
סוללה למקלחת: למעט בדירות 3 חדרים: B1/7, B2/7, C1/9, C2/9	יש	-	-	-	-	-	-	-	-
הכנה לחיבור למכונת כביסה - מים קרים ודלוחין	כולל זקיף 60 ס"מ גובה ומחסום רצפה	-	-	-	-	1	-	-	-
הכנה לחיבור למיבש כביסה	אין	-	-	-	-	-	-	-	-
הכנה לחיבור למדיח כלים	אין	-	-	-	-	-	-	-	-
נקודת גז לבישול	תיקני	1	-	-	-	-	-	-	-
נקודת גז לחימום	אין	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות מתקני תברואה בבנין

- צנרת גלויה, בקומת קרקע או בקומת עמודים או בחזיתות הבניה תכוסה, בחומר עמיד וקשות עפ"י פרט האדריכל, תוך הבטחת גישה לתחזוקה.
- מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לתקן לפי אחת מחשיטות המפורטות בהנחיות לעבודות וזכנון 4.4.
- מערכת אספקת המים של הבנין כוללת את כל רשת המים בתוך גבולות הנכס (המגרש) עד מד המים הביתי, כולל מד המים.
- כל צנרת השופכין והדלוחין בקומות עמודים או צנרת גלויה בקומת הקרקע תבוצע עד תא הבקורת הראשית מחוץ לבנין.
- מערכת הביוב הפרטית של הבנין כוללת את כל רשת הביוב בתוך הנכס (המגרש) בתוספת 10 מ"א בקרה במגרש עשויים מחוליות טרומיות בטון או פוליאתילן.
- מערכת אספקת גז של הבנין תכלול את מקור הגז (צובר מקומי), ריכוז המונים, צנרת לחיבור מרכזיה וריכוז חמונים, צנרת לחבור המרכזיה וזאת עד לנקודה שנקבעה במטבח ובחדר הדיור לפי פרק 14, כולל כל הצידוד והאבזורים הדרושים להפעלה ע"י חברת הגז, ובהתאם לתקנים: ת"י 1205 על כל חלקיו, ת"י 158, ת"י 462.
- סידורים לכיבוי אש: בהתאם לדרישות הכבאות.
- חדר אשפה:** מים קרים, כולל ברז, מחסום רצפה וחיבור לביוב; **מקלט/ממ"ק:** בהתאם לדרישות הג"א;

הערות מתקני תברואה בדירה

- צנרת מים קרים מקו מים מרכזי, לכל הקבועות ולדוד, כולל וסתי ספיקה תקניים בברזים ובסוללות.
- צנרת מים חמים עם חגנה נגד הלודה ובידוד תרמי, לכל הקבועות ולדוד, כולל וסתי ספיקה תקניים בברזים ובסוללות. הצנרת מצנורות מגולבנים סקדואל 40 בלי תפר, או צנרת נחושת, או צנרת פלסטית, עמידה לטמ" 90C, צנרת "סופרפיפ" לפי אישור משחב"ש בלוי תכניות מפורטות לביצוע ולפי דרישות התקן. צנרת דלוחין כולל אבזורים, מגולבנת, מפולפרופילן עמיד בטמ" של 90C או HDPE או PVC.
- אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה אין.
- מים חמים: מערכת סולרית: יש (למעט בחלק מחדירות במגרשים 3+4 ובהתאם לתקן המחייב); דוד בקיבול 150 ליטר; דוד עם אלמנט חשמלי + חמם; מיקום תרמוסיפוניות או מאולצת לפי קביעת יועץ האינסטלציה
- חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיור-רחצה, אמבטיה/ אחר אין

- (6) ברז גינה: לא
 (7) הכנה למונה מים לדירה: יש/אין
 (8) חומרי הצנורות: מים חמים וקרים, פקסגול או נחושת או s p או פולירול דלוחין, פלסטי שפכים, פלסטי או מתכת
 (9) צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח: יש/אין- נקודות גז במרפסת/גינה: אין
 (10) תכנה למונה גז לדירה: יש/אין
 (11) שירותים: צנרת שופכין, פוליפרופילן/PVC/HDPE, גם מתחת לבנין; צינור אויר מפלדה מגולוונת/פוליפרופילן/PVC/HDPE; צנרת גז כולל שרולים; הכנה למד מים לכל דירה עם גשרי הארקה, וקשור עם הארקה יסודות (בצנרת פלסטיק); קערת רחצה עם סוללה למים חמים וקרים, עם וסת ספיקה תקני. אסלה עם מכסה פלסטי וארגז חדשה דו-כמותי.
 (12) מטבח: קערת מטבח במידות מנימליות של 60x40 ס"מ עם סוללה למים חמים וקרים עם וסת ספיקה תקני.
 (13) מרפסת שירות: צנרת מים קרים (כולל ברז גז) ודלוחים למכונת כביסה, כולל זקיף 60 ס"מ גובה ומחסום רצפה.
 (14) אביזרים: סבוכה למקלחת ולקערה, סבוכה למטבח, מחזיק נייר בבית הכסא. סבוכה כפולה עם ידית לאמבטיה. כל האביזרים נושאי תו תקן.

מיקום	נקודת מאור	בית-תקע	נקודת מאור	בית-תקע	בית-תקע	נקודת טלויזיה	נקודת טל-פון	נקודת טל-פון	שונות/הערות	מחיר
מבואה	1	-	-	-	-	-	1	-	נק' פעמון עם טרנספורמטור+לחצן- בחדר מדרגות+נק' הכנה לאינטרקום	-
חדר דיוור	-	2	1	2	-	2	1	-	אחת מהנקודות מיועדת למזון מיני מרכזי	-
חדר שינה חורים	1-	-	1	2	-	1	1	-	אחד מבתי התקע ליד תקע טלפון	-
פינת אוכל	1	1	-	-	-	-	-	-		-
חדרי שינה - אין	-	-	-	-	-	-	-	-		-
ממ"ד	1	1	-	2	-	1	1	-	בתי תקע: 2 מוחם על 2 מעגלים נפרדים עם מוליכים 2.5 ממ"ר	-
פרוזדור	1	-	-	-	-	-	-	-	בפרוזדור מעל 2 מ' עם מפסק מחליף	-
מטבח	1	1	-	4 (על 3 מעגלים נפרדים)	-	-	-	-	4 נקודות בית תקע - על 3 מעגלים נפרדים עם מוליכים 2.5 ממ"ר לפי התכנון 1) למקרר בגובה 1.7 מ', 2-1 למשטח עבודה, 1 לתנור	-
חדר רחצה חורים-אין	-	-	-	-	-	-	-	-	ר' הערה 15+16 לחלץ	-
חדר אמבטיה	1	-	-	1	-	-	-	-		-
בית שימוש נפרד אין	-	-	-	-	-	-	-	-		-
חדר ארונות-אין	-	-	-	-	-	-	-	-	בית תקע על מעגל מאור במרפסת ששטחה מעל 2 מ"ר	-
מרפסת דיוור 1*	1	-	-	-	1	-	-	-		-
מרפסת דיוור 2-אין	-	-	-	-	-	-	-	-	בית התקע בגובה 1.7 מ' על מעגל נפרד עם מוליכים 2.5 ממ"ר עבור מכונת כביסה	-
מרפסת שירות	1	-	-	-	1	-	-	-		-
מחלף מדרגות בדירה אין	-	-	-	-	-	-	-	-		-
מחסן לא צמו לדירה*	1	-	-	-	-	-	-	-		-
מרתף דירתי-אין	-	-	-	-	-	-	-	-		-

ב. טבלת מס' 5-מיתקני חשמל ותקשורת

*באם קיים בדירה

- (1) חשמל כללי: הכנה לחיבור בית ומקלט חיצוני לרשת החשמל לפי דרישות חברת החשמל. ובנוסף העבודות המפורטות: בתוך הבית - כל העבודות המפורטות במפרט הכללי למיתקני חשמל: בבתי מגורים משותפים עם ריכוז מונים בכניסה לבית: קו חיבור בין כל לוח דירתי לבין המונה שלו תמוקדן בארון ריכוז מונים והכנות מתאימות בארון; מחוץ לבית - בבתי מגורים משותפים, הנחת צנרת בשטחים פרטיים עד גבול המגרש בין ארון חשמל שבכניסה לבנין לבין נקודת התחברות לרשת חשמל (עמוד או ארגז) לפי התכנון.
 (2) טלפונים כללי: הכנה לחיבור הבית ומקלט חיצוני לרשת טלפון חוץ לפי דרישות חברת בזק. במחיר הבניה כלולות העבודות הבאות: כל העבודות המפורטות במפרט כללי למיתקני חשמל פרק 08; מחוץ לבית - בתי מגורים משותפים - לכל כניסה חכנת תוואי לקו תת-קרקעי באורך עד 60 מ'. משטחים ציבוריים ו/או פרטיים בין תיבת הסתעפות ראשית של בזק שבכניסה עד לנקודת התחברות לרשת הטלפון לפי תכנון.
 (3) קומות כניסה: 1 נקודת מאור עם גוף תאורה עם דרגת הגנה IP44 עם רישום כתובת, עם מפסק לפי דרישות מועצה מקומית; 1 נקודת מאור ומפסק בכל חדר פרט לחדר גז, 1 ארון טלפונים בכל כניסה עם בית תקע על מעגל נפרד; 1 ארון חיבורים של חברת החשמל לכל כניסה. 1 ארון מגבר לטל"כ עם בית תקע עם דרגת הגנה IP44 על מעגל נפרד

- וארונות לט"כ בכל כניסה; לוח חשמל ציבורי עם מפסקים מא"י כולל ארון. קוצבי זמן עם אפשרות להדלקה קבועה. 1 נקודת מאור עם גוף תאורה לנורה 13PL ווט לפחות עם מכסה מחומר פלסטי כל 40 מ"ר שטח של קומת עמודים. הפעלת התאורה חלקית ע"י מפסקים וחלקית ע"י לחצנים.
- (4) חדר מדרגות חיצוני: בבתיים מדורגים, 1 נקודת מאור, עם גוף תאורה עם דרגת הגנה IP 44 מעל דלת הכניסה לדירה. הפעלה מתוך הדירה; ארון מגבר לטלוויזיה מרכזית עם בית תקע עם דרגת הגנה IP 44 על מעגל נפרד. בחדר מדרגות עם מחלף אחד – 2 נק' מאור עם גופי תאורה עם נורות PL13 ווט לפחות ולחצנים מוארים בגובה 1.3 מ' לכל קומה. לחדר מדרגות עם 2 מהלכים – נקודת מאור אחת עם גוף תאורה עם נורות PL13 ווט לפחות ולחצנים בגובה 1.3 מ'. הפעלה אוטומטית בעזרת קוצב זמן, עם מתג להדלקה קבועה לפי דרישות מפמ"כ 198.
- (5) חדר מדרגות: בכל קומת 1 נקודות מאור 1 גופי מאור; לחצני הדלקת אור 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות יש/אין.
- (6) טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על-פי תקנות התכנון ותבנייה (בקשה להיתר).
- (7) פעמון: סוג רגיל, צליל זמזום.
- (8) מפסקי זרם סוג שקטים תוצרת תאריץ.
- (9) לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש/אין; מיקום לפי תכנית (כולל מפסקי מא"י ומפסק מגן בעל זרם הפעלה של 30 מיליאמפר).
- (10) נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי: כן/לא.
- (11) גודל חיבור דירתי: חד-פאזי/תלת-פאזי 3 X 25 אמפר.
- (12) גובה התקנה בדירה: מפסקים 1.3 מ'; מפסק לדוד חשמל 1.7 מ'; בתי תקע בחדרים 0.8 מ'.
- (13) מערכת אינטרקום: יש/אין מיקום: הכנה בלבד: הכנה למתקן אינטרקום, כולל נקודת אינטרקום בכל דירה בגובה 1.6 מ' כולל התקנת צנרת מולת הכניסה לכל הדירות, כולל חכנה למנועול חשמלי בדלת כניסה, לפי הנחיות משהב"ש 5.9 חכנה לכל הכניסות.
- (14) מערכת טלוויזיה במעגל סגור: יש/אין מיקום אין.
- (15) חדר אמבטיה ושירותים עם מקלחת: 1 נק' לתנור חימום, כולל צנרת בקוטר 16 מ"מ ומוליכים 1.5 מ"מ כולל מפסק דו-קוטבי מותקן מחוץ לחדר 16 אמפר בגובה 1.8 מ' עם נורת סימון וצינור 16 ס"מ מהמפסק ועד לנקודת חיבור התנור בחדר. סף תחתון של תנור חימום: מינימום 2.1 מ' מהרצפה מעל דלת כניסה.
- (16) 1 בית תקע בגובה 1.7 מ' עם דרגת הגנה IP 44 על מעגל נפרד עם מוליכים 2.5 מ"מ עכור מ. כביסה (אלטרנטיבה מרבסת שירות).
- (17) שונות
- (א) מתקן חשמל לדוד שמש, בהתאם להנחיות תכנון 4.4
- (ב) במטבח המאוורר בונטקסיה יש לחכין חזנה חשמלית
- (ג) בחדר אמבטיה ו/או בבית שימוש ללא איוורור טבעי – חיבור למאוורר, כולל מפסק דו קוטבי מותקן מחוץ לחדר וקו חיבור קבוע עם מוליכים 1.5 מ"מ ממ"ר עם הפעלה בו זמנית של תאורה ואיוורור.
- (ד) חכנה לתאורת חוץ: צינור בקוטר 50 מ"מ צבורי עד לגבול המגרש (בהתאם לפיתוח החצר)
- (ה) מתקן חשמל בשטחים ציבוריים יותאם לדרישות מכבי אש.
- (ו) חגנה מפני ברקים: יש לחגיש חישוב על הצורך בהתקנת מערכת חגנה בפני פגיעות ברקים לפי ת"י 1173. יש לתכנן ולבצע את המערכת הנ"ל עפ"י תוצאות החישוב.
- (18) מתקנים אחרים אין
- (19) אנטנה מרכזית לטלוויזיה: מתקן אנטנה מרכזית לטלוויזיה ישראלית (2 ערוצים) ורדיו FM בהתאם להנחיות לעבודות תכנון משהב"ש מס' 5.3, 5.4.
- (20) טלוויזיה בכבלים: הכנה לט"כ. לפי הנחיות לעבודות תכנון משהב"ש מס' 5.2.
- (21) הארקת יסוד: מערכות הארקת יסוד לפי תקנות החשמל "הארקת יסוד" ודרישת חברת החשמל.
- (22) מקלט/ממ"ק/ממ"ד: לפי דרישות הג"א. במקלט בגודל שונה מהמפרט לפי הנחיות הג"א, יש לקבל אישור הג"א.
4. מיתקני קירור / חימום בדירה:
- א. מיזוג אוויר מרכזי: יש/אין/קידוד/חימום/חכנות בלבד: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה; ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמח" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד 2.5, ניקוז המאייד למחסום הרצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמח" למאייד יכולה הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנה המערכת בפועל; מיקום תחכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר; מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה.
- ב. מיזוג דירתי: יש/אין
- ג. תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי: יש/אין;
- ד. תנור חימום הפועל בחשמל: יש/אין/קידוד/חימום/חכנות: צינור חוט ומפסק בלבד בחדר אמבטיה בלבד.
- ה. מתקנים אחרים: אין
- ו. אורור: בת. אמבטיה ושירותים ללא אורור טבעי – אורור מאולץ (מפוח + תעלה לקיר חוץ).
5. סידור כיבוי אש ובטיחות בדירה:
- א. מערכת כיבוי אש אוטומטית יש/אין או לפי דרישות כיבוי אש
- ב. מערכת גלאי עשן יש/אין או לפי דרישות כיבוי אש
6. עבודות פיתוח ושונות:
- א. חניה
- (1) סך-הכל מקומות חניה (לכל הבניין): לפי תכנית מתוכנן: כולל בתחום המגרש; יש חניות מחוץ למגרש; חלקן במרתף חניה, מספר מרתפי חניה לפי תכנית; אין חניות במקום אחר.
- (2) חניה לנכים: יש/אין לפי דרישות הרשויות
- (3) גמר פני החניה: בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות
- (4) גישה לחניה מהכביש.
- (5) מספר חניות לדירה 1 לדירה; מיקום: לפי תכנית אחר: אין
- ב. פיתוח חמגרש
- (1) שבילים: חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות אחר: אין

מחזית המגרש ועד לכניסה לבנין וכל שביל המוביל מחבנין לחניה או למקלט חיצוני או למתקן אשפה: שביל גישה ברוחב 150 ס"מ לפחות. ריצוף מרצפות משתלבות סוג א' או חומר אחר לפי אישור משהב"ש. לאורך צידי השביל חגורה סמויה מבטון או אבן שפת גניית.

(2) משטחים מרוצפים חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות אחר אין

(3) גינה משותפת: יש

(4) רשת השקיה: יש: בחצרות פרטיות משותפות: כל מערכת ההשקיה תבוצע מחומרים, צינורות ואביזרים שיעמדו בתקנים או מפרטים של מיא"מ. תבוצע הכנה למונה נפרד ואחריו ראש מערכת. ראש המערכת יכלול מגוף ראשי, שסתום אל-חזור, קוצב, מסנן 120 מ"ש ווסת לחץ בתוך ארגז ראש בקרה נעול ואביזרים נוספים בהתאם לנדרש.

(5) גינה צמודה לדירה: אין

(6) פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין

(7) משטח מרוצף בגינה הדירית: אין

(8) גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר לפי תכנית

גדר אבן – בחזית או בחזיתות המגרש: גדר לפי תכנית מאושרת, ובגובה של יפחת מ-60 ס"מ מעל פני המדרכה, השביל או החצר. עפ"י התב"ע, הגדר אבן כורכר, או אבן אחרת, בטון חשוף, או טיח מותן על בניה על בניה בצמודי קרקע גומחות מבטון עבור ארון מונים חשמל, ארון בזק וטל"כ לפי תכנית חשמל ותקשורת מפורטות; גדר רשת – מסביב למגרש (לא כולל חזית או חזיתות המגרש), גדר רשת בגובה של 120 ס"מ לפחות, כאשר לא נדרש מעקב בטיחותי. מעקה בטיחות בגובה 105 ס"מ לפי חוק תכנון הבניה

(9) פיתוח הצלות:

א. ישור השטח: עם סיום העבודה: שטח נקי מכל פסולת, משופע לניקוז 3%-4% בתחום 3 מ' לפחות סביב חבנין.

ב. קירות תומכים ומסלעות: קיר אבן עם גב בטון, קיר כובד עם פני בטון חשוף, מסלעות, קיר אלמנט טרומי, בטון מזוין באישור מיוחד. לא יבוצע קיר דבש.

ג. במידת הצורך מדרגות מבטון מחוספס, מדרגות טרומיות או אבן לפי הוראות משהב"ש.

ד. מתקני אשפה בהתאם לדרישות הרשויות המקומיות.

ה. אדמת גן: אדמת גן מסוג מעולה ללא פסולת אבן או פסולת בנין מותאם לסוג הקרקע המקומית בהתאם למפרט 41 בעובי 30 ס"מ לפחות, מיושרת ומתאימה לשטילה. האדמה תבדק ע"י מעבדת שרות שדה של משרד החקלאות.

ו. ניקוז ותיעול: שטח המגרש, החניות והכבישים מנוקזים ומחוברים למערכת הניקוז הכללית של האזור. פני השטח ממשופעים, להרחקת מי גשם מהמבנה למרחק של 4.0 מ' לפחות.

ז. גינות: חצרות פרטיות משותפות – ביצוע כל עבודות הגינות הנדרשות כולל חכנת חקרקע לשטילה, ושטילה ע"פ מפרט 41 והתקנים הרלוונטיים.

ח. חניות: לפי תקן מקומי, כולל כביש גישה מחבניש חשכוני אל מגרש החניה. גישה נוחה להולכי רגל ממגרש החניה אל הבית. אם יידרש הדבר תבוצע מדרגה ברוחב 150 ס"מ ליד החניות.

ט. תאורת החצר והחניות על ידי עמודי תאורה, לפי תכנית מאושרת ע"י משהב"ש ולפי המפרט הכללי פרק 43 חיבור התאורה למרכזית מאור הרחובות או למקור הדלקה פרטי. יש לחגיש אישור הרשות המקומית לחיבור למרכזית מאור הרחובות, במקרה של חיבור למקור פרטי החיבור ייעשה מלוח ציבורי של אחד הבתים עם מונה נפרד או מארגז הדלקה חיצוני עם מונה וחיבור לרשת החשמל.

י. בבתים משותפים בהם לדירות בקומת הקרקע מוצמדות חצרות פרטיות, יש להקצות בקרבת הכניסה שטח פרטי משותף בגודל 40 מ"ר נטו לפחות, לשימוש כלל דיירי הקומות העליונות (לא כולל שטח שביל הכניסה).

(10) ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות

7. מערכות משותפות

א. מערכת גז:

(1) גז מרכזי: צובר גז שכונתי/מכלי-גז לאספקת-גז מרכזי לבניין/מכל דירת-אין מערכת-גז לבניין.

(2) צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש

(3) צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש

ב. סידורים לכיבוי אש:

(1) מערכת להפעלת לחץ בחזירי מדרגות: במגרשים 3+4 בלבד (או לפי דרישת מכבי אש).

(2) מערכת ליניקת עשן בחזירי מדרגות: במגרשים 3+4 בלבד

(3) מערכת כיבוי אוטומטית-מתזים (ספרינקלרים): לפי דרישות הרשות

(4) גלאי עשן: יש (או לפי דרישת הרשויות).

ג. אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין (או לפי דרישת מכבי-אש)

ד. מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין

ה. תיבות דואר: תא לכל דירת מחוץ לחדר הכניסה לפי תקנות התכנון והבניה ותא לועד הבית במתקן משותף

ו. מתקנים אחרים: אין

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

א. חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש (הכנה בלבד); מונה מים לגינה: יש

ב. חיבור לכיבוי מרכזי: יש/אין; אם אין, פתרון הכיבוי הוא: (לפרט);

ג. חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם לתאורת חדר החשמל, כולל חיבור/לא כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה;

ד. הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתור); לא כולל קו טלפון;

ה. הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת: טלוויזיה בכבלים יש/אין; תקשורת מחשבים: יש/אין; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת;

ו. פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כוללים;

ז. פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר חבניה;

9. תוספות מיוחדות לבנין גבוה

אינטרקום: חשלמת מתקן אינטרקום כולל חוות ומנועול חשמלי בכל דלת תכניסה לוח לחצנים, מגבר ומכשיר טלפון פנים לכל דירה, לפי מפמ"כ 236 והנחיות משהב"ש 5.10; מעלית/מעליות נוסעים סטדרטית, בהתאם לת"י 24, ולמפרט הכללי למעליות מס' 17; תאורת התמצאות: בבתים גבוהים ורבי קומות: מתקן לתאורת התמצאות בשעת חירום לפי

תקנון התכנון והבניה, עם גופי תאורה למתח נמוך הכולל מצברים ומטען המופעלים באופן אוטומטי למשך זמן של מינימום 120 דקות; מיכל מים; מיכל מים מבטון או מפלדה על חגג; מתקנים לכיבוי אש לפי הוראות מכבי אש; משאבות; מיכלי מים ומשאבות כנדרש; מנורת סימון; מתקן לאזהרת מטוסים בקרבת שדה תעופה לפי חוק התכנון והבניה; גרסטר; בבית רב קומות, בקומת הכניסה לפי דרישות תקנות התכנון והבניה ומפרט מיוחד של המתכנן. מדרגות לגג; מהלך מדרגות מהקומה העליונה אל חגג כפוף לדרישות הרשות המקומית ותקנות הבניה; הגנה נגד ברקים; לפי דרישות התקן ת"י 1173.

10. רכוש משותף

א. תיאור תרכוש המשותף:

- (1) סך הכל מקומות חניה משותפים: אין;
- (2) קומת מפולשת: לפי תכנית;
- (3) מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין;
- (4) מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש;
- (5) מבואה (לובי) קומתית: יש;
- (6) חדרי מדרגות;
- (7) פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות מעלית 1 בכל חדר מדרגות;
- (8) גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על חגג.
- (9) ממ"ק/מקלט: כמות: אין;
- (10) חדר דוודים משותף: אין;
- (11) מיתקנים על חגג: מערכות טכניות: קולטי שמש, דודים, חדר מכונות למעלית וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל חדין.

(12) גינה ושטח פתוח, למעט גינות שהוצמדו לדירות הגן.

(13) מיתקנים וחלקים נוספים של חבית שהינם רכוש משותף (לפרט) אין

ב. חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- (1) חדרי מדרגות.
- (2) גישה לחניה משותפת.
- (3) לובי בקומות כניסה.
- (4) לובי קומתי.
- (5) גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על חגג.
- (6) גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- (7) גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- (8) חלק חגג – התפוס על ידי מיתקנים על חגג; (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית)
- (9) מעליות
- (10) ממ"ק / מקלט
- (11) חלק אחר: אין

ג. בית משותף:

(1) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

- (א) חוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (ב) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (ג) שיעור החשתתפות בחוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (ד) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול חבית המשותף;
- (ה) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

(2) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (1) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמו שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על חבית המשותף.

(3) פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל: חלקים המוצאים מהרכוש המשותף של חבית ו/או של הפרויקט: חניות ומחסנים – כמפורט בהסכם המכר של כל דיר, יוצמדו לדירות, בגבולות כמתואר בתשריט הבנין; חצרות – תוצמדה לדירות הגן הסמוכות אליהן, מרפסות גג תוצמדה לדירות חגג, כמופיע בתשריט; גגות עליונים, יכול שיוצאו מהרכוש המשותף; זכויות בניה לרבות ניוז זכויות בניה אינם חלק מהרכוש המשותף; חדרי שרות כגון חדר שואים, חדר תקשורת, וכבלים; כל שטח ו/או זכות הנתינים על פי דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ו/או לנותני שירות עבור הבית המשותף או בתים סמוכים. במגרשים 3+4 קיימים חדרי טכניים, בריכות מים ומתקני שאיבה המשמשים את מגרשים 1+2, לתם תינתן זיקת הנאה לגישה לחדרים ומתקנים אלה.

- (4) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: לפי החוק
- (5) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול חבית: על-פי תקנון חבית המשותף
- (6) שיעור החשתתפות בחוצאות חבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: לפי החוק

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

11. תכניות:

א. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- (1) תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50: הכוללת מידות של כלחדר ומידות כלליות של הדירה.
- (2) תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100: הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- (3) תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100: הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- (4) תכנית קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100: הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירותיים מוצמדים; תכנית אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- (5) תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.

- 6) תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת חיתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- ב. בעת מסירת הדירה יינתנו חוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- 1) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - 2) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - 3) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - 4) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- ג. המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית וחוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על-פי חוק המכר דירות בעניין:
- 1) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - 2) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - 3) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - 4) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - 5) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 - 6) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

י. זילברמין ובנו בע"מ

חברה

נספח ב' לוח תשלומים ומועדים – מגרשים 1 ו-2

1. התמורה

- א. תמורת הנכס ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ (במילים: _____). הכולל מע"מ בשיעור של 17%, כאמור להלן, בסכומים ובמועדים הבאים:
- (1) סך השווה ל- 20% ממחיר הדירה או סכום המשכנתא שנטל הרוכש (גם אם עולה על 20% ממחיר הדירה), לפי שיקול דעתו של הרוכש, ישולם במועד חתימת החוזה;
- (2) היתרה, בסך של 80% ממחיר הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה, תשולם עד למועד המסירה, כאמור בסעיף 2(א) להלן.
- ב. התשלומים, המפורטים בנספח זה, ישולמו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים, המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיבוא במקומו (להלן: "המדד"), לפי התנאים הבאים: אם במועד הנקוב לתשלום של סכום כלשהו מן התשלומים הנ"ל יהיה המדד, שהתפרסם בסמוך לפני אותו מועד (להלן: "המדד החדש"), גבוה מהמדד שהיה ידוע ביום חתימת הסכם זה (להלן: "המדד הבסיסי"), ישלם הקונה את אותו הסכום, כשהוא מוגדל באותו השיעור בו עלה המדד החדש, לעומת המדד הבסיסי, בהתאם למדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל. על-אף האמור לעיל, לגבי תשלומים כנ"ל, שמועד תשלומם הנקוב הוא בין היום הראשון לבין היום החמישה-עשר (כולל) של חודש קלנדר, יהיה המדד החדש - המדד שיפורסם בחודש בו בוצע התשלום. התשלום יבוצע בהתאם למדד הידוע ביום התשלום, כל הפרש כספי הנובע מהפרשי הצמדה, שלא ניתן היה לחשבם במועד התשלום, ישולמו תוך ארבעה עשר ימים ממועד פרסום המדד הרלוונטי והודעת היזם על הפרשי הצמדה שנותרו לתשלום כאמור. לא תהיה הפחתה בסכום במקרה שהמדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי.
- ג. במידה ונקבע בחוזה כי המדד החדש הוא המדד של החודש בו מבוצע התשלום, על היזם לתת אפשרות סבירה לרוכש הדירה לשלם את הפרשי הצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של היזם, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחוייבים, גם לגבי הצמדת החוזרים שעל היזם לבצע לפי החוזה.
- ד. למען הסר ספק, מובהר, כי אם שיעורו הנקוב בחוק של מס ערך מוסף ישתנה מ- 17%, ישתנו הסכומים לתשלום הנקובים בס"ק 1(א), לעיל ואשר ישולמו במועד שיחול לאחר שינוי שיעורו של המע"מ, וזאת - בהתאם לשינוי בשיעורו של המע"מ, ובאופן כזה, שאם יעלה שיעורו של מס ערך מוסף - תעלה התמורה (או יתרונה לתשלום) בהתאם, ואם ירד שיעורו של מס ערך מוסף - תרד התמורה (או יתרונה לתשלום) בהתאם.
- ה. החברה לא תהיה חייבת לקבל מהקונה תשלום מהתשלומים הנ"ל, לפני המועד הקבוע לתשלומם, אלא אם כן יוקדם התשלום ב- 30 יום לפחות (ביחס למועד הנקוב לתשלומם) ובלבד שלא יבוצע בין היום החמישי לבין היום החמישה-עשר לחודש קלנדר. במקרה כאמור, לא יגבו הפרשי הצמדה נוספים מלבד הפרשי הצמדה הנובעים מהמדד הידוע ביום התשלום בפועל. בכל מקרה, הקדמת תשלום כלשהו על חשבון התמורה, לא תזכה את הקונה בהנחה כלשהי. כל תשלום, למעט התשלום האחרון, והתשלומים המפורטים בסעיף ב' לעיל, לא יפחת מסך של 30,000 ש"ח.

2. המסירה

- א. מועד המסירה המתוכנן של הנכס נקבע ל-45 יום מחתימת ההסכם.
- ב. אם מועד המסירה, עליו תודיע החברה לקונה, ואשר יתואם בין הצדדים, כאמור בפרק ג' לחוזה זה, יהיה לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים בסעיף 1 לעיל, ישלם הקונה את מלוא התמורה, על אף קביעת מועדי התשלומים כנ"ל, לא יאוחר מ- 7 ימים

- לפני המועד שננקב בהודעה כאמור, ובלבד שהקונה נתן הסכמתו בכתב ומראש להקדמת מועד המסירה.
- ג. הפיצוי בגין כל חודש מחודשי האיחור במסירה, כאמור בסעיף 20(ב) לחוזה, יהיה בהתאם לחוק המכר.
- ד. "ככל שהקונה יבקש לדחות את מועד המסירה על מנת להשיג מימון למלוא התשלום, החברה על פי שיקול דעתה תהא רשאית להסכים לכך, ובמקרה כאמור יסכמו החברה והקונה על מועד מסירה מעודכן, תוך התאמת מועדי התשלום".

נספח ב' לוח תשלומים ומועדים – מגרש 3

התמורה

1.

- א. תמורת הנכס ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ (במילים): _____
- _____, הכולל מע"מ בשיעור של 17%, כאמור להלן, בסכומים ובמועדים הבאים:
- (1) סך השווה ל- 20% ממחיר הדירה או סכום המשכנתא שנטל הרוכש (גם אם עולה על 20% ממחיר הדירה), לפי שיקול דעתו של הרוכש, ישולם במועד חתימת החוזה;
 - (2) סך של 20% ש"ח, בצירוף הפרשי הצמדה, ביום 30/07/2021 או 45 ימים ממועד חתימת החוזה, לבחירת הרוכש.
 - (3) סך של 20% ש"ח, בצירוף הפרשי הצמדה, ביום לחודש 30/08/2021;
 - (4) סך של 20% ש"ח, בצירוף הפרשי הצמדה, ביום 30/9/2021;
 - (5) סך של 10% ש"ח, בצירוף הפרשי הצמדה, ביום 30/10/2021; או תוך 14 ימים ממועד סיום הבניה (מועד קבלת טופס 4) ולאחר קבלת הודעה מהחברה, לפי המוקדם.
 - (6) היתרה, בסך של 10% ממחיר הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה, תשולם עד למועד המסירה, כאמור בסעיף 2(א) להלן.
- ב. התשלומים, המפורטים בנספח זה, ישולמו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים, המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיבוא במקומו (להלן: "המדד"), לפי התנאים הבאים: אם במועד הנקוב לתשלום של סכום כלשהו מן התשלומים הנ"ל יהיה המדד, שהתפרסם בסמוך לפני אותו מועד (להלן: "המדד החדש"), גבוה מהמדד שהיה ידוע ביום חתימת הסכם זה (להלן: "המדד הבסיסי"), ישלם הקונה את אותו הסכום, כשהוא מוגדל באותו השיעור בו עלה המדד החדש, לעומת המדד הבסיסי, בהתאם למדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל. על-אף האמור לעיל, לגבי תשלומים כנ"ל, שמועד תשלומם הנקוב הוא בין היום הראשון לבין היום החמישה-עשר (כולל) של חודש קלנדר, יהיה המדד החדש - המדד שיפורסם בחודש בו בוצע התשלום. התשלום יבוצע בהתאם למדד הידוע ביום התשלום, כל הפרש כספי הנובע מהפרשי הצמדה, שלא ניתן היה לחשבם במועד התשלום, ישולמו תוך ארבעה עשר ימים ממועד פרסום המדד הרלוונטי והודעת היזם על הפרשי ההצמדה שנותרו לתשלום כאמור. לא תהיה הפחתה בסכום במקרה שהמדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי.
- ג. במידה ונקבע בחוזה כי המדד החדש הוא המדד של החודש בו מבוצע התשלום, על היזם לתת אפשרות סבירה לרוכש הדירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של היזם, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחוייבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל היזם לבצע לפי החוזה.
- ד. למען הסר ספק, מובהר, כי אם שיעורו הנקוב בחוק של מס ערך מוסף ישתנה מ- 17%, ישתנו הסכומים לתשלום הנקובים בס"ק 1(א), לעיל ואשר ישולמו במועד שיחול לאחר שינוי שיעורו של המע"מ, וזאת - בהתאם לשינוי בשיעורו של המע"מ, ובאופן כזה, שאם יעלה שיעורו של מס ערך מוסף - תעלה התמורה (או יתרונה לתשלום) בהתאם, ואם ירד שיעורו של מס ערך מוסף - תרד התמורה (או יתרונה לתשלום) בהתאם.
- ה. החברה לא תהיה חייבת לקבל מהקונה תשלום מהתשלומים הנ"ל, לפני המועד הקבוע לתשלומם, אלא אם כן יוקדם התשלום ב- 30 יום לפחות (ביחס למועד הנקוב לתשלומם) ובלבד שלא יבוצע בין היום החמישי לבין היום החמישה-עשר לחודש קלנדר. במקרה כאמור, לא יגבו הפרשי הצמדה נוספים מלבד הפרשי הצמדה הנובעים מהמדד הידוע ביום התשלום בפועל. בכל מקרה, הקדמת תשלום כלשהו על חשבון התמורה, לא תזכה את

הקונה בהנחה כלשהי. כל תשלום, למעט התשלום האחרון, והתשלומים המפורטים בסעיף ב' לעיל, לא יפחת מסך של 30,000 ש"ח.

המסירה

2.

- א. מועד המסירה המתוכנן של הנכס נקבע לחודש דצמבר 2021.
- ב. אם מועד המסירה, עליו תודיע החברה לקונה, ואשר יתואם בין הצדדים, כאמור בפרק ג' לחוזה זה, יהיה לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים בסעיף 1 לעיל, ישלם הקונה את מלוא התמורה, על אף קביעת מועדי התשלומים כנ"ל, לא יאוחר מ - 7 ימים לפני המועד שנקב בהודעה כאמור, ובלבד שהקונה נתן הסכמתו בכתב ומראש להקדמת מועד המסירה.
- ג. הפיצוי בגין כל חודש מחודשי האיחור במסירה, כאמור בסעיף 20(ב) לחוזה, יהיה בהתאם לחוק המכר.

מגרש 3

תוספת לנספח ב' לחוזה המכר (לוח תשלומים ומועדים)

1. מובהר בזאת כי מועד המסירה הנקוב בסעיף 2(א) בנספח ב' לחוזה המכר (לוח תשלומים ומועדים) הוא מועד מסירה שאושר על ידי משרד הבינוי והשיכון בחודש מאי 2019. על כן, אין במועד חתימת הסכם זה כדי לגרוע מזכותה של החברה לטעון לעיכובים שחלו מאז מועד האישור ואשר לטענתה לא היו בשליטתה, וזאת בהתאם להוראת סעיף 5א(ג) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, והחברה שומרת על טענותיה בעניין.
2. לאור האמור רשאים החברה והקונה להגיע באופן ישיר להסכמה בנוגע למועד מסירה מעודכן (משרד השיכון לא יהא צד להסכמה זו).
3. ככל שלא תושג הסכמה בנוגע למועד מסירה מעודכן, יחולו מועדי התשלום ומועד המסירה כנקוב בנספח ב' לחוזה המכר, והחברה והקונה שומרים על מלוא זכויותיהם וטענותיהם בנוגע לכך, לנוכח האמור לעיל.

החברה

הקונה

תאריך:

נספח ב' לוח תשלומים ומועדים – מגרש 4

1. התמורה

- א. תמורת הנכס ישלם הקונה לחברה סך של _____ ₪ (במילים: _____), הכולל מע"מ בשיעור של 17%, כאמור להלן, בסכומים ובמועדים הבאים:
- (1) סך השווה ל- 20% ממחיר הדירה או סכום המשכנתא שנטל הרוכש (גם אם עולה על 20% ממחיר הדירה), לפי שיקול דעתו של הרוכש, ישולם במועד חתימת החוזה;
 - (2) סך של 20% ממחיר הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה, ביום 30/07/2021 או לאחר 45 ימים ממועד חתימת החוזה, לבחירת הרוכש.
 - (3) סך של 20% ממחיר הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה, ביום 30/9/2021;
 - (4) סך של 20% ממחיר הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה, ביום 30/11/2021;
 - (5) סך של 10% ממחיר הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה, ביום 28/1/2022 או תוך 14 יום ממועד סיום הבניה (מועד קבלת טופס 4) ולאחר קבלת הודעה מהחברה, לפי המוקדם;
 - (6) היתרה, בסך של 10% ממחיר הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה, תשולם עד למועד המסירה, כאמור בסעיף 2(א) להלן.
- ב. התשלומים, המפורטים בנספח זה, ישולמו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים, המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיבוא במקומו (להלן: "המדד"), לפי התנאים הבאים: אם במועד הנקוב לתשלום של סכום כלשהו מן התשלומים הנ"ל יהיה המדד, שהתפרסם בסמוך לפני אותו מועד (להלן: "המדד החדש"), גבוה מהמדד שהיה ידוע ביום חתימת הסכם זה (להלן: "המדד הבסיסי"), ישלם הקונה את אותו הסכום, כשהוא מוגדל באותו השיעור בו עלה המדד החדש, לעומת המדד הבסיסי, בהתאם למדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל. על-אף האמור לעיל, לגבי תשלומים כנ"ל, שמועד תשלומם הנקוב הוא בין היום הראשון לבין היום החמישה-עשר (כולל) של חודש קלנדרי, יהיה המדד החדש - המדד שיפורסם בחודש בו בוצע התשלום. התשלום יבוצע בהתאם למדד הידוע ביום התשלום, כל הפרש כספי הנובע מהפרשי הצמדה, שלא ניתן היה לחשבם במועד התשלום, ישולמו תוך ארבעה עשר ימים ממועד פרסום המדד הרלוונטי והודעת היזם על הפרשי ההצמדה שנותרו לתשלום כאמור. לא תהיה הפחתה בסכום במקרה שהמדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי.
- ג. במידה ונקבע בחוזה כי המדד החדש הוא המדד של החודש בו מבוצע התשלום, על היזם לתת אפשרות סבירה לרוכש הדירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של היזם, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחוייבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל היזם לבצע לפי החוזה.
- ד. למען הסר ספק, מובהר, כי אם שיעורו הנקוב בחוק של מס ערך מוסף ישנה מ- 17%, ישתנו הסכומים לתשלום הנקובים בס"ק 1(א), לעיל ואשר ישולמו במועד שיחול לאחר שינוי שיעורו של המע"מ, וזאת - בהתאם לשינוי בשיעורו של המע"מ, ובאופן כזה, שאם יעלה שיעורו של מס ערך מוסף - תעלה התמורה (או יתרתה לתשלום) בהתאם, ואם ירד שיעורו של מס ערך מוסף - תרד התמורה (או יתרתה לתשלום) בהתאם.
- ה. החברה לא תהיה חייבת לקבל מהקונה תשלום מהתשלומים הנ"ל, לפני המועד הקבוע לתשלומם, אלא אם כן יוקדם התשלום ב- 30 יום לפחות (ביחס למועד הנקוב לתשלום) ובלבד שלא יבוצע בין היום החמישי לבין היום החמישה-עשר לחודש קלנדרי. במקרה כאמור, לא יגבו הפרשי הצמדה נוספים מלבד הפרשי הצמדה הנובעים מהמדד הידוע ביום התשלום בפועל. בכל מקרה, הקדמת תשלום כלשהו על חשבון התמורה, לא תזכה את

הקונה בהנחה כלשהי. כל תשלום, למעט התשלום האחרון, והתשלומים המפורטים בסעיף ב' לעיל, לא יפחת מסך של 30,000 ש"ח.

2. המסירה

- א. מועד המסירה המתוכנן של הנכס נקבע לחודש מרץ 2022.
- ב. אם מועד המסירה, עליו תודיע החברה לקונה, ואשר יתואם בין הצדדים, כאמור בפרק ג' לחוזה זה, יהיה לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים בסעיף 1 לעיל, ישלם הקונה את מלוא התמורה, על אף קביעת מועדי התשלומים כנ"ל, לא יאוחר מ- 7 ימים לפני המועד שנקב בהודעה כאמור, ובלבד שהקונה נתן הסכמתו בכתב ומראש להקדמת מועד המסירה.
- ג. הפיצוי בגין כל חודש מחודשי האיחור במסירה, כאמור בסעיף 20(ב) לחוזה, יהיה בהתאם לחוק המכר.

מגרש 4

תוספת לנספח ב' לחוזה המכר (לוח תשלומים ומועדים)

1. מובהר בזאת כי מועד המסירה הנקוב בסעיף 2(א) בנספח ב' לחוזה המכר (לוח תשלומים ומועדים) הוא מועד מסירה שאושר על ידי משרד הבינוי והשיכון בחודש מאי 2019. על כן, אין במועד חתימת הסכם זה כדי לגרוע מזכותה של החברה לטעון לעיכובים שחלו מאז מועד האישור ואשר לטענתה לא היו בשליטתה, וזאת בהתאם להוראת סעיף 5א(ג) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, והחברה שומרת על טענותיה בעניין.
2. לאור האמור רשאים החברה והקונה להגיע באופן ישיר להסכמה בנוגע למועד מסירה מעודכן (משרד השיכון לא יהא צד להסכמה זו).
3. ככל שלא תושג הסכמה בנוגע למועד מסירה מעודכן, יחולו מועדי התשלום ומועד המסירה כנקוב בנספח ב' לחוזה המכר, והחברה והקונה שומרים על מלוא זכויותיהם וטענותיהם בנוגע לכך, לנוכח האמור לעיל.

החברה

הקונה

תאריך:

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט 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. "הפרויקט" – מבנה או מספר מבנים המוקם/מים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "וילברמיץ 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), בנוש רשום 5877.
- ג. "היחידה" – הדירה/יחידה שבכונת הרוכש לרכוש מהמכר כאמור בהסכם הרכישה.
- ד. "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- ה. "ערכיות מכר" – ערכיות על פי חוק המכר.
- ו. "הבנק" – בנק לאומי לישראל בע"מ.
- ז. "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- ח. "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט 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, המוכתזים בשעבוד.
- י. "שוברי תשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- יא. "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 184723/95 על שם המוכר בסניף 800 של הבנק.

2. מימון הבנק

- א. היחידה הינה חלק מהפרויקט 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 טילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות כהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. הודע לרוכש כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכזר אוחז ו/או לפקח על ביצועו.
- ג. גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש 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 כלפיו באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערכיות 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 ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- ו. כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושיחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמחו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בבכר זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3. כיצוד התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- א. חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידי, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- ב. המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא 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 ההחרגה.
- ד. במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך כיצוד כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוכרים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה. תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט 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 השוכרים ישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלא 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 מידי.
- ו. הובא לידיעתו כי ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
 - (1) פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
 - (2) פניה למענה טלפונית שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.
 - (3) באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4. השעבוד ותנאי ההחרגה

- 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 לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט). במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתירוש, לרבות תחילה 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, של כל 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 ערכיות המוכר שהוציא לרוכש.
- ג. המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה התחום 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 למדד התשומות 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 ההחרגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסמכים 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 מודה 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 ו/או דרישה מכל מין 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, תחבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.

ב. לענין 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 לותר על סודיות ובמקרה כאמור לא יחולו והוראות סעיפים א' ו- ב' לעיל.

8. כללי

- א. הודע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבותיו כאמור בהסכם הרכישה ובנספח זה הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.
ב. הודע לרוכש כי זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועברות 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 אחר 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 כמועד חתימת החוזה

י. זילברמינץ ובנו בע"מ

החברה

הקונה

הסכם למתן שירותי ניהול בניינים 3 ו-4

שנערך ונחתם ברחובות ביום _____ לחודש _____ שנה _____

- ב י ן -

י. זילברמיץ ובנו בע"מ

ח.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 פרויקט 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 כאופן ובמתכונת המפורטים בהסכם המכר אשר נחתם בין הצדדים ביום _____, (להלן: "ההסכם") ואשר הסכם ניהול זה הינו נספח לו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו;
- ב. הואיל 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 כמובנה להלן בהסכם ניהול זה;
- ה. והואיל ועל פי תנאי ההסכם התחייב המחזיק, כתנאי מוקדם לקבלת החזקה ביחידה, לחתום על הסכם ניהול, והינו מעוניין בשרותיה של חברת הניהול כאמור בהסכם ובהסכם ניהול זה;
- ו. והואיל והצדדים הסכימו ביניהם בדבר מערכת התחייבויותיהם ההדדיות ככל הכרוך והנוגע לניהול וכיצוע שירותי 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 הנחיות בלבד ואין בהן כדי לשמש לפרשנותו של הסכם זה.

2. הגדרות

בהסכם למתן שירותי ניהול תיוחנה להגדרות הבאות המשמעות הנזכרת 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 (בחלק מן הרכוש המשותף, בהצמדה ליחידה כלשהי ו/או בכל דרך שהיא) ויהא 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, המרתפים, הכניסות, החזיתות, חורי 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 מכת חוזה מכר ובין אם מכת עשיית שימוש בפועל.
- ו. "הפרוייקט" - המגדלים הבנויים על מגרשים 3 ו-4 כהגדרתם בהסכם, לרבות הרכוש המשותף של מגדלים אלו.

3. מגוי חברת הניהול

- המחזיק מסמיך 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 יאחר משלושים יום לפני מועד מסירת החזקה ביחידה תמנה החברה לשם מתן שירותי הניהול לפרוייקט גוף כלשהו, 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 חברת ניהול נפרדת - 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 תמונה על ידיה 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 ומחויבת כלפי המחזיק בהתאם להוראות נספח זה בעוד שעל החברה לא תחול כל חבות בהקשר לשירותי הניהול.
- ג. המחזיק מסמך 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 הכלעדי 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 עבורות 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 בתום לב ולטובת הפרוייקט, והכל על מנת לשמור על רמתו ואיכותו הגבוהה. להסרת ספק מובהר בזאת כי שירותי הניהול יסופקו למרכיבי הפרוייקט המשותפים, כמובנם לעיל, ולא ליחידה גופה.
- ד. יובהר בזאת כי חברת הניהול שומרת לעצמה את הזכות להקשר לשם מתן השירותים, כולם או חלקם, עם כל גוף אחר, ו/או עם בעלי מקצוע כלשהם, הכל באופן שתמצא חברת הניהול לנכון, ובלבד שחברת הניהול תהא אחראית כלפי המחזיק למתן שירותי הניהול כנגד תשלום התמורה ומלוי תנאיו של ההסכם 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% מהיפוק 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.
- ז. עוד ובנוסף מוסכם בזאת כי כל חיוביו של המחזיק כלפי חברת הניהול הנכללים בהסכם ניהול זה יחיו ניתנים לאכיפה על ידי החברה ו/או חברת הניהול - על פי הענין.

5. שירותי הניהול

- א. חברת הניהול תספק למחזיק היחידות, בכפוף למיליון 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 השירותים 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 בצמחיה ושטחי הגינות שבתחום מרכיבי הפרוייקט המשותפים.
 - (5) עריכת ביטוחי חברת הניהול כמפורט בסעיף 7 ב' להלן.
 - (6) מתן שירותי מודיעין ובקרה בלובי הכניסה בכפוף להחלטת נציגות הבית המשותף.
 - (7) כיצוד תשלומי חובה ו/או מיסים החלים ו/או שיחולו 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 כמשמעו של מונח זה בחוק השומרים תשכ"ז-1967. המחזיק יהא אחראי בלעדית לשמירת רכושו, ותחוק האמור לא יחול ביחסים שבין חברת הניהול למחזיק.
- ג. מוסכם ומותר בזאת כי לחברת הניהול תהא הסמכות לקבוע, מפעם לפעם, על פי שיקול דעתה את היקף השירותים, סוגם, מתכונתם, והאופן בו אלו יסופקו לפרוייקט ו/או לחלקים מתוכו.
- חברת הניהול תהא מוסמכת להרחיב את השירותים ולכלול בהם, מפעם לפעם, גם שירותי ניהול אחרים ונוספים אשר ייראו לה באורח סביר, כנדרשים על מנת לאפשר את ניהולו ואחזקתו של הפרוייקט ברמה גבוהה ואיכותית.
- עוד ובנוסף, מוסמכת ורשאית חברת הניהול לצמצם את ההיקף והמתכונת של השירותים 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 ובהתאם 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 השירותים תהא חברת הניהול רשאית להחזיק משרדים) ו/או מחסנים) 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 ותחוצות לשם מתן השירותים.

7. ביטוח

- בכל הגווע לביטוח הפרוייקט תחולנה ההוראות הבאות:
- א. למחזיק מומלץ לערוך ולקיים, במלוא חוקם, למן מועד מסירת החזקה בדירה וכל זמן שהוא מחזיק בה ו/או משמש כבעליה, על חשבונות, את הביטוחים המפורטים להלן (אשר יכונן 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 הביטוח דירות ותכולות), תשמ"ו-1986. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי חברת הניהול, ובלבד שהאמור בדבר היתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
 - (2) ביטוח תכולת המבנה וכל חשבונות המוצאים בדירה ומחוצה לו וכן כל ציוד ו/או רכוש אחר המשרת את הדירה, לרבות שיפורים ושינויים שיושקעו בדירה ע"י המחזיק ועל חשבונות המצוי בבעלות ו/או באחריותו של המחזיק, והנמצא בדירה ו/או מחוץ לו, בפוליסה התואמת את הוראות תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה הביטוח דירות ותכולות), תשמ"ו-1986. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות התחלוף כלפי החברה ו/או חברת הניהול וכל הבאים או הפועלים מטעם ו/או המחזיקים האחרים בפרוייקט אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר היתור על זכות התחלוף כלפי המחזיק, ובלבד שהאמור בדבר היתור על זכות התחלוף כאמור, לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
 - (3) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין 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, בפוליסת הנ"ל יכלול סעיף ברבר היתור המבטח על כל זכות התחלוף 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 נזק לשיפוי עבורו, על פי הביטוח שפורט בסעיפים 7 א' (1) עד 7 א' (2) לעיל, או שהיה נזק לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובת 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 כוונה 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 כבעלי.
- (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 הביטוחים כאמור, ובכך שהיתור על זכות השיבוב יחול כאילו הוצגה 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, ישמשו לקימום הנזקים - 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 שבפרוייקט ובמרכיבי הפרוייקט המשותפים לרבות שטחי הציבור העירוניים שבפרוייקט, בגבול אחריות שלא יפחת מ־\$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 למקרה ולתקופת הביטוח. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר עבודת בגובה ובועמק, 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 שתורה חברת הניהול לנכון, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמחלט.
- 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 ביטוחי 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 כדי להטיל על חברת הניהול אחריות כלשהי.
- ה. להסרת ספק מוחנה ומובהר בזאת במפורש כי אין בהזמנתן של פוליסות הביטוח - או איזה מהן - ע"י חברת הניהול ו/או באי הזמנתן - כולן או חלקן - ע"י חברת הניהול כדי להטיל עליה חבות ו/או אחריות כלשהי כלפי המחזיק. בכל מקרה ותנאי וכאי 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 שירותי הניהול במרכיבי הפרוייקט המשותפים ובכללן ההוצאות הכלליות והספציפיות כמובן בסעיפים 8 א' (1) ו-8 א' (2) להלן, ההוצאות הכרוכות בתפעול חברת הניהול כמובחר וכמפורט בסעיף 6 ב' לעיל, הוצאות חידוש הציוד כמובן בסעיף 8 ט"ו להלן, הוצאות הביטוח כמפורט בסעיף 7 (ב) לעיל, וכן הוצאות מימון הכרוכות בתפעול החברה ומתן השירותים באורח תקין ושוטף בהתאם להוראות הסכם ניהול זה, לרבות הוצאות מיסים ואגרות החלות על חברת הניהול ופעולותיה, וכל כיוצא באלו (להלן ביחד: "ההוצאות"). הוצאות חברת הניהול תתחלקנה על פי מחזורי וסוגיהן, כדלקמן:

- (1) הוצאות הנוגעות לשירותי הניהול במרכיבי הפרוייקט 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 יחידות שטרם נמכרו על-ידי החברה לא יהיו חייבות בתשלומים לחברת הניהול, בכפוף לכך שהחברה תוכל להוכיח כי לא צרכה שירותי ניהול בכלל או למצער חלקים בגין אותן יחידות. האמור לא יחול בגין נשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- ב. בתמורה לאספקת שירותי התפעול 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 כמוכנס בסעיף 8 ד' להלן במלואם ובמועדם.
- ג. השתתפות המחזיק בהוצאות תיקבע בהתאם למפתח שיוכן ע"י החברה ו/או חברת הניהול ויאושר על ידי רואי החשבון שלה תוך התחשבות בשטח הידירה (כולל השטחים המוצמדים ליחידה), באופי השימוש ביחידה, מיקומה, וכיוצא 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 רק מתוך 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' וד' לעיל ישלמו המחזיקים דמי ניהול בשיעור שיהא קבוע בשוק כדמי ניהול המועד 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 ויהיו לכל 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 במועד 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 הפרוייקט המשותפים ו/או משירותי הניהול, כולם 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 שתימצא לנכון, וזאת בכפוף לקבלת אישורו של רואה החשבון שלה לאופן ההשקעה כאמור. כל הכנסות והוצאות המימון, ייקפו לזכות או לחובת המחזיקים - על פי העניין.
- 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 הנכר בסעיף 9 ט' להלן) ישולמו במועד מסירת החזקה בדירה.
- ט. לפני קבלת החזקה בדירה וכתנאי לקבלתה, יפקיד המחזיק בידי חברת הניהול בנוסף לאמור בסעיף 8 ח' לעיל, סכום כפי שיוסכם בין נציגות הדיריים לחברת הניהול, אשר ישמש כפקדון מתמיד כמובחר להלן. הפקדון ישמש להבטחת תשלומי המחזיק, לרבות מילוי כל חובותיו כלפי חברת הניהול, וכן כהון תזרז 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 במועדם ובמקרה כזה יהיה המחזיק חייב לאלתר להשלים הפקדון בשיעור הכספים שנמשכו ממנו. כל הוצאות המימון לרבות הפרשי שערון התחייבויות ותשלומי מיסים מכל סוג שהוא בגין יתרות כספיות, לרבות מכספי הפקדון, וכן הוצאות בנק וכיוצא באלה, יקפו לחובת המחזיק לפי חלקו היחסי בהוצאות.
- י. לחקל תשלום דמי הניהול יתן המחזיק לבנק בו מתנהל חשבונו, הוראת קבע והרשאה לחיוב החשבון לפי הודעות או רשימות חיובים שתמציא חברת הניהול לבנק הנ"ל מפעם לפעם ואשר יתאשר את שם המחזיק ומספר חשבונו. ההודעות או רשימות החיובים הנ"ל יחשבו כדרישות תשלום על פי ההסכם. חברת הניהול מתחייבת 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") ותמציא העתק מחשבון זה לכל מחזיק. החשבון השנתי כשהוא מבוקר ומאושר על ידי רואי החשבון של חברת הניהול, ישמש ראיה לגובה הוצאות הניהול וביצוע השירותים, ולחובת התשלום של המחזיקים, 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 הפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין סכומי ההשתתפות בהוצאות ודמי הניהול ששילם על חשבון חלקו המשותף בהוצאות ובין סכומי ההוצאות ודמי הניהול המופיעים בחשבון השנתי. התשלום יבוצע תוך 14 ימים מהיום שבו הגישה החברה את החשבון השנתי למחזיק. במידה והפרשים 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 הפרשים 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 כלשהוא בן 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 (חח"ד חריג) 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, ייחשב הסכום תחילה כתשלום עבור הרכיבים הנזכרים ראשונה.

- להלן סדר הקדימויות וזיקפת התשלומים:
- (1) חוב בגין ריביות הפיגורים כמפורט בסעיף 8 יג' 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 חשולם דמי הניהול המפורטת בנספח זה ו/או איזה מרכיביה, ובכלל זאת לקבוע כי זו תהבסע על שיטת חיוב אחרת לרבות בבית סכומים כוללים עבור מתן שירותי הניהול, וזאת החל ולא מוקדם מחלוף שלוש שנים למן מועד מסירת החזקה בדירה. החליטה 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 וישקעו על ידי חברת הניהול בהשקעות סולידיות על פי שיקול דעתה של חברת הניהול ובאישור ראי החשבון מטעמה.

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

למען הסר ספק, המחזיק לא יהיה זכאי (גם לאחר פינוי הדירה) לקבלת החזר כלשהוא של סכומים לא מנוצלים מסכומי חידוש הציוד. במוסכם בזאת כי המחזיק יהיה רשאי לקבל, מפעם לפעם, הסברים ונתונים באשר להוצאות הנדרשות לשם ביצוע שירותי הניהול בפרויקט. חברת הניהול תיקבע נהלים 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 לגבינות הנתונים והממצאים 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, כמובנם 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 נהגים ונהלים שמטרתם להבטיח ניהול שוטף ותקין של הפרויקט ורווחת כל המחזיקים, ולעגנם 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 בלתי סביר את שימוש הסביר של המחזיק ביחידה בהתחשב ביעודה. נהלים ונהלים אלה יחייבו את המחזיק והוא מתחייב בזאת למלא אחריהם. הוראות אשר תובאנה להלן בסעיפים הבאים לא תגרענה, בכל מובן וענין, מתקופה של כל הוראה אחרת ונוספת שתכלול בהסכם המכר ו/או התקנון האמור.

ב. במידה וחברת הניהול ו/או החברה תאפשרנה ותינתנה את הסכמתן להרחבת פעילותו של מחזיק יחידה כלשהיא 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 כמובנם בסעיף 8 א' (2) לעיל.

להסרת ספק מובהר בזאת כי גם מחזיקים אשר לא ישתמשו ו/או יפעילו את יחידותיהם - לחלוטין או באורח חלקי - ישאו במלוא התשלומים תחלים 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 לצרכי המבקרים בפרויקט.

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

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

ו. המחזיק מתחייב להקפיד על נקיון הדירה וסביבתה הקרובה.

ז. המחזיק מתחייב שלא לבצע כל שינוי בקירות החיצוניים של הדירה, שלא לחוסף בהם כל תוספת, ללא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב, לרבות תוספת 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 - חקיקים, אחזקה, בדיק ושאור 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 נדרשת 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 לתחזות 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 כלשהיא בגין נזק ישיר ו/או עקיף אשר נגרם לו במהלך ביצוע הפעולות האמורות, והכל לרבות מניעת רווח.

ג. לשחף 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 לרבות 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. המחזיק תזכיר וזכויות והחברות מכת הסכם זה

א. המחזיק מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש ביחידה לאחר ככל שהינו 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 את 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 שתינתן על ידי הודעה מוקדמת בת 3 חודשים לכל הפחות, למחזיקי היחידות בפרויקט.
בעלי 51% (לפחות) מכלל בעלי זכויות הבעלות בדירות הפרויקט 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 בכתרת הסכם זה.
המחזיק: רחוב

כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הגשג 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
 _____ מ

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 לנחין 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, לנחין 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 ממני שאליו יעבירו את זכויותיהם.

ירדע 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 שכרין 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"י-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;

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

ד. תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהיגו 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 בפני וכי הקונה תתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם	חתימת המאשר	חתימת המאשר
----	-------------	-------------