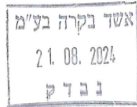


חלק זה לשימוש משרדי בלבד ואינו מהווה חלק מהחווה

פרויקט באר יעקב (מחיר מופחת - מגורים); בניין מספר (זמני): \_\_, דירה מספר (זמני): \_\_, קומה: \_\_, מחסן מספר (זמני) \_\_\_\_, חניה מספר (זמני) \_\_\_\_\_.

**חווה מכר**

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2024



**מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 51-630092-8**  
מרח' מאיר אריאל 4, נתניה

**בין:**

(להלן: "החברה")

**מצד אחד:**

**לבין:**

\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_

מרח': \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

טל': \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

(כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "הרוכש")

(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הרוכש בממכר)

**מצד שני:**

**הואיל**

והחברה הינה זכאית להירשם/רשומה כבעלת זכויות החכירה במקרקעין, בהתאם לחווה החכירה, כהגדרת מונחים אלה להלן;

**והואיל:**

והחברה יוזמת בניה של הפרויקט, כהגדרתו להלן, על המקרקעין;

**והואיל:**

והרוכש מעוניין לרכוש מהחברה את הממכר, כהגדרתו להלן, והחברה הסכימה למכור לרוכש את הממכר, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולהסכמות המפורטים בחווה זה;

**והואיל:**

וברצון הצדדים לקבוע ולהסדיר את התנאים להתקשרותם בחווה זה;

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא**

1.1. המבוא לחווה זה, לרבות הנספחים המצורפים אליו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות סעיפי חווה זה נועדו לנוחות בלבד, אינן מהוות חלק ממנו ואין להתחשב בהן בפירושו.

כמו כן, מוסכם בזה, כי פרשנות החווה תיעשה אך ורק על סמך התנאים וההוראות הקבועות בו ו/או בנספחיו, מבלי שהצדדים יזדקקו לראיות חיצוניות כלשהן ו/או לנסיבות עריכת החווה ו/או נספחיו ו/או הוראותיו.

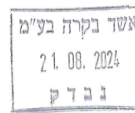
1.3. מוסכם כי הוראות חווה זה והוראות נספחיו המצורפים לו ייחשבו כמשלימים זה את זה ו/או מוסיפים זה על זה. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין ההוראות והתנאים הקבועים בחווה להוראות והתנאים הקבועים בנספחיו, יגברו הוראות חווה זה, אלא אם נקבע במפורש אחרת, **למעט** במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין תכניות המכר או מפרט המכר המצורפים לחווה זה לבין הוראות חווה זה, בכל הקשור לביצוע הבניה, תגברנה הוראות מפרט המכר והתוכניות וכן במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או כפל משמעות בין תכניות המכר לבין התיאור המילולי של מפרט המכר, יגבר התיאור המילולי המופיע במפרט המכר. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בחווה זה על נספחיו לבין האמור במסמכי המכר, תגברנה הוראות מסמכי המכר.

1.4. בחווה זה לשון יחיד- לרבות לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר- לרבות לשון נקבה ולהיפך.

הרוכש

מגורי שפונדר פדלון בע"מ

ח.פ. 51-630092-8



**1.5. נספחים:**

להלן רשימת הנספחים לחוזה זה:

- 1.5.1. **נספח א'** - התכניות;
- 1.5.2. **נספח ב'** - מפרט המכר;
- 1.5.3. **נספח ג'** - נספח הודעה על קבלת היתר בניה;
- 1.5.4. **נספח ד'** - נספח פרטי הממכר והתמורה;
- 1.5.5. **נספח ה'** - נספח הגורם המממן;
- 1.5.6. **נספח ו'** - יפוי כח בלתי חוזר;
- 1.5.7. **נספח ז'** - תצהיר וכתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירת מחיר מופחת;
- 1.5.8. **נספח ח'** - תצהיר וכתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירת מחיר מופחת;
- 1.5.9. **נספח ט'** - תצהיר העדר יחסים מיוחדים;
- 1.5.10. **נספח י'** - הודעה לרוכש;
- 1.5.11. **נספח י"א** - הודעה לרוכש בדבר היעדר ליווי פיננסי; [רלוונטי ככל שלא יהיה

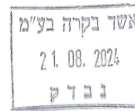
**ליווי בנקאי עד מועד היציאה לשיווק]**

- 1.5.12. **נספח יא'** - כתב הוראות לנאמן;
- 1.5.13. **נספח יב'** - מאגר מידע ודיור ישיר;
- 1.5.14. **נספח יג'** - הסכם ניהול ואחזקה;
- 1.5.15. **נספח יד'** - אישור בדבר ביטול בטוחה;
- 1.5.16. **נספח ט"ו** - הנחיות בגין דיווח על רכישה;
- 1.5.17. **נספח ט"ז** - הצמדת חניות נכה;
- 1.5.18. **נספח י"ז** - עמלת ערבות חוק מכר;

**2. פירושים והגדרות**

בחוזה זה תהא למונחים הבאים המשמעות שלצידם:

מכרז מספר מר/32/2020 במסלול "מחיר מופחת", על כל נספחיו, של רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה מהוונות לבניה רוויה בבאר יעקב ואשר בו זכתה החברה.	-	"המכרז"
כהגדרתם ב <b>נספח ד'</b> המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"המקרקעין"
תכנית מס' תמל 1018 ו/או תמל 1018א ו/או כל תכנית בניין עיר אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.	-	"התב"ע"
חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 7.7.2021, בין רשות מקרקעי ישראל לבין החברה, לרבות כל תיקון שיחול בו.	-	"חוזה החכירה"
כהגדרתו ב <b>נספח ד'</b> , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"הבניין"



יתר הבניינים שנבנים/שייבנו (ככל שנבנים ו/או שייבנו) על המקרקעין במסגרת הפרויקט, כהגדרתו להלן.	-	"הבניינים הנוספים"
הפרויקט שייבנה על המקרקעין על פי שיקול דעתה הסביר של החברה הכולל, בין היתר, את הבניין ו/או הבניינים הנוספים (ככל שייבנו, על פי שיקול דעתה של החברה), בהתאם להוראות חוזה זה והמכרז.	-	"הפרויקט"
כהגדרתה ב <b>נספח ד'</b> , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"הזירה"/"יחידת הדיר"
כהגדרתו ב <b>נספח ד'</b> , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"הממכר"
כהגדרתו ב <b>נספח ד'</b> , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"מועד המסירה"
כל היתר בניה מלא כדין שניתן ו/או שיינתן לצורך בניית הבניין ו/או הפרויקט, לרבות כל שינוי ו/או תיקון שיחול בו.	-	"היתר הבניה"
הקבלן שנקבע או שייקבע על-ידי החברה לבניית הבניין ו/או הפרויקט או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לפי בחירת החברה ושהינו בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות הנדרשות לבניית הפרויקט.	-	"הקבלן"
כל בנק ו/או כל מוסד פיננסי ו/או מבטח, לפי בחירת החברה שילווח את הקמת הפרויקט ו/או יעמיד מימון לחברה ו/או שיבטיח את כספי הרוכשים בפרויקט והכל לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. [טרם נחתם הסכם ליווי, ככל שייחתם הסכם ליווי טרם יציאה לשיווק, יתווסף שמו של הגורם המממן]	-	"הגורם המממן"
כהגדרתו ב <b>נספח ד'</b> , המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"חשבון הפרויקט"
המפרט המצורף ב <b>נספח ב'</b> לחוזה זה, לרבות הנספחים לו וכן כל תיקון או שינוי שיערך בו בהתאם להוראות חוזה זה, ושלא יפחת מהמפרט המחייב אשר צורף להוראות המכרז.	-	"מפרט המכר"
התוכניות המצורפות ב <b>נספח א'</b> לחוזה זה, לרבות כל תיקון או שינוי שיערך בהן בהתאם להוראות חוזה זה.	-	"התכניות"
כל אותם החלקים ו/או השטחים ו/או המעברים ו/או המתקנים ו/או המערכות של המקרקעין ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט אשר נאסר על-פי דין להצמידם ו/או אשר לא הוצאו מהרכוש המשותף, בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה, והכל בכפוף להוראות חוזה זה ולחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.	-	"רכוש משותף"
כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, אשר יירשם בלשכת רישום מקרקעין בכל דרך שתבחר, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, בכפוף לכל דין ולהוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.	-	"בית משותף"
שיעור החלק ברכוש המשותף אשר יוצמד לכל יחידת דירור ושייקבע על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק המקרקעין והכל בכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה, להוראות חוזה זה, לתקנון הבית המשותף שיירשם ולהוראות הדין כפי שיהיו בעת רישום הבית המשותף.	-	"חלק יחסי"
חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.	-	"חוק המקרקעין"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.	-	"חוק המכר (הבטחת השקעות)"
חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.	-	"חוק המכר (דירות)"
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק".	-	"הוועדה המקומית"
עיריית באר יעקב.	-	"העירייה"
כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו - 2016.	-	"תעודת גמר"



התמורה שמשלם הרוכש עבור הממכר, בהתאם לקבוע <b>בנספח ד'</b> המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.	-	"התמורה"
כהגדרתו בנספח התמורה המצורף <b>בנספח ד'</b> לחוזה זה.	-	"המדד"
כהגדרתה בנספח התמורה המצורף <b>בנספח ד'</b> לחוזה זה.	-	"ריבית פיגורים"
משרד פישר ושות' מרח' מנחם בגין 146, תל-אביב.	-	"עוה"ד"
החברה ו/או כל חברת ניהול אחרת, אשר תמונה על ידה	-	"חברת הניהול"

**3. הצהרות החברה**

החברה מצהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

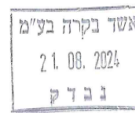
- 3.1. כי הינה זכאית להירשם / רשומה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של המקרקעין בהתאם לחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").
- 3.2. כי הממכר יבנה בהתאם להיתר הבניה, לתכניות ולמפרט המכר שלא יפחת מהמפרט המחייב במכרז, ובכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש על-פי הוראות חוזה זה, לרבות תשלום התמורה, במלואה ובמועדה, תמסור לרוכש את החזקה בממכר ותעביר את הזכויות בממכר על שמו, והכל בכפוף להוראות חוזה זה ולהוראות הדין.
- 3.3. כי נתקבלו בחברה כל ההחלטות הנדרשות על-פי מסמכי ההתאגדות של החברה להתקשר בחוזה זה.

**4. הצהרות הרוכש**

הרוכש מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

- 4.1. כי הודע לרוכש שיש באפשרותו לבקר במקרקעין ובסביבתם, במצבם בעת חתימת חוזה זה, וכי ניתנה לו ההזדמנות לבקר ולבדוק בעצמו ו/או על-ידי נציג מטעמו את המקרקעין וסביבתם מכל הבחינות לרבות מבחינה פיזית, משפטית, תכנונית, את דרכי הגישה אל המקרקעין, את זכויות החברה במקרקעין, בפרויקט, בבניין ובממכר, את התב"ע לרבות את השימושים המותרים על-פי התב"ע במקרקעין, את תכניות הבינוי והפיתוח של המקרקעין, את מסמכי המכרז, את חוזה החכירה, את תיאור הפרויקט, הבניין, הממכר, החניון, את התכניות, את מפרט המכר, את הוראות חוזה זה על כל נספחיו וכל מסמך ו/או גורם רלוונטי אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הממכר.
- 4.2. כי הובהר לו שעל זכויות החברה במקרקעין נרשמה/תירשם בלשכת רישום המקרקעין משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בגין ההלוואה שהעמיד או שיעמיד לרשות החברה לצורך רכישת המקרקעין, וכי לצורך הקמת הפרויקט ייתכן ותתקשר/התקשרה החברה עם הגורם המממן בהסכם למתן ליווי בנקאי להקמת הפרויקט (להלן: "**הסכם הליווי**") ולצורך כך שועבדו/ישועבדו לטובת הגורם המממן כל זכויות החברה במקרקעין ו/או בפרויקט כולן או חלקן (לרבות זכויותיה לפי חוזה זה) בשעבודים ו/או במשכנתאות (להלן: "**המשכנתה**") ללא הגבלה בסכום אשר ירשמו/נרשמו בפנקסי רשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין במקום המשכנתה או כתיקון משכנתה או כמשכנתה נוספת או בדרגה שניה למשכנתה כאמור בכפוף להוראות סעיף 14.2 לחוזה זה. וידוע לקונה שזכויות הגורם המממן על-פי השעבוד שיירשם ו/או שנרשם לטובתו ו/או לפי המשכנתה עדיפות על פני כל זכות אחרת וקודמות לה.
- בחתימתו על חוזה זה נותן הרוכש את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום המשכנתה ו/או לתיקונה וכן לרישום כל שעבוד ו/או משכון לטובת הגורם המממן, ללא צורך במסירת הודעה על כך, ובלבד שזכויותיו על-פי חוזה זה לא תיפגענה ובכפוף להתחייבות החברה ביחס להמצאת מכתב החרגה לפי חוק המכר (הבטחת השקעות).
- 4.3. כי הוא רוכש את הזכויות בממכר בלבד, ולאור האמור התחייבויות החברה כלפי הרוכש וזכויות הרוכש על-פי חוזה זה מתייחסות לממכר בלבד. התחייבויות החברה אינן מתייחסות לכל חלק אחר של הבניין ו/או של הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או השלמת בנייתם וכל שינוי שיחול בהם, ככל שיחול. ידוע לרוכש כי החברה אינה חייבת לבנות את כל יחידות הדיור ו/או הקומות בבניין ו/או בפרויקט ו/או את הבניינים הנוספים כולם ו/או חלקם. בנוסף, לחברה עומדת הזכות למכור לצדדים שלישיים חלקים מהמקרקעין ו/או מהפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז, והרוכש נותן הסכמתו לכך.

- 4.4. כי ידוע לו ששטח הממכר, כמפורט בתוכניות ובמפרט המכר, הנו בהתאם לכללים הקבועים במפרט המכר לפי חוק המכר (דירות), וכי יתכן ולצרכים אחרים, כגון לצרכי חישוב ארנונה ו/או חישוב שטח הממכר בעת רישום הבית המשותף (בשל שיטת חישוב שונה), עשוי שטח הממכר להיות שונה. וכי ידוע לו והוא מסכים לכך שיתכן ועוה"ד יחתמו במסגרת רישום הבית המשותף על מסמכים ותצהירים במסגרתם שיאשרו את ההתאמה גם אם יהיה שוני כאמור.
- 4.5. כי ידוע לו ששטח המקרקעין וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלול לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתוכנית חלוקה והכל בהתאם ובכפוף להוראות המכר. כן ידוע לרוכש כי טרם ניתן היתר בניה כדין וכי כל התכנון של הממכר ו/או הבניין ו/או הפרויקט אינו סופי ונתון לשינויים ובעניין זה יחולו הוראות **נספח ג'** לחוזה זה.
- 4.6. כי ידוע לו שבבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או בפרויקט ייתכנו שטחים משותפים לרבות מרתפים, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות וכיו"ב וכן ייתכנו מערכות ומתקנים משותפים, לרבות גנרטור חירום, מאגרי מים, מפוחי עשן וספרינקלרים וכן החניון (כהגדרתו להלן), המיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או מי מטעמם בכלל זה ידוע לו, כי חלק מהמערכות ו/או מהמתקנים של הבניין ו/או הפרויקט ימוקמו בשטחי הרכוש המשותף בפרויקט.
- בנוסף, ידוע לו כי בבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או בפרויקט ייתכן ויהיו מקומות חניה תת קרקעיים ו/או מקומות חניה עיליים (להלן: "**החניון**" ו-"**החניות**", בהתאמה) וייתכן והחניון יהיה משותף לבניין ו/או לבניינים הנוספים ו/או נפרד ו/או תהיינה לחניון כניסות ו/או יציאות משותפות ו/או נפרדות ו/או דרכי גישה משותפות ו/או נפרדות ו/או יהיו בו אזורי חניה מוגדרים ונפרדים. ידוע לרוכש כי יתכן, שהחניות תמוקמנה (כולן או חלקן) במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניינים הנוספים. עוד ידוע לרוכש, כי ייתכן והחברה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הסביר, לסלול כניסה זמנית לחניון, וזאת עד למועד אכלוס כל יחידות הדיור בפרויקט, בכפוף לכך שהכניסה תאפשר גישה סבירה לחניון.
- הרוכש מתחייב ליתן זכות גישה ו/או מעבר אל כל השטחים המשותפים ו/או כל המערכות ו/או כל המתקנים כאמור.
- מובהר, כי מיקומם הסופי של השטחים, המערכות והמתקנים המשותפים יקבע בהתאם לדרישת הדין ו/או הרשויות המוסמכות וכי בהתאם לאמור לעיל, החברה תהא רשאית לשנות את מיקומם מזה המסומן בתוכניות והכל בכפוף להוראות חוזה זה והמכרז וכי ככל שיחולו השינויים במיקום חדר טרנספורמציה ו/או מתקני הגז ו/או מתקני התקשורת יחולו הוראות סעיף 6.6 להלן.
- 4.7. אם הדירה הנרכשת הינה **דירת גן**, ידוע לרוכש כי ייתכן שהגינה הצמודה לדירה תיבנה על תקרת קומת החניון, ולכן השימוש בו יהיה בהתאם למפורט במפרט המכר ו/או הוראות התחזוקה, לפי העניין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, חל ביחס אליה **איסור מוחלט** על בנייה ו/או הקמה ו/או הנחה של מתקנים כבדים כל שהם, לרבות בריכת שחיה, וכן ביצוע כל פעולה העלולה לגרום נזק לתקרת קומת החניון, לרבות ביצוע עבודה שיש בה כדי לפגוע בצנרת הניקוז ובמערכת האיטום של תקרת החניון. כמו כן, מתחייב הרוכש שלא לשתול ו/או להניח מתקנים בשטח הגינה בעומק העולה על 20 ס"מ מתחת לפני שטח רצפת הממכר ו/או הגינה וכן מתחייב שלא לשתול צמחיה בעלת שורשים חודרניים. הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הרוכש, אשר יהא אחראי באופן בלעדי לכל נזק ו/או הפרה שייגרמו עקב הפרת הוראות סעיף זה. **יובהר כי האמור בסעיף זה, יחול בהתאמה, גם ביחס לשטחי חצר/הגינה של הבניין ו/או הפרויקט, הבנויים (ככל שבנויים) על תקרת קומת החניון.**
- 4.8. כל זכויות הבניה, הקיימות ו/או עתידיות, לרבות בגין הקלות שיינתנו, ככל שיינתנו, על-ידי הרשויות המוסמכות, מוקנות ללא כל יוצא מהכלל לחברה, ובלבד שאין מדובר בזכויות בנייה שמועד היווצרותן הנו, לאחר שהחברה תמכור את כל יחידות הדיור בפרויקט, והחברה תהא זכאית לנצל ו/או לממש את זכויות הבניה בכל דרך שתבחר לרבות (אך לא רק) בדרך של ניווד, מכירה, העברה של זכויות הבניה או לעשות בהן כל שימוש אחר כראות עיניה, לרבות להצמיד אותן, על-פי שיקול דעתה הסביר ליחידה ו/או ליחידות דיור אחרות בבניין או בפרויקט שאינן נמכרות במסגרת מסלול "מחיר מופחת", והכל בכפוף להוראות כל דין ו/או מכרז.
- 4.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 16 להלן, ידוע לרוכש, כי ייתכן וניהול ואחזקת הפרויקט יבוצע על-ידי חברת ניהול אחת עבור הבניין כולו או עבור כל הבניינים שבפרויקט יחד או על-ידי מספר חברות ניהול ואחזקה שונות ונפרדות אשר מי מהן תעניק את שירותי הניהול והאחזקה לכל יחידות הדיור בבניין או בכל הבניינים שבפרויקט יחד, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. עוד יתכן, כי כל הרכוש המשותף המשמש את כל הבניין יחד או את כל



הבניינים שבפרויקט יחד ינוהל ויתוחזק באמצעות חברת ניהול ואחזקה אחת לכל הפרויקט, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. להסרת ספק, חברת הניהול ביחס לרכוש המשותף של הממכר, תהא חברת הניהול כהגדרתה לעיל והכל כמפורט בהסכם הניהול המצורף **כנספת יג' להלן**.

4.10. כי בינו או בין קרובו, לבין החברה או קרובה או מי מטעמה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכד'), לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. הרוכש מתחייב לחתום על תצהיר העדר יחסים מיוחדים המצורף **כנספת ט'** לחוזה זה.

4.11. כי ידוע לו שהחברה משווקת חלק מהדירות בפרויקט בהתאם למסלול מחיר מופחת על-פי הוראות המכרז ויתר הדירות ימכרו ו/או יושכרו לכלל הציבור בתנאי ומחיר שוק חופשי ו/או למדינה לטובת דיור ציבורי ואין ולא תהיה לרוכש כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר למכירת ו/או השכרת דירות במסגרת השוק החופשי ו/או במסגרת הדיור הציבורי, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויותיו הקנייניות של הרוכש בדירה.

4.12. כי ידוע לו שהדירה אותה הוא רוכש הינה דירה במסלול "מחיר מופחת" והרוכש מצהיר כי הינו עומד בתנאי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון לצורך רכישת דירת מחיר מופחת, וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף כנדרש על-פי המכרז ועל-ידי משרד הבינוי והשיכון לצורך כך. להבטחת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה, חותם הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות המצורפים **כנספת ז'** או **כנספת ח'**, לפי העניין לחוזה זה, אשר יועברו על-ידי החברה לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון.

4.13. הרוכש מצהיר ומתחייב בזה, כי אם יתברר, בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דיור ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות ידוע לו והוא מסכים שחווה זה יבוטל ולא תהא לרוכש זכאות לקבלת כל פיצוי בגין הביטול האמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזה, כי ביטול החוזה בנסיבות דלעיל ייחשב כביטול עקב הפרתו היסודית על-ידי הרוכש ולחברה תעמודנה כל הזכויות ו/או הסעדים העומדים לה על-פי דין ו/או חוזה זה, לרבות הזכות לפיצוי מוסכם כמפורט בסעיף 4.15 להלן, ככל שיוטל על-ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בגין מכירת דירת מחיר מופחת, למי שאינו "חסר דירה" או "משפר דיור" (בהתאם לתנאי המכרז) והרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך לשם ביטול כאמור, לרבות על כל מסמך שיידרש על ידי הגורם המממן וכן על תצהירי ביטול עסקה לרשויות המיסים.

4.14. כי ידוע לו שמאחר שהוא רוכש את הממכר במסגרת חוזה מכר דירת מחיר מופחת, הוא מתחייב כי לא יהיה רשאי להעביר ו/או למכור את הממכר כולו או חלקו בתמורה או ללא תמורה לצד ג' כלשהו, החל מיום רכישתה ועד חלוף חמש (5) שנים ממועד קבלת תעודת גמר לממכר או עד חלוף שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכש הממכר), המוקדם מבניהם, לרבות חתימה על התחייבות, הסכם מכר לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, על-פיו הזכויות בממכר יועברו לאחר תום חמש/שבע השנים הנ"ל. על אף האמור לעיל, הרוכש יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. יובהר כי, במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר מול הרוכש.

ככל שהרוכש הינו "משפר דיור" אזי הוא מתחייב כי ככל ובמועד החתימה על חוזה זה יש בבעלותו דירת מגורים נוספת (להלן: "**הדירה הנוספת**"), מתחייב הרוכש למכור את הדירה הנוספת עד ולא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר לדירה והכל בהתאם להוראות המכרז.

להבטחת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה, חותם הרוכש על כתב התחייבות בנוסח המצורף **כנספת ז'** לחוזה זה, לפי העניין, וכן על יפוי כח, לטובת החברה ו/או עורכי הדין בנוסחים המצורפים **כנספתים ו' ו-ו'** לחוזה זה.

4.15. כי ידוע לו, שאם יפר התחייבותו וימכור את הממכר שנרכש במסגרת חוזה זה לפני חלוף המועדים המפורטים בסעיף 4.14 לעיל, הוא יחויב בתשלום לרשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים). אין באמור כדי לגרוע מזכויות החברה על-פי חוזה זה.

כן ידוע לו, שלהבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות המפורט בסעיף 4.14 לעיל, תירשם בספרי החברה ו/או בפנקסי המקרקעין, הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, בגין התחייבות על הימנעות מעשיית עסקה, על-פי כתב ההתחייבות הנ"ל.



4.16. כן ידוע לו, שיתכן והמקרקעין גובלים ו/או כוללים שטחים שייעודם לצורכי ציבור ו/או לצורכי מעבר לרבות (אך לא רק) מעברים להולכי רגל ו/או קווי מים וכיו"ב וכי יתכן ולצורך כך תירשם זיקת הנאה ו/או מעבר ו/או הערה כלשהי על המקרקעין והכל בהתאם להוראות התב"ע ו/או הוראות הרשויות המוסמכות ו/או המפקח/ת על רישום המקרקעין.

4.17. ידוע לרוכש שחווה החכירה בין החברה לבין רמ"י וכן החווה עם משרד הבינוי והשיכון (או מי מטעמו) אינם מהווים חוזה/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בהסכם זה. אין באמור בכדי לגרוע מזכות הרוכש לחתום על חווה חכירה פרטני, ככל שיידרש על ידי רמ"י, בכפוף להוראות הסכם זה ו/או הדין.

4.18. ידוע לרוכש כי נכון למועד חתימת חוזה זה, טרם נחתם הסכם למתן ליווי פיננסי לפרויקט. כן ידוע לרוכש כי טרם ניתנו בטוחות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התש"ל"ה-1974, והכל כמפורט **בנספח י' 1** לחווה זה ולחוק כאמור. **[רלוונטי רק ככל שלא ייחתם הסכם ליווי על למועד היציאה לשיווק]**

4.19. במעמד חתימת חוזה זה ו/או לאחר חתימת הסכם הליווי עם הגורם המממן, יחתום הרוכש על נספח הגורם המממן, המצורף **בנספח ה'** לחווה זה. מוסכם, כי ככל שלא צורף **נספח ה'** לחווה זה במועד חתימתו ו/או ככל שצורף **נספח ה'** אך נוסחו השתנה לאחר חתימת חוזה זה, יחתום הרוכש על נספח הגורם המממן, אף לאחר חתימת ההסכם, במועד שהחברה תורה לו. האמור בס"ק זה, הנו מעיקרי החווה ותנאי יסודי בו שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 5. העסקה

החברה מוכרת בזה את הממכר לרוכש וכן תמסור לרוכש את החזקה בממכר והרוכש רוכש בזה מהחברה את הממכר ומתחייב בזה לשלם את מלוא התמורה, בתנאים ובמועדים הקבועים **בנספח ד'** לחווה זה ולמלא אחר כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה במלואם ובמועדם, לרבות לקבל לחזקתו את הממכר, והכל בכפוף לאופן ולתנאים כמפורט בחוזה זה, בהוראות המכרז ובכפוף לכל דין.

## 6. בניית הפרויקט, הבניין והממכר

6.1. החברה רשאית לבנות את הבניין ו/או הפרויקט באמצעות הקבלן ו/או קבלני משנה מטעמה, וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה כלפי הרוכש לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין.

6.2. מבלי לגרוע מזכויות הרוכש על-פי סעיף 6.9 להלן, בכפוף להוראות המכרז ו/או חוזה החכירה ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר ובתכנונו העולה על "שינוי קל" כהגדרתו בסעיף 6.8 להלן ו/או בכפוף לכך שלא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או בכיווניה, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר לבקש הקלות בניה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965 ו/או ליזום שינויים ו/או תוספות מכל מין וסוג שהוא בתכנון ו/או בביצוע הפרויקט ו/או הבניין ו/או ביחידות הדיור ו/או בחלקים מהם, לפי שיקול דעתה הסביר ו/או עקב דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות משב"ש, ו/או אילוצי ביצוע ו/או בקשר עימם ו/או כמתחייב מהמכרז ו/או מחוזה החכירה ו/או מחוזה הבניה שנחתם על ידי החברה במסגרת המכרז ו/או מכח כל תב"ע קיימת ו/או תב"ע רלוונטית מחייבת שתכנס לתוקף.

6.3. ידוע לרוכש כי יתכן שבניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או שבניית הבניינים הנוספים הכלולים בפרויקט ו/או שאר יחידות הדיור על הצמדויותיהן, תתבצע בשלביות, בתקופות ובמועדים, בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ועל-פי כל דין והוראות המכרז והרוכש לא יפריע לבנייתם בכל צורה שהיא ובלבד שלא תימנע מהרוכש גישה סבירה לממכר והצמדויותיו וכן לא ימנע שימוש סביר בו, אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 6.9 להלן.

6.4. ידוע לרוכש, שהחברה תהא זכאית לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף להוראות המכרז ו/או חוזה החכירה ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר ובתכנונו העולה על "שינוי קל" כהגדרתו בסעיף 6.8 להלן ובכפוף שלא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או בכיווניה, להמשיך בביצוע עבודות הבניה ביחידות דיור בבניין ו/או בבניינים הנוספים ו/או במקרקעין ו/או לנצל זכויות בניה נוספות ו/או להוסיף ולבנות יחידות דיור נוספות ו/או קומות נוספות בבניין ו/או בפרויקט ו/או מבנים נוספים במקרקעין ו/או בפרויקט בהתאם לכל הקלה (בכפוף להוראות סעיף 4.8), על פי שיקול דעתה הסביר ולצורך כך להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט לצורכי ביצוע עבודות הבניה כאמור. לאחר מועד מסירת הממכר לרוכש, החברה תדאג, כי בעת ביצוע העבודות כאמור בסעיף זה לא ימנע השימוש הסביר של הרוכש בדירה ובהצמדויותיה ובדרכי הגישה אליה, ככל הניתן בנסיבות העניין.

בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי בכפוף להוראות המכרז, החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר לפעול לשינוי התכניות של הפרויקט ו/או לשינוי היתר הבניה, בין אם



מיוזמתה (בדרך של הקלות) ובין אם מיוזמת הרשויות המוסמכות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם ויכול ושינויים אלו יגרמו לשינוי בתכניות ובמפרט המכר.

6.5 החברה תהיה רשאית, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה ו/או באמצעות כל רשות מוסמכת, להעביר ו/או להתקין דרך הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבניין ו/או הבניינים הנוספים ו/או הממכר (לרבות השטחים הצמודים להם) ו/או שטחי הרכוש המשותף לרבות אך לא רק שטחי המחסנים ו/או המרתפים ו/או קירות ו/או תקרות ו/או דרך כל אחד מהם, מתקנים ו/או מערכות ו/או תשתיות לרבות צינורות מים, חשמל, גז, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה, מיזוג אויר, תקשורת, מערכות תיעול, ביוב, ניקוז, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, מתקני גז (לרבות צובר גז וכל המערכות הנדרשות לשם אחזקתו והשימוש בו), מתקני חשמל, וכיו"ב, וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים והמערכות הנ"ל משרתים את הממכר ו/או את הבניין ובין אם הם משרתים יחידות דיור אחרות ו/או את הבניינים הנוספים ו/או בניינים אחרים ו/או מקרקעין אחרים (להלן: "המתקנים") ובלבד שהכל בכפוף לכל דין ו/או רשות.

אם איזה מהפעולות הנ"ל ככל שיידרשו לאחר מועד המסירה, אזי הכניסה לדירה תעשה בתיאום עם הרוכש וכן החברה תעשה מאמץ סביר, בהתחשב בנסיבות, לעשות את העבודות הנ"ל באופן שפגיעה בשימוש הסביר של הרוכש בממכר ובדרכי הגישה אליו תהיה מעטה ככל הניתן וכן תדאג להחזיר את מצב הממכר לקדמותו, עד כמה שניתן והחברה רשאית ליתן לרבות במסגרת התקנון המוסכם ו/או מפרט המכר ו/או רישום הבית המשותף זכויות מעבר, זיקות הנאה ומעבר ו/או כל הוראה אחרת במקרקעין ו/או בממכר בקשר עם כל הנדרש כאמור.

במקרים כאמור, הרוכש יאפשר לחברה ו/או למי מטעמה, ו/או לדיירי הבניינים הנוספים ו/או לנציגי הרשויות השונות ו/או לחברות שמספקות שירותים לפרויקט כאמור ו/או למי מטעמם להיכנס למקרקעין, לבניין ולממכר, ו/או למקום בו מצויים הרכוש המשותף ו/או המתקנים המפורטים בסעיף זה לעיל, ולהשתמש בהם כדי לבצע את העבודות ו/או הפעולות אשר יידרשו לצורך כך ובכלל זה, ביצוע עבודות הקמה, תחזוקה ו/או תיקון של הרכוש המשותף ו/או המתקנים.

6.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תהיה רשאית, להקים בתחומי המקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או בבניין ו/או בסמוך לו ו/או בבניינים הנוספים או בסמוך אליהם, חדר או חדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים הנוספים ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין סמוכים לפרויקט (להלן: "חדר הטרנספורמציה").

הזכויות בחדר הטרנספורמציה יוקנו לחברת החשמל וכן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בחדר הטרנספורמציה, זכויות להנחת כבלים אל חדר הטרנספורמציה וממנו וכל זכות אחרת שתידרש על-ידי חברת החשמל לצורך תפעול ואחזקה של חדר הטרנספורמציה.

כן ידוע לרוכש שבהתאם לתנאים הנוהגים והמקובלים בחוזים שנחתמים עם חברת החשמל, דורשת חברת החשמל, בין היתר, פטור מהוצאות אחזקה ו/או ועד בית, הטלת חבויות שונות ומגבלות על בעלי הדירות בבניין או על מחזיקיהן לשם שמירה על זכויותיה ובכדי לאפשר לה לתפעל ולתחזק את חדר הטרנספורמציה כראוי לעיגון של חבויות ומגבלות שתקבענה על ידי חברת חשמל (ככל שיהיו) בתקנון הבית המשותף.

מיקומם של חדר הטרנספורמציה, ספקיות תקשורת והגז יצוינו במפרט המכר. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים שלעיל לעומת המצוין במפרט המכר. אם יחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים הנ"ל לעומת הקבוע במפרט המכר, תמסור החברה הודעה על כך, בכתב, לרוכש. הוראות כאמור יכול ויחולו גם עבור הגופים שיספקו גז ו/או חדר תקשורת ו/או בזק וכיו"ב, בשינויים המחויבים. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדת לרוכש על פי דין.

6.7 מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהא רשאית לבנות את החניון במרתף אחד או במספר מרתפים, לשנות את שטחו, גובהו, צורתו הכניסות והיציאות לחניון לרבות החברה תהא רשאית לקבוע על פי שיקול דעתה הסביר כי חלק מהחניות תהיינה וכן לחבר את החניון ו/או לפצלו לרבות עם מקרקעין אחרים תוך קביעת זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה ביניהם, הכל על פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות הדין.

6.8 החברה רשאית לבצע שינויים קלים בממכר, לעומת הכתוב במפרט המכר, בתוכניות ובהיתר הבנייה כאשר לעניין זה, "שינוי קל" משמעו: סטיות מותרות בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) ובצו המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד - 1974 ו/או סטיות המותרות על פי כל דין ולא יהיה בסטיות ו/או בשינויים כנ"ל משום הפרה של התחייבויות החברה על-פי חוזה זה.



6.9. הרוכש לא יהיה רשאי להתערב ו/או להפריע במהלך בניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או הממכר אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש לפנות לערכאות השיפוטיות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני מוסדות התכנון והבניה.

6.10. כל האמור בסעיף 6 זה לעיל על כל תתי סעיפיו הינו כפוף להוראות המכרז וכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר העולה על "שינוי קל" כהגדרתו בסעיף 6.8 לעיל. החברה רשאית לכלול את ההוראות המפורטות בסעיף 6 זה לעיל על כל תתי סעיפיו בתקנון הבית המשותף.

#### 7. בחירת אביזרים, ויתורים, שינויים ותוספות

7.1. הרוכש יופנה על ידי החברה או הקבלן אל ספקים עמם התקשרה החברה או הקבלן לצורך בחירת הפריטים ו/או האביזרים שיוקנו בממכר (כגון ריצוף, כלים סניטריים, מטבח וכיו"ב) והכלולים במפרט המכר.

7.2. הרוכש יודיע לחברה ולקבלן בכתב על בחירותיו ו/או על רצונו לוותר על הפריטים כמפורט בסעיף 7.6 להלן תוך 60 ימים מיום שנדרש לכך על-ידי החברה או הקבלן, **בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 3(ה) לחוק המכר.**

7.3. ככל שהרוכש לא ישתף פעולה ו/או לא יפנה לספקים לביצוע בחירותיו ו/או לא יעדכן את החברה והקבלן בדבר הפריטים שברצונו לוותר עליהם כמפורט בסעיף 7.6 להלן בתוך המועד הקבוע בסעיף 7.2 לעיל, אזי לא יוכל לבצע וויתורים על פריטים כאמור ולקבל זיכוי בגין פריטים כאמור ותהיה החברה, בעצמה ו/או באמצעות הקבלן ו/או באמצעות מי מטעמה, רשאית לבחור עבור הרוכש, לאחר התראה בת 14 ימים מראש, את אותם פריטים שיוקנו בממכר, לפי שיקול דעתה הסביר, ולהשלים את בניית הממכר על-פי מפרט המכר. יובהר כי החל ממועד בחירת הפריטים על-ידי החברה כאמור בסעיף זה, לא יהיה רשאי הרוכש לבצע וויתורים על פריטים מתוך מפרט המכר ולקבל זיכוי בגינם כמפורט בסעיף 7.6 להלן.

7.4. הודיע הרוכש לחברה או לקבלן בתוך המועד הנקוב בסעיף 7.2 לעיל, על רצונו לוותר על איזה מהפריטים כמפורט בסעיף 7.6 להלן, החברה והקבלן יהיו משוחררים מכל התחייבות או אחריות כלפי הרוכש ביחס לאותם פריטים, **למעט לעניין הזיכוי כמפורט בסעיף \_\_\_ להלן,** והרוכש יהיה אחראי להתקינם על אחריותו ועל חשבונו לאחר מועד המסירה. ידוע לרוכש, כי ככל שיידרש לעשות כן על-ידי החברה או הקבלן, הוא מתחייב לחתום על מסמך ויתור פריטים בנוסח המצורף **כנספח ג'** למפרט המכר.

7.5. החברה תהא רשאית להחליף אביזר או פריט באביזר או פריט אחר וזאת אם יהיה מחסור בפריט או באביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט המכר, ובהתאם להוראות המפורטות במפרט המכר והמפרט המחייב שצורף כנספח ג' 1 למכרז.

7.6. בנוסף, החל ממועד החתימה על חוזה זה ועד למועד מסירת החזקה בממכר בפועל לרוכש, לא יהיה רשאי הרוכש להזמין תוספות ושינויים בממכר או באביזריה, בתשלום ושלא בתשלום, ולא יתאפשר לו לקבל זיכוי כספי כנגד ויתור על פריטים או אביזרים הכלולים במפרט המכר, למעט קבלת זיכוי כספי בגין הפריטים שלהלן, בהתאם לגובה הזיכוי הכספי הקבוע במפרט המכר המצורף **כנספח ב'** לחוזה זה ואלו הפריטים, שהרוכש רשאי לוותר עליהם כנגד קבלת זיכוי כספי ושהרוכש הודיע במועד ובהתאם להוראות הקבועות בחוזה זה כי ברצונו לוותר עליהם:

7.6.1. ארון מטבח.

7.6.2. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).

7.6.3. בית תקע.

7.6.4. דלת כניסה למרפסת שירות.

7.7. על אף האמור בחוזה זה, ככל שהודיעה החברה לרוכש במועד חתימת החוזה על ידי הרוכש, כי החל או הסתיים שלב הביצוע הרלוונטי ואשר ביחס אליו לא ניתן לבצע בחירות ו/או ויתורים כאמור לעיל, אזי הרוכש לא יוכל לבצע את הבחירות ו/או את הוויתורים כאמור ובמקרה זה החברה ו/או הקבלן יהיו רשאים להשלים את בניית הממכר על פי מפרט המכר על פי שיקול דעתם הסביר, ובכפוף להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות, ככל שחלות בנסיבות העניין.

7.8. ידוע לרוכש כי ביצוע שינויים בממכר, לרבות בשטחי השירות של הממכר (הגדלתם או הקטנתם), לאחר שנמסרה לו החזקה בו, אך קודם לרישומו של הבניין ו/או הפרויקט כבית



משותף, וכן טרם העברת הזכויות בממכר על שמו, יבוצע בכפוף להוראות הדין והוראות סעיף 7 בחוזה זה על תנאי סעיפיו.

7.9. הרוכש מתחייב שלא לבצע, לא להרשות לבצע ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בממכר ו/או ברכוש המשותף לרבות בקירות החיצוניים של הבניין לרבות במרפסות הממכר ו/או גג הממכר ובפרט בשינויים העלולים לפגוע באחידות המראה חיצוני של הבניין ו/או הפרויקט ו/או הרכוש המשותף הטעונים קבלת היתר בניה מרשות רלוונטית מוסמכת, ו/או ככל שיהיה בהם כדי לעכב את הרישומים בהם מחויבת החברה על פי חוזה זה, וזאת עד לרישום זכויותיו של הרוכש בממכר בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום הבניין כבית משותף, אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות היתר בניה כדן (ככל שנדרש) והכל בכפוף לכל הוראות הדין.

המושג "שינויים חיצוניים" בחוזה זה: לרבות, אך לא רק, התקנת מזגנים לרבות מזגני חלון שלא בהתאם לתכניות הממכר (ו/או התקנת מזגנים אף במקומות המיועדים לכך אשר רמת הרעש של יחידת העיבוי שלהם עולה על המותר על פי תקן מחייב), ו/או מתקנים אחרים כלשהם שלא במקומות המיועדים לכך, אם וככל שמיועדים, על פי התכניות או המותרים על פי התב"ע, לרבות בקירות חוץ, סגירת ו/או שינוי במרפסת, בניית פרגולות, כל שינוי במעקה ו/או בגדרות, בצבעם ו/או בציפויים שלהם, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, שינויים באדנית ו/או במחסן של הממכר ו/או בהצמדות הממכר, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת או בחצר הצמודה לדירה, פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל ו/או צינורות מים ו/או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין, וכן כל שינוי, לרבות בדירה ובממכר, שהינו בניגוד ו/או מצריך תיקון להיתר הבניה. מובהר, כי בכל מקרה החברה לא תהא אחראית לכל הכרוך ברישום השינויים החיצוניים.

החברה תוכל לתבוע את הרוכש בגין כל הוצאה סבירה ו/או נזק ו/או הפסד שיגרמו לחברה, ככל שיגרמו לה, כתוצאה מהפרת סעיף 7.9, וכן החברה תהא רשאית לקבל צו מאת רשות מוסמכת נגד הרוכש להחזרת המצב לקדמותו, לצורך האמור לעיל.

7.10. כמו כן, ידוע לקונה כי ביצוע שינוי כאמור בסעיף זה (לרבות באם התקבלו בגינו כל האישורים הנדרשים כאמור) עלול לגרום נזק לחברה וליתר הדיירים, לרבות עקב עיכוב ו/או מניעה הפגיעה ביכולת ברישומי של הבניין ו/או הפרויקט את כבית המשותף. מובהר כי במקרה של עיכוב ברישום הבית המשותף כאמור, יחולו הוראות סעיף 17.19 להלן.

7.11. החברה תוכל לתבוע את הרוכש בגין כל הוצאה סבירה ו/או נזק ו/או הפסד שיגרמו לחברה, ככל שיגרמו לה, כתוצאה מהפרת סעיף 7.9, וכן החברה תהא רשאית לקבל צו מאת רשות מוסמכת נגד הרוכש להחזרת המצב לקדמותו, לצורך האמור לעיל.

7.12. כמו כן, הרוכש מתחייב שלא לבצע בממכר תיקונים או עבודות כלשהם העלולים לפגוע ברכוש המשותף של הבניין ו/או של הפרויקט, או העלולים לפגוע ביחידת דיוור אחרת אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות היתר בניה כדן (ככל שנדרש) והכל בכפוף להוראות סעיף 7 לחוזה זה על תנאי סעיפיו והדין.

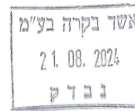
7.13. הסכמת החברה ו/או הנציגות לכל שינוי או תוספת (ככל שתידרש) אינה משחררת או פוטרת את הרוכש מקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות.

7.14. ידוע לרוכש שהחברה רשאית לכלול, בהתאם לשיקול דעתה הסביר, את הוראות סעיף 7 זה לעיל, על סעיפי המשנה שלו, בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם, אולם מובהר בזה, כי הנציגות תוכל לשנות הוראות אלה בדרך של שינוי התקנון שיירשם לבית המשותף.

7.15. מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה לפי חוזה זה ו/או לפי הדין, עקב הפרת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה באשר לביצוע שינוי שאינו כדן על ידי הרוכש, תהיה החברה רשאית עד למועד השלמת רישום זכויות הרוכש, להתנות את העברת הזכויות בממכר על שמו של הרוכש בהשבת מצב הממכר לקדמותו.

## 8. מסירת החזקה בממכר

8.1. בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין וביצוע תשלום מלוא התמורה ומלוא יתר התשלומים החלים על הרוכש על פי חוזה זה, החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה הבלעדית בממכר במועד המסירה, לאחר שנתקבלה תעודת גמר לבניין, כשהממכר ראוי



למגורים, פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב, עיקול, שעבוד משכנתה או זכות צד שלישי, למעט: (1) זכויות רשות מקרקעי ישראל; (2) ההערה שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל בהתאם להוראות חוזה זה; (3) המשכנתה לטובת הגורם המממן, אשר תוחרג מהממכר בהתאם למכתב ההחרגה הסופי, כהגדרתו להלן, אשר יימסר לרוכש בהתאם להוראות חוזה זה; (4) המשכנתה של הרוכש ו/או הערות ו/או זכויות צד ג' אשר ירשמו בעטיו של הרוכש ו/או על-פי בקשתו; (5) הערות שתרשמו/שנרשמו לטובת ו/או כל הערה אחרת לבקשת הרשויות המוסמכות ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי דין לרבות על פי התביעה ו/או הוראות המכרז.

8.2 סמוך למועד השלמת הממכר, תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב (להלן: **"הודעה על תיאום מסירת חזקה"**), ובה תזמן אותו לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בין הצדדים, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה על תיאום מסירת חזקה.

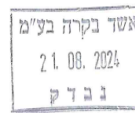
8.3 ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הממכר לחזקתו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הממכר לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הממכר לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה נוספת זו.

8.4 החברה תהא רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד שישים (60) ימים (להלן: **"מועד המסירה המוקדם"**), ובלבד שמסרה לרוכש הודעה בכתב על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר משישים (60) ימים לפני מועד המסירה המוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על שישים (60) ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

8.5 יובהר, כי מועד המסירה המוקדם יחשב כמועד המסירה, לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה, ובמקרה כאמור הרוכש מתחייב להשלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה לרבות תשלום מלוא התמורה, ולקבל את הממכר במועד המסירה המוקדם כאמור.

8.6 הרוכש מתחייב, טרם המסירה וכתנאי למסירת החזקה לידי, למלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא על פי חוזה זה עד למועד המסירה לרבות להסדיר את החשבונות ולפרוע את כל התשלומים שעליו לשלם לחברה ו/או על-פי חוזה זה עד למועד המסירה או כתנאי לה, 14 ימים טרם מועד המסירה, לרבות לחתום על ייפוי כח בלתי חוזר כמפורט בסעיף 18 להלן, על כתבי התחייבות לרשויות המוסמכות ו/או לגופים הרלוונטיים בנוסח שיקבע על ידם ככל ויידרש בקשר עם הממכר ו/או הפרויקט, להתקשר בחוזים לאספקת חשמל עם חברת חשמל לישראל בע"מ, לאספקת מים עם תאגיד המים העירוני ועם חברת הגז לאספקת גז (ככל שהוא מעוניין בחיבור גז בדירה) לרבות ביצוע התשלומים החלים בקשר לכך בהתאם להוראות סעיף 21 להלן. מובהר כי בחירת זהות חברת הגז לשם מתן שירותים לבניין ו/או לפרויקט תעשה על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה. וכן להירשם כבעל זכויות וכמחזיק בממכר בספרי העירייה ולצורך תשלום מסים וארנונה ולחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך כך והרוכש יציג לחברה אישורים בקשר לכך ובקשר לתשלום מס הרכישה בגין חוזה זה. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בממכר הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את כל התשלומים אשר על הרוכש לשלם בהתאם לחוזה זה.

8.7 היה והחזקה לא תימסר לרוכש בפועל עקב מעשה או מחדל כלשהם של הרוכש לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לא התייצב במועד מסירת החזקה שתואם עימו כאמור בסעיף 8.2 לעיל, או לא תיאם הרוכש מועד למסירת החזקה לאחר קבלת הודעה נוספת כאמור בסעיף 8.3 לעיל ו/או לא התייצב הרוכש במועד המסירה הנוסף שתואם עמו כאמור בסעיף 8.3 לעיל ו/או לא הסדיר את החשבונות ולא פרע את כל התשלומים שעליו לשלם לחברה עד למועד המסירה או כתנאי לה ו/או סרב לקבל את החזקה בממכר ו/או סרב לחתום על פרוטוקול המסירה, כהגדרתו להלן, ו/או התנה את קבלת החזקה בממכר בניגוד להוראות חוזה זה ו/או המכרז ו/או הדין, ובלבד שמצבה של הדירה תואם להוראות סעיף 8.1 לעיל יחשב הדבר כהפרת חוזה זה והחברה תהיה זכאית, מבלי לפגוע מיתר הסעדים הנתונים לה על פי חוזה זה ו/או הדין, להתייחס לממכר כאילו נמסר לרוכש ויראו את מועד המסירה הנוסף שנקבע כאמור בסעיף 8.3 לעיל כמועד המסירה של הממכר לידי הרוכש, לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה, לרבות (אך לא רק) לעניין ההתחייבות לתשלום מלוא התמורה לחברה, תחילת תקופת האחריות לתיקונים כמפורט בסעיף 12 להלן, החובות המוטלות על מחזיק בנכס ועל בעליו על פי כל דין, אחריות למצב הממכר, אחריות לתשלום ההוצאות הכרוכות באחזקת הממכר והרכוש המשותף וכל המיסים השוטפים ותשלומי החובה בגין הממכר, אשר יחולו על הרוכש וישולמו על-ידי, החל ממועד המסירה האמור ואילך. כן, החל ממועד זה ואילך לא תהא החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שיגרם לממכר לאחר מועד המסירה שהוכח כי נגרם בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול, השגחה, שמירה וכיו"ב על הממכר.



יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה, ככל שקיימת, כ"שומר חנים" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

האמור בס"ק זה, הנו מעיקרי החוזה ותנאי יסודי בו שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, ומבלי לגרוע מזכויותיה של החברה לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין, החברה תהא רשאית לתבוע את הרוכש בגין כל הנזקים שנגרמו לה על ידי רוכש לרבות התשלומים, ושנאלצה החברה לשלם בגינם עקב הימנעותו ו/או סירובו לקבל את החזקה בממכר במועד שנקבע, כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה וכתנאי למסירת החזקה בממכר לידיו.

8.8. עד למסירת החזקה בממכר בפועל, תשלום כל יתרת התמורה וסכומי הכסף המגיעים מהרוכש על-פי חוזה זה, וכן מילוי כל התחייבויותיו לפי חוזה זה המהווים תנאי למסירת החזקה, הרוכש לא יהיה רשאי לתפוס חזקה בפועל בממכר ו/או להיכנס לממכר/אף אם החברה איחרה במסירת החזקה), אלא לצורך ביקור ולאחר קבלת אישור החברה ו/או הקבלן ובתיאום עם החברה או הקבלן ובהתאם לנהליהם, וכן לא יהיה רשאי להכניס לתוכו ציוד ו/או חפצים ו/או מתקנים ו/או מיטלטלין. מובהר בזה כי אם יפר הרוכש את התחייבותו כאמור בסעיף זה לעיל, אזי מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לחברה לפי חוזה זה החברה ו/או על הקבלן לא יהיו אחראים כל אחריות שהיא לכל נזק שייגרם, אם ייגרם, לרבות נזקים לגוף ו/או לרכוש ו/או לציוד ו/או לחפצים ו/או לממכר ו/או למערכתיו ו/או לריהוט ו/או לאביזרים.

8.9. בכפוף לקיום התחייבויות החברה כאמור בסעיף 8.1 לעיל, הרוכש יהא חייב לקבל את החזקה בממכר במועד המסירה אף אם יהיו בו ליקויים ו/או אי התאמות, ובלבד שהליקויים, ככל שיהיו, אינם מונעים שימוש סביר בממכר ושהממכר יהא ראוי למגורים באותו מועד על-פי הוראות חוזה זה ובהתאם לכל דין.

8.10. במועד מסירת החזקה בממכר לרוכש יימסרו לרוכש הוראות בדבר תחזוקה ושימוש במתקנים המצויים בממכר ו/או ברכוש המשותף וכן יימסרו בידי הרוכש תעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בממכר ו/או ברכוש המשותף, ואשר נמסרו לרוכש באותו מעמד והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות). הרוכש יהיה חייב לפעול ולמלא אחר הוראות תחזוקה אלו.

8.11. מובהר בזה, כי הממכר יחשב כראוי למגורים ולמסירה גם אם טרם הושלמו עבודות בניית הפרויקט ו/או עבודות הפיתוח בתחומי הבניין ו/או המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או מחוצה להם והחברה תהיה רשאית להמשיך בעבודות הפיתוח במקרקעין ו/או בפרויקט (ככל שאלו לא הושלמו עד למועד המסירה), ובלבד שהחברה מתחייבת כי המשך ביצוע עבודות הפיתוח שבאחריות החברה כאמור, יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש ועשיית שימוש סביר בממכר ושלא תימנע מהרוכש גישה סבירה לממכר.

בכפוף לקיום התחייבויות החברה כאמור לעיל ובכפוף לאמור בכל דין, מתחייב הרוכש שלא להפריע לחברה בביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל ומוסכם כי הימשכות ביצוע עבודות הפיתוח כאמור ובלבד שהמשך ביצוע עבודות הפיתוח שבאחריות החברה כאמור, יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש ועשיית שימוש סביר בממכר ושלא תימנע מהרוכש גישה סבירה לממכר.

8.12. ידוע לרוכש כי ככל שישנן עבודות פיתוח במקרקעין ו/או מחוץ לתחומי המקרקעין אשר אינם מוטלים על החברה על פי היתר הבניה ו/או הוראות המכרז וכי האחריות לביצוען הינה של הרשות המקומית ו/או של צדדים שלישיים שאינם החברה, אזי החברה אינה אחראית בשום צורה ואופן לביצוען ו/או להשלמתן ו/או לטיבן.

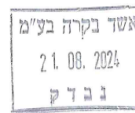
8.13. האמור בסעיף 8 לחוזה זה יחול, בשינויים המחויבים, גם על הרכוש המשותף.

8.14. הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף 8 לעיל, על סעיפי המשנה, על-ידי הרוכש, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידו.

## 9. עיכובים במסירת החזקה

9.1. איחור בהשלמת הממכר ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש אחד לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בחוזה זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.

9.2. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת החברה, צווים



ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, 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 לקבוע ב**נספח ד'** לחוזה זה. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

9.3. למען הסר 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.

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

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

9.5. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 9.1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

9.6. ביטול החוזה על-ידי הרוכש מהנסיבות האמורות בסעיף 9.5 לעיל, יבוצע באמצעות הודעה שתמסר על-ידי הרוכש מראש ובכתב לחברה.

9.7. ככל שהחברה לא מסרה את הממכר לרוכש לאחר שחלף חודש אחד ממועד המסירה זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

9.7.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש אחד ממועד המסירה וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה.

9.7.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה.

9.7.3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

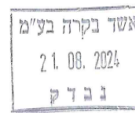
9.7.4. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת, כי ימי האיחור במסירה הנובעים מהנסיבות, כהגדרתן בסעיף **Error! Reference source not found.** לעיל, לא יבואו במניין הימים המזכים את הרוכש בפיצוי כמפורט בס"ק זה.

9.8. הפיצויים הקבועים בסעיף 9.7 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

9.9. כל סכום בגין הפיצויים כאמור בסעיף 9.7 לעיל אשר על החברה לשלם לרוכש על-פי חוזה זה ואשר לא ישולם במועדו, מכל סיבה שהיא, יישא ריבית פיגורים בשיעור הקבוע ב**נספח ד'** לחוזה זה מהיום הקבוע לביצוע התשלום, ועד למועד התשלום בפועל.

9.10. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי איחור בתשלום הפיצויים כאמור אשר אינו עולה על 7 ימים לא יחייב את החברה בריבית פיגורים. עלה האיחור על 7 ימים תחושב ריבית הפיגורים מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל.

9.11. מובהר, כי במקרה של דחיית המסירה בנסיבות המזכות את הרוכש בפיצויים כמפורט בסעיף 9.7 לעיל, הרוכש **לא יהא זכאי לפיצוי נוסף** למעט זכותו של הרוכש לפיצויים כמפורט בסעיף 9.7 לעיל או לביטול החוזה כאמור בסעיף 9.5 לעיל.

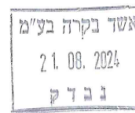


## 10. פרוטוקול מסירה

- 10.1. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הממכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה.
- 10.2. במועד המסירה תיערך על-ידי החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 10.3. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 10.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך, שבעת העמדת הממכר לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 10.5. מובהר בזאת, כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת החברה או נציגה על פרוטוקול המסירה משום הודאה ו/או אישור בדבר קיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על-ידי הרוכש בפרוטוקול המסירה, אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה על-פי כל דין.
- 10.6. מובהר כי, אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על-פי כל דין.
- 10.7. אין בעריכת פרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בממכר ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 10.8. החברה מתחייבת כי הוראות סעיפים 10.4 - 10.7 לעיל יכללו בפרוטוקול המסירה.
- 10.9. במועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש תמסור החברה את ההוראות בדבר תחזוקה ושימוש בממכר כאמור בסעיף 8.10 לעיל והרוכש מתחייב לשמור על הממכר, לתחזק אותו ולעשות בו שימוש בהתאם להוראות הנ"ל.
- 10.10. נציג החברה יבדוק את הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה, ובכפוף לאחריותו כקבוע בחוק המכר (דירות) תיקונם יבוצע בתוך התקופות הקבועות בחוק הנ"ל. מובהר כי, ליקויים שאינם דוחים מסירה ו/או ליקויים שאין בהם כדי לגרוע מהיות הממכר ראוי למסירה, על-פי הוראות חוזה זה ובהתאם לכלל דין, לא יהיה בהם כדי לדחות את מסירת החזקה בממכר.

## 11. מסירת הרכוש המשותף

- 11.1. עם השלמת ביצוע עבודות הבניה ברכוש המשותף ובסמוך למועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, תמסור החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, את החזקה ברכוש המשותף לרבות במתקנים המשותפים או בחלקים מהם ובהתאם לאמור בסעיף 12.17.1 להלן, לחברת הניהול כמפורט בסעיף 4.9 לעיל או לשלושה מבין רוכשי יחידות הדיור בבניין ו/או בפרויקט, שימונו על-ידי החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, לשמש כנציגות זמנית של הרוכשים (להלן, בהתאמה: "**מועד מסירת הרכוש המשותף**"; "**הנציגות הזמנית**"), ככל שנמסר הרכוש המשותף לחברת הניהול כאמור, יחשב הדבר כמסירה כדין של הרכוש המשותף לידי הרוכש לכל דבר ועניין ובחתימתו על חוזה זה נותן הרוכש הסכמתו לכך.
- 11.2. אם עד למועד מסירת הרכוש המשותף תיבחר על-ידי כל רוכשי יחידות הדיור בבניין נציגות זמנית, והודעה על כך תימסר לחברה לפחות 30 ימים טרם מועד מסירת הרכוש המשותף, תשמש הנציגות הנבחרת כאמור כנציגות הזמנית.
- 11.3. בנוסף על האמור לעיל, החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף בהדרגה ואף להפריד בין מסירת הרכוש המשותף של הבניין מהבניינים הנוספים. מועד המסירה המחייב של הרכוש המשותף יהיה כאמור בסעיף 12.17.1 להלן. פרוטוקול המסירה כאמור בסעיף 10 שלעיל יחול גם לגבי מסירת הרכוש המשותף.
- 11.4. במועד מסירת הרכוש המשותף, על מתקניו, לרבות חלקים ממנו, תבדוק חברת הניהול או הנציגות הזמנית את הרכוש המשותף כאמור בעיני רוכש סביר, וייערך פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף אשר ייערך ויחתם על-ידי חברת הניהול או הנציגות הזמנית, לפי העניין, בו יפורטו כל הליקויים ו/או אי התאמות ברכוש המשותף. במסגרת הפרוטוקול הנ"ל יימסרו לחברת הניהול או לנציגות הזמנית הוראות תחזוקה ושימוש בנוגע למערכות ולמתקנים המשותפים, וכן הנחיות בנוגע לחובתם של רוכשי יחידות הדיור להתקשר בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים של הבניין (בכללם - מעליות, משאבות, גנרטור, מערכות חשמל ותאורה, מערכת גילוי עשן ו/או כיבוי אש וכיו"ב, ככל שמערכות אלו, או איזה



מהן, יותקנו בבניין), או עם כל גורם אחזקה אחר, ובדבר החובה למלא אחר הוראות התחזוקה והתפעול של הספקים ונותני השירותים הנ"ל, לצורך ביצוע האמור, הרוכש מייפה את כוחה של חברת הניהול לחתום בשמו ועבורו על כל הסכם שרות, שיהיה בו צורך לשם הפעלה תקינה של יחידות הדיור או הבניין או של מערכות או מתקנים ביחידות הדיור או בבניין, וככל שיהיה בכך צורך. מסירת הרכוש המשותף לידי חברת הניהול יהווה כמסירת הרכוש המשותף עבור כל אחד מיחיד רוכשי הדירות בניין ו/או לנציגות לצורך מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש.

11.5. מובהר בזה, כי חברת הניהול או הנציגות הזמנית מתחייבים להתקשר בהסכמי השירות הנ"ל, מיד לאחר מסירת הרכוש המשותף כאמור, ובהתאם להוראות בדבר התחזוקה והשימוש כאמור בסעיף 8.10 לעיל, שימסרו לחברת הניהול או לנציגות הזמנית, לפי העניין.

11.6. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק זה לעיל, אם תימנע חברת הניהול או הנציגות הזמנית מלהתקשר בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או כל גורם אחזקה אחר, באופן העלול לעכב את החברה בקיום התחייבויותיה, תהיה החברה רשאית להתקשר בשמה של חברת הניהול או הנציגות הזמנית בהסכמי שירות עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים, או כל גורם אחזקה אחר והכל בכפוף לכל דין.

11.7. לא הופיעו חברת הניהול או הנציגות הזמנית במועד שתואם עימן למסירת החזקה ברכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה והדין, לרבות חלקים ממנו, או הופיעו אך סירבו לקבל את החזקה ברכוש המשותף שלא כדין ו/או בניגוד לקבוע בחוזה זה ו/או סירבו לחתום על פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף, יראו את החברה כמי שקיימה את מלוא התחייבויותיה לעניין מסירת החזקה ברכוש המשותף, לרבות בכל הנוגע לאחזקתו, תקינותו, תשלום ההוצאות הכרוכות באחזקתו וכל המיסים השוטפים בגינו ובלבד שהרכוש המשותף נמסר כשהוא ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.

כמו כן, במקרה כאמור, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) להעביר את רישום מוני החשמל והמים של הרכוש המשותף על שם חברת הניהול או הנציגות הזמנית אף ללא נוכחות חברת הניהול או הנציגות הזמנית, וכן תהא רשאית להודיע לגופים הנ"ל ו/או לרשויות המוסמכות ו/או לכל גורם הרלוונטי אחר הגובה תשלומים בקשר עם הרכוש המשותף, כי החל ממועד מסירת הרכוש המשותף כל התשלומים ו/או האחריות בקשר עם הרכוש המשותף יחולו על חברת הניהול או הנציגות הזמנית, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של החברה על פי חוזה זה ו/או הדין.

11.8. הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף 11 לעיל, על סעיפי המשנה, על-ידי הרוכש, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידו.

## 12. אחריות לתיקונים

12.1. החברה (לרבות באמצעות מי מטעמה) תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתגלה בממכר, לעומת תיאורה במפרט המכר או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל-1970 כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על-פי הוראות חוק המכר (דירות) (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**", "**אי התאמות**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).

12.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הממכר לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "**ההודעה בדבר אי ההתאמה**").

12.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על-פי הוראות חוק המכר (דירות) או על-פי חוזה זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על-פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

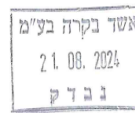
12.4. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד ההודעה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד ההודעה בדבר אי ההתאמה, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

12.5. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר את כל התיקונים



- שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 12.6. כמו כן, הרוכש יעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים, ולמטרה זו על הרוכש לפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרכי הגישה לסביבה זו, כל חפצים ומתקנים השייכים לו, וזאת במועד שתקבע החברה לביצוע התיקונים, וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה על-פי כל דין.
- 12.7. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת ההודעה בדבר אי ההתאמה.
- ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על-ידי החברה כלעיל ייגרם נזק לממכר או לרכוש המשותף, תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הממכר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 12.8. תיקוני הבדק יבוצעו ככל הניתן בכל יחידות הדיור בבניין ברצף אחד, ולפיכך ידוע לרוכש, כי תיתכן דחייה סבירה בנסיבות העניין, בביצוע תיקוני תקופת הבדק בממכר, בהתחשב בסוג הליקוי, היקפו והתיקון הנדרש, והכל בכפוף לחוק המכר (דירות).
- 12.9. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכל לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק, מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על-פי כל דין.
- 12.10. הרוכש מתחייב שלא לעשות שימוש בריצוף העודף ו/או בחומרים שיימסרו לו במועד מסירת החזקה בממכר לידי, אלא על-פי אישור החברה בכתב ומראש ומאשר בזה שידוע לו שאם לא יספק לחברה את הריצוף העודף ו/או החומרים שנמסרו לו, מכל סיבה שהיא, תהיה החברה רשאית לספק, לצורך תיקון ליקויים שיתגלו ו/או שיתהוו בממכר, ריצוף או חומרים בגוון דומה אך לא זהה.
- 12.11. מבלי לגרוע מהאמור בחוק המכר (דירות), אם הרוכש לא יאפשר את בדיקת אי ההתאמות או לא יאפשר את ביצוע התיקונים, כולם או חלקם, במועדים שנקבעו בתיאום עם הרוכש, אזי החברה לא תבצע תיקון ליקויים כלשהם בממכר והחברה תוכל לדרוש את הנזקים וההוצאות אשר ייגרמו לחברה עקב סירובו כאמור.
- מובהר בזה כי סעיף זה הנו בבחינת חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973, כאשר המוטב לעניין זה הנם רוכשי יתר יחידות הדיור בבניין ו/או בפרויקט.
- 12.12. הרוכש מתחייב, כי במהלך בדיקת טענותיו ו/או טענות רוכשי יחידות דיור אחרים בבניין או בפרויקט (המצריכות להיכנס לדירה של הרוכש לצורך בדיקת טענותיהם) וכן במהלך ביצוע העבודות לתיקון הליקויים שיימצאו, הוא או נציג מטעמו יהיו נוכחים בממכר וכן מתחייב לנקוט בכל הצעדים הסבירים הדרושים לשם הגנה על יתר חלקי הממכר ו/או תכולתו, והכל בכפוף לחוק המכר (דירות).
- 12.13. ידוע לרוכש כי תיקון הפגמים, כאמור בסעיף זה לעיל, עשויים לגרום לו לאי-נוחות ו/או לנזקים. ככל שייגרמו לממכר נזק או פגיעה עקב ביצוע התיקונים באמצעות החברה, תתקן החברה כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את מצב הממכר לקדמותו, במידת האפשר, והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).
- 12.14. בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), ביצוע של תיקוני תקופת הבדק שתיקונם נדרש כאמור, יהווה מילוי סופי ומלא של כל התחייבויות החברה ו/או הקבלן בהתאם לחוזה זה ולהוראות כל דין.
- 12.15. עם סיום ביצוע כל תיקון שיידרש, יחתום הרוכש על אישור בדבר ביצוע התיקון. סרב הרוכש לחתום על אישור כאמור, מטעמים שאינם סבירים או לא ענייניים, יציין נציג החברה או





הקבלן, לפי העניין, כי הרוכש סרב לחתום על האישור. אין בחתימת הרוכש כדי לאשר את תקינות התיקון.

12.16. החברה לא תהא אחראית ולא תהיה חייבת לתקן ליקוי שהוכח שהינו כתוצאה של מעשה או מחל של הרוכש ו/או של מי מרוכשי יחידות הדיור האחרים בפרויקט או של עבודות שבוצעו על-ידי הרוכש ו/או על-ידי אחרים למענו או תחזוקה של הרוכש או מי מרוכשי יחידות הדיור האחרים בפרויקט ביחס למתקנים, מערכות, פריטים ואביזרים שלא בהתאם להוראות התחזוקה כאמור בסעיף 8.10 לעיל ו/או כתוצאה מבלאי סביר, והכל בכפוף ומבלי לגרוע מאחריות החברה הוראות חוק המכר (דירות).

12.17. הוראות סעיף זה לעיל (על סעיפי המשנה שלו) יחולו גם על הרכוש המשותף, בשינויים הבאים:

12.17.1. מניין התקופות לאחריות החברה לליקויים ברכוש המשותף של הבניין יחל במועד מסירת הרכוש המשותף לחברת הניהול ו/או לנציגות הזמנית בפרויקט וככל שיימסר בחלקים אזי במועד שיימסר כל חלק וחלק מהרכוש המשותף כמפורט בהסכם זה.

12.17.2. אחריות החברה לתיקון כל ליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה ברכוש המשותף תחול כלפי כל בעלי הדירות בבניין יחד (וככל שהדברים נוגעים לרכוש משותף המשרת את הפרויקט כולו- כלפי כל בעלי הדירות בפרויקט יחד), או כלפי הנציגות (או נציגות של הפרויקט שתכלול נציג מבין חברי הנציגות בכל בניין, בהתייחס לחלקי הרכוש המשותף של הפרויקט כולו), וכל הודעה על ליקוי או אי-התאמה ברכוש המשותף תינתן על-ידי כל בעלי הדירות בבניין או על-ידי הנציגות, ובהתייחס לרכוש המשותף לכל הבניינים- על-ידי נציגות הפרויקט.

### 13. התמורה

13.1. בתמורה למכר מתחייב הרוכש לשלם לחברה את הסכום הנקוב בנספח ד' לחוזה זה (לעיל ולהלן: "התמורה") וזאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב בנספח ד' לחוזה זה.

13.2. תשלום התמורה במלואה ובמועדה, בהתאם לקבוע בנספח ד' לחוזה זה וכן כל התשלומים החלים על הרוכש על-פי חוזה זה, הם מעיקרי החוזה ותנאים יסודיים בו, שהפרתם תהווה הפרה יסודית של החוזה בכפוף להתקיימות האמור בסעיף 22.2 להלן.

על אף הקבוע בסעיף 22.2 להלן, מוסכם בזה שבגין איחור בתשלום שאינו עולה על 14 ימים, החברה לא תהיה רשאית לבטל את החוזה או לתבוע פיצויים כלשהם, למעט ריבית הפיגורים כאמור בסעיף 13.3 להלן.

13.3. לכל סכום אשר על הרוכש לשלם על-פי חוזה זה ואשר לא ישולם במועדו, מכל סיבה שהיא, ואם לא נקבע לו מועד, מיד לאחר דרישה לתשלום, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום, ועד למועד התשלום בפועל, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בנספח ד' לחוזה זה.

על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי איחור שאינו עולה על 7 ימים לא יחייב את הרוכש בריבית פיגורים. עלה האיחור על 7 ימים תחושב ריבית הפיגורים מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל.

13.4. הוראות סעיף זה הינן יסודיות בחוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של החוזה.

### 14. בטוחות להבטחת כספי הרוכש וליווי פיננסי

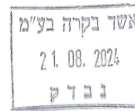
14.1. ידוע לרוכש, כי בכוונת החברה להתקשר/ כי החברה התקשרה עם הגורם המממן לצורך קבלת ליווי בנקאי לבניית הפרויקט ו/או לצורך הוצאת ערבויות חוק מכר או פוליסת ביטוח (לפי בחירת החברה), כהגדרת מונחים אלה בחוק המכר (הבטחת השקעות), לרוכשים בפרויקט (למעט בגין רכיב המע"מ), בכפוף לביצוע התשלומים על חשבון התמורה בהתאם לקבוע בסעיף 14.4 להלן (להלן: "הבטוחה"/"הבטוחות").

14.2. ידוע לרוכש, כי בגין האמור לעיל, שיעבדה ו/או תשעבד החברה את זכויותיה במקרקעין ו/או בפרויקט, כולן או חלקן (לרבות זכויותיה לפי חוזה זה), בשעבודים ללא הגבלה בסכום לטובת הגורם המממן, אשר ירשמו בפנקסי רשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין כמשכנתה ראשונה בדרגה במקום המשכנתה או כתיקון משכנתה או כמשכנתה נוספת או בדרגה שניה למשכנתה כאמור. מוסכם, כי לחברה נתונה הזכות לשעבד את זכויותיה במקרקעין ו/או באיזה חלק ממנו בשעבודים נוספים, ובתנאי כי שעבוד נוסף כאמור לא יפגע בזכויות הרוכש על-פי חוזה זה, ובהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות).

14.3. בחתימתו על חוזה זה, נותן הרוכש את הסכמתו הבלתי חוזרת שהעתק מחוזה זה ו/או כל מידע שיידרש בקשר עם הוראותיו ו/או עם ביצועו ו/או בקשר עם הבטוחות ו/או עם הרוכש יימסר



- לגורם המממן ו/או לממונה מטעם משרד הבינוי והשיכון ו/או לכל גוף ו/או רשות שיידרש (ככל שיידרש) על פי דין, וכן לרישום השעבודים כאמור לעיל.
- 14.4. ידוע לרוכש, כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום כל סכום על חשבון התמורה שעליו לשלם לחברה לפי חוזה זה היא בתשלום ישירות לחשבון הפרויקט, באמצעות שוברי תשלום שינפיק הגורם המממן ואשר יימסרו לידי על-ידי החברה. להסרת ספק יודגש, כי ההוצאות כאמור בסעיף 21.10 לחוזה זה, לא ישולמו באמצעות שוברי תשלום, אלא בהמחאה או במזומן ישירות לעוה"ד בהתאם להוראות סעיף 21.10 להלן.
- 14.5. הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא, במועד המסירה או במקרה של ביטול החוזה מיד עם ביטולו. בנוסף על האמור, הרוכש מתחייב כי במקרה של אובדן ו/או נזק שייגרם לפנקס השוברים, שבגיניו יידרש להנפיק פנקס שוברים חדש, הוא יישא, עם דרישתה הראשונה של החברה ו/או הגורם המממן, בעלויות הנפקת פנקס שוברים חדש ויחתום על כל המסמכים כפי שידרשו על ידי הגורם המממן ו/או החברה לצורך הנפקת פנקס השוברים החדש, וכתנאי לקבלתו לידי.
- 14.6. ידוע לרוכש שבאפשרותו לפנות לגורם המממן לצורך קבלת אישור בדבר פרטי חשבון הפרויקט, באמצעות פניה לסניף הגורם המממן ו/או באמצעות מענה טלפוני ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הגורם המממן כפי שהם מופיעים בשוברי התשלום.
- 14.7. הרוכש מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שיימסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו, כפי שהם מופיעים בחוזה זה, וכן את הסכום לתשלום.
- 14.8. הרוכש מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח הבטוחות שיונפקו לטובתו על-ידי הגורם המממן, היא כמפורט במבוא לחוזה. הרוכש מאשר כי הנו מבין את חשיבות עדכון כתובתו ובהתאם לכך מתחייב להודיע לגורם המממן ולחברה, בכתב, על כל שינוי בכתובת המפורטת לעיל. הרוכש מאשר בזאת כי ידוע לו שכל טעות ו/או אי דיוק בפרטי כתובתו עלולה לגרום לעיכוב במסירת הבטוחה לידי.
- 14.9. **כל תשלום שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום כאמור בסעיף 14.4 לעיל, או בכל דרך אחרת שלא בהתאם להוראות הגורם המממן, לא ייחשב כתשלום כלפי הגורם המממן ששולם על-פי הוראות חוזה זה ולא תתקבל בגינו בטוחה.**
- 14.10. אם תבחר החברה לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל הרוכש בבטוחה אחרת, בכפוף לחוק המכר (הבטחת השקעות) והוראות המכרז (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח), החברה תודיע לרוכש והרוכש מתחייב לקבל בטוחה כאמור ולהחזיר לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה וכנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה הקודמת ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולה של הבטוחה הקודמת. למען הסר ספק מובהר בזה, כי עם היווצרות הבטוחה החלופית תהיה הבטוחה הקודמת בטלה ומבוטלת, ללא כל צורך בהסכמה מצד הרוכש.
- 14.11. הגורם המממן ינפיק את הבטוחה, למעט בגין רכיב המע"מ, בגין כל אחד מהתשלומים שישלם הרוכש לחברה על חשבון התמורה כמפורט **בנספח ד'** לחוזה זה, ויעביר אותה לרוכש תוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע כל אחד מהתשלומים על חשבון התמורה בפועל **למעט הבטוחה בגין התשלום הראשון, כהגדרתו בנספח ד'**, אשר תונפק ותועבר לרוכש יחד עם הבטוחה בגין התשלום השני, בהתאם ללוח התשלומים **שבנספח ד'** (להלן: **"התשלום השני"**) [רלוונטי רק ככל שלא ייחתם הסכם ליווי על ליציאה לשיוק]. הרוכש מתחייב לידיע את החברה באופן מידי במידה ולא יקבל את הבטוחה במועד כאמור.
- 14.12. ידוע לרוכש כי לנוכח הוראות תיקון לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: **"התיקון לחוק"**) בפרויקט זה, סכום הערבות הנקוב בבטוחה לא כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו ישלם הרוכש לחברה על חשבון התמורה (להלן: **"רכיב המע"מ"**).
- בהתאם לתיקון לחוק, הוקמה ע"י משרד האוצר קרן מע"מ שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשים בעת מימוש הבטוחה עפ"י החוק ובמקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י חוק זה, אזי הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לרוכש ע"י קרן המע"מ באמצעות הגורם המממן.
- 14.13. ידוע לרוכש, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה לחברה, קרי מלוא התמורה (לרבות רכיב המע"מ) תשולם לחברה באמצעות שוברי התשלום.



- 14.14. ידוע לרוכש שהבטוחה שתינתן לו אינה ניתנת להסבה, ואולם הוא יהיה רשאי לתת לגורם המממן הוראות בלתי חוזרות בקשר עם הבטוחות שיונפקו עבורו, לרבות לטובת בנק שיעמיד לרשותו הלוואה לצורך רכישת הממכר.
- 14.15. הובא לידיעת הרוכש כי לאחר מועד ביצוע התשלום הראשון/ השני [ייקבע בהתאם לחתימת הסכם ליווי טרם היציאה לשיווק] על חשבון התמורה לפי חוזה זה או לאחר מועד הוצאת הבטוחה בגין התשלום הראשון/ השני [ייקבע בהתאם לחתימת הסכם ליווי טרם היציאה לשיווק] על-ידי הגורם המממן לפי המאוחר, תפנה החברה אל הגורם המממן בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת לחוק המכר (הבטחת השקעות) ובנוסח כפי שיקבע על-ידי הגורם המממן, לפיה השעבוד או ההתחייבות לשעבוד או המשכנתה שתירשם לטובת הגורם המממן לא ימומשו מתוך הממכר ורישום יימחק בהתאם לתנאים הקבועים בהודעה (לעיל ולהלן): **"מכתב ההחרגה המותנה"**.
- 14.16. ידוע לרוכש שתוך 30 ימים ממועד פניית החברה אל הגורם המממן כאמור, יעביר הגורם המממן לחברה את מכתב ההחרגה המותנה וכי עם קבלתו בידי החברה, תעבירו החברה לידי.
- 14.17. ההוצאות והעמלות בגין הוצאת הבטוחות לרוכש ו/או בקשר להארכת תוקפן מעת לעת, וכן בגין הנפקת מכתב החרגה מותנה ו/או מכתב החרגה סופי, כהגדרת מונחים אלה לעיל ולהלן, יחולו על החברה.
- 14.18. ידוע לרוכש כי ככל שיהיה מעוניין בכך, המוכר יאפשר לרוכש לכלול בחוזה זה סעיף ו/או נספח "היתר עסקה", בנוסח המקובל בגורם המממן של המוכר, או בנוסח אחר המקובל על הצדדים.
- 14.19. בסמוך למועד מסירת הממכר לחזקתו של הרוכש ובהתאם למועד שיקבע בהודעת החברה למסירת הממכר, וכתנאי למסירה, מתחייב הרוכש להפקיד את כל הבטוחות, לרבות בטוחות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסיים, ככל שהוסבו, בידי אחד מאלה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף לחוק המכר (הבטחת השקעות): (1) עורך דין אשר ימונה על-ידי החברה ושאינו "עוה"ד", כהגדרת מונח זה לעיל או ככל שהדבר יתאפשר על פי דין, באמצעות חברת נאמנות בשליטת עוה"ד; (2) ב"כ הרוכש (עורך דין אשר ימונה על ידי החברה ושאינו עוה"ד או ככל שהדבר יתאפשר באמצעות חברת נאמנות בשליטת עוה"ד או ב"כ הרוכש, יקראו לעיל ולהלן: **"הנאמן"**) (3) הבטוחה תיוותר בידי הרוכש; והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, והנאמן יחזיר את כל הבטוחות לגורם המממן בהתמלא כל התנאים הבאים:
- 14.19.1. נמסר לנאמן אישור, החתום על-ידי הרוכש או החברה, המאשר כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש (ומוסכם כי המצאת העתק פרוטוקול המסירה על-ידי החברה, לידי הנאמן, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראיה מספקת לעניין זה).
- 14.19.2. נמסר לנאמן אישור, החתום על-ידי החברה, המאשר כי מלוא תמורת הממכר שולמה על-ידי הרוכש לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום.
- 14.19.3. נמסר לנאמן אישור חתום בידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, בדבר השלמת בניית הממכר על-פי מפרט המכר, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה) התשל"ז-1976.
- 14.19.4. נמסר לנאמן אישור לשכת רישום המקרקעין (נסח טאבו) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין חוזה זה (על זכויות החכירה של החברה) או לחלופין נחתם חוזה חכירה פרטני, כהגדרתו להלן, בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בממכר על שם הרוכש כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתה לטובת הגורם המממן (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב ההחרגה הסופי, כהגדרתו להלן), ופרט להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על-ידי הרוכש לצורך מימון הממכר ופרט לכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש ו/או שיירשמו על-פי כל דין (להלן: **"הערת אזהרה"**).
- 14.19.5. יימסר לנאמן מכתב החרגה סופי מאת הגורם המממן בנוסח המקובל אצל הגורם המממן באותה עת, המאשר כי המשכנתה ו/או השעבודים הרשומים לטובת הגורם המממן לא ימומשו מהממכר (להלן: **"מכתב ההחרגה הסופי"**), למען הסר ספק, יובהר כי מכתב ההחרגה הסופי לא יחריג משכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה ו/או את תוקפו של כל שעבוד שיירשם בגין הלוואה שניתנה על-ידי הגורם המממן, או כל מוסד פיננסי אחר, לרוכש לצורך מימון רכישת הממכר.



- 14.20. החברה והרוכש יתנו לנאמן כתב הוראות בלתי חוזרות לפעול בהתאם לאמור לעיל, הכל על-פי כתב ההוראות המצורף **בנספח יא'** לחוזה זה. הרוכש נותן הוראה בלתי חוזרת לחברה למלא את שם הנאמן בכתב ההוראות כאמור, לאחר שייבחר נאמן על-ידי החברה.
- 14.21. הרוכש פוטר בזאת את הנאמן מכל אחריות בקשר עם הבטוחות, למעט אם פעל בזדון.
- 14.22. הפקדת כל הבטוחות בידי הנאמנות של הנאמן כאמור, מהווה אישור הרוכש לכך שהגורם המממן לא נדרש לשלם על-פיהן כל סכום שהוא.
- 14.23. עם התמלא כל התנאים בסעיף 14.19 על סעיפיו הקטנים, או בהתקיים התנאים בחוק המכר (הבטחת השקעות) המתירים את ביטול הבטוחות, כל הבטוחות שניתנו לרוכש, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על-ידי הרוכש ובין אם לאו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ככל שאי מסירת הבטוחות תגרום לחיוב החברה בעלויות כספיות מאת הגורם המממן, אזי תנאי נוסף למסירת החזקה לידי הרוכש הינו כי הרוכש ישיב לחברה את כל העלויות אשר נבעו בגין הבטוחות כאמור לעיל מאת הגורם המממן בכפוף להמצאת אסמכתא, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של החברה בגין הפרה כאמור.
- 14.24. על אף האמור לעיל, הנאמן ישיב את הבטוחות שהופקדו בידיו בנאמנות לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הבטוחה על-פי תנאי ערבות חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת על-ידי עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנתענת. למען הסר ספק, הצדדים נותנים הוראות בלתי חוזרות לנאמן להשיב את הבטוחה לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב כאמור לעיל, וזאת כל עוד הבטוחה בתוקף. ככל ועילת המימוש מתבטלת, הרוכש ישיב את הבטוחה לנאמן ללא דיחוי, אלא אם הבטוחה/ות כבר נמסרו לגורם המממן לשם מימוש, שאז יחתום הרוכש על כל מסמך שיידרש על-ידי הגורם המממן כדי להשיב את הבטוחות לידי הנאמן. לא ישיב הרוכש את הבטוחות כאמור, יהא הרוכש בהפרה יסודית כלפי החברה.
- 14.25. במקרה בו יבקש הרוכש לממש את הבטוחות, וככל שיידרש לכך, הרוכש מתחייב לאשר בחתימתו קבלת חשבונית זיכוי (הודעת זיכוי) שתוצא לו מאת החברה וזאת כנגד ביצוע התשלום על-פי הבטוחות.
- 14.26. מומשה הבטוחה כדין, ייחשב חוזה זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הרוכש בממכר ותועברנה לטובת החברה ו/או הגורם המממן.
- 14.27. בוטל חוזה זה כדין, והחברה השיבה לרוכש את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, או במידה שהחברה הפקידה את הסכומים הנ"ל לזכות הרוכש, תהיה החברה זכאית לבטל את הערבויות ו/או כל ערובה ו/או כל בטוחה אחרת שנתנה לרוכש והרוכש מתחייב למסור לחברה את הערבויות ו/או כל ערובה ו/או כל בטוחה אחרת שקיבלה כאמור, עם השבת או הפקדת הסכומים הנ"ל.
- 14.28. ידוע לרוכש שהבטוחות יוצאו לטובתו בתנאי מפורש שהוא לא ירשום ולא יגרום לרישומה של הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין חוזה זה, וכי רישומה של הערה כנ"ל אף עולה כדי הפרת התחייבויות החברה כלפי הגורם המממן.
- 14.29. הפרת התחייבותו של הרוכש לפי סעיף זה ורישום הערת אזהרה לטובתו, תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה מצד הרוכש, ומבלי לגרוע מהסעדים העומדים לחברה, תהיה החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכח של הרוכש לצורך ביטולה ו/או מחיקתה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר, כי ככל שבהתאם להוראות חוזה זה החליפה החברה את הבטוחה לבטוחה מסוג הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, אזי ידוע לרוכש כי לא יהיה בכך כדי למנוע מהחברה לתת בטחונות לגורם המממן ו/או למנוע את מילוי התחייבויות החברה כלפי הרוכשים אחרים.
- 14.30. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הרוכש מאשר כי הוא מסמיך את מיופי הכח המפורטים בייפוי הכח הבלתי חוזר המצורף **בנספח ו'**, לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הבטוחה/ות והפיכתה/ן לבלתי נדרשת/ות.
- 14.31. להבטחת זכויותיו של הגורם המממן, הרוכש מתחייב לחתום במועד חתימת חוזה זה, וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הגורם המממן בנוסח המצורף **בנספח ה'** לחוזה זה, או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הגורם המממן (עליו מתחייב הרוכש לחתום לא יאוחר מ-שבעה (7) ימים ממועד דרישת החברה ולאחר תיאום עמו). הרוכש מתחייב לפעול על-פי כתב ההתחייבות הנ"ל, ולקיים אחר כל תנאי שיקבע לפי דרישת הגורם המממן לצורך הוצאת

הבטוחות כאמור וכן לחתום על טופס "הודעה לרוכש" בנוסח המצורף **כנספת י'** לחוזה זה. בחתימתו על טופס ה"הודעה לרוכש" מאשר הרוכש שהובאו לידיעתו והובהרו לו ההוראות הקבועות בחוק המכר (הבטחת השקעות) לעניין הבטחת כספי הרוכש והבטוחות הניתנות על-פיו.

### 15. הרכוש המשותף

15.1. החל ממועד המסירה, מתחייב הרוכש לנקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.

15.2. החברה תהיה רשאית וזכאית, לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש ובכפוף להוראות הדין, לקבוע מהם אותם חלקים המהווים את הרכוש המשותף של הפרויקט ו/או של הבניין ו/או של יחידות הדיור, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה להוציא שטחים ו/או חלקים מהרכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף לכל דין.

15.3. בנוסף, החל ממועד המסירה הרוכש מתחייב לשאת, בהתאם לחלקו היחסי, כהגדרת מונח זה לעיל, בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה ובניהול של הרכוש המשותף ליחידות הדיור בבניין ו/או בפרויקט, לרבות אך לא רק, בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה ובניהול של מתקנים, ככל שיהיו: חדרי מדרגות, גג, מערכות תשתית תת-קרקעיות, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, פירי אשפה, לובי מרכזי, קירות חיצוניים, פחי אשפה, ביוב, שטחי גינה, ניקיון, מאור בחדרי המדרגות, הסקה ככל שתהיה, תפעול המתקנים המשותפים (לרבות החניון ולרבות מעברים אשר יימצאו בו), כולל (אך לא רק) ניקיון, תאורה, דמי שירות או ביטוח למתקנים אלה וכיו"ב. מובהר כי החברה תישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף וזאת לפי חלקה היחסי בגין הדירות שטרם נמכרו ובהתאם לאמור בסעיף 21.5 להלן.

15.4. בנוסף, החברה תהיה רשאית וזכאית, לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש, ובכפוף להוראות הדין והמכרז, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם מהבניין ו/או מהפרויקט ו/או מזכויות החברה במקרקעין, וכן להוציא מהרכוש המשותף את כל ו/או חלק מזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות (ככל שתהיינה) על שטחים אלה ובכפוף להוראות סעיף 4.8 לעיל, וכן להוציא מהרכוש המשותף כניסות נפרדות, דרכי גישה לכניסות, שטחי חניה (לרבות שטחי חניות עבור מקרקעין אחרים ולכל מטרה אחרת), חצרות, מעברים, מרפסות, גגות, מחסנים, שטחים אחרים שניתן להוציאם מהרכוש המשותף, מרתפים, גינות, מערכות, מתקנים הנדרשים על-פי דין או שיידרשו לשימוש כל רשות מוסמכת ו/או החברה, או ליעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים, ככל שיהיו, כגון: דודים וקולטי שמש, מעבים של מערכות מיזוג, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, מתקני אשפה, פירי אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, כבלים, חוטי חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, ו/או חדרים אחרים שיידרשו לשימוש החברה ו/או מי מטעמה, מנדפים, בורות שמן, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, בין אם יותקנו על-ידי החברה ובין אם על-ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר.

15.5. למען הסר ספק, החברה תהא רשאית לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מן הרכוש המשותף כאמור לעיל עד לרישום בית משותף, לפי שיקול דעתה הסביר ועל-פי כל דין, לרבות להצמידם, למוכרם, להחכירם, להעבירם, לממשם, להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכויות שימוש בכל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות ליחידות הדיור שלא נמכרות במסגרת מסלול "מחיר מופחת" בבניין ו/או לחלקים אחרים בפרויקט או במקרקעין, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות כל דין. היה ולמרות האמור, בחרה החברה שלא להצמיד שטחים מהשטחים המפורטים לעיל לאיזה מהיחידות בפרויקט, יהו אותם חלקים חלק מהרכוש המשותף. למען הסר ספק, במועד השלמת הבניה ומכירת מלוא היחידות בבניין, שטחים שלא הוצמדו ליחידה מסוימת לרבות זכויות בניה בלתי מנוצלות או עתידיות יהו חלק מהרכוש המשותף. בנוסף, החברה תהיה רשאית לקבוע, כי שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף בהתאם לתוכניות ו/או בהתאם ליתר הוראות חוזה זה יחזרו להיות רכוש משותף של הבניין ו/או הפרויקט ו/או של יחידות הדיור, לפי החלטת החברה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

15.6. החברה תהיה רשאית להתקין על חשבונה ובאחריותה שילוט הנושא את שמה והלוגו שלה בכל מקום מקובל המותר על-פי כל דין, ככל שחל, כגון: לובי הבניין ו/או על גג הבניין ו/או על הקירות החיצוניים של הבניין ו/או על הפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. הרוכש מתחייב לא להתערב או להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא להצבת ומיקום השילוט הנ"ל לרבות שלא להזיז את מיקום השילוט, שלא לפגום בו ו/או לכבותו, כן מתחייב הרוכש



לאפשר, בהודעה מראש, לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם, גישה סבירה ונוחה לשילוט, לרבות לצורך תחזוקתו וניקונו ו/או שינויו ו/או תיקונו ו/או החלפתו. מובהר כי בתום שנתיים ממועד קבלת תעודת גמר לבניין, בהחלטה שתתקבל על-ידי רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין), תהא הנציגות ו/או הנציגות הזמנית רשאית לפעול להסרת השילוט כאמור בסעיף זה, כאשר מוסכם כי העלויות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על החברה, וככל שיחולו עלויות בגין צריכת חשמל בקשר עם תאורת השילוט יחולו אלו על החברה. מובהר, כי כל העלויות בגין השילוט הנושא את שמה של החברה ו/או הלוגו שלה כאמור יחולו על החברה.

15.7. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה ו/או לנציגות הזמנית ו/או לחברת הניהול (ככל שתהיה) ו/או למי מטעמם להיכנס לממכר בתיאום מראש, לצורך תחזוקת ו/או בדיקה ו/או תיקון של הרכוש המשותף על כל מתקניו ומערכותיו.

15.8. ככל ובחלקים אשר יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה או ליחידות מסוימות, יעברו מערכות המשמשות יחידות אחרות בבניין או בפרויקט, כגון: צנרת ביוב, מתקני גז, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכו', החברה רשאית, לפי שקול דעתה הסביר לרשום, לטובת היחידה/ות האחרת/ות הנ"ל זיקות הנאה מתאימות אשר יאפשרו להן להשתמש במערכות המשותפות כאמור, לרבות לשם תיקון ואחזקתן והכל בכפוף להוראות כל דין.

## 16. חברת הניהול

16.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 4.9 לעיל, ידוע לו, כי ניהול וביצוע שירותי הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף ליחידות המגורים, יבוצע על-ידי חברת הניהול, אשר תמונה על פי שק"ד החברה ותועסק על-ידי דיירי הבניין או הפרויקט, וזאת לתקופה של עשרים וארבעה חודשים, שתחל ביום מסירת יחידת הדיור הראשונה בבניין (להלן: "**תקופת ההתקשרות**"). הסכם הניהול והאחזקה ביחס ליחידות הדיור בלבד יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ברוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין).

16.2. כן ידוע לרוכש, כי יתכן כי חברת הניהול תנהל ותתחזק את שטחי המגורים, וכן את השטחים המשותפים של הבניין ו/או הבניינים הנוספים, באופן שבו חברת הניהול תבצע את השירותים כהגדרתם בהסכם הניהול והאחזקה, ביחס לרכוש המשותף, וזאת על פי החלטת חברת הניהול הנ"ל ו/או החברה.

16.3. על חברת הניהול יוטלו החובות ויוקנו לה הזכויות והסמכויות המפורטות בהסכם הניהול והאחזקה שייחתם בינה לבין כל אחד מדיירי הבניין או הפרויקט. במועד חתימת חוזה זה, הרוכש יחתום על הסכם ניהול ואחזקה המצ"ב **כנספת יג'** לחוזה זה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

16.4. השירותים שיינתנו על-ידי חברת הניהול יהיו, בהעדר קביעה אחרת, בהתאם לשירותים המפורטים בהסכם הניהול והאחזקה. מובהר, כי חברת הניהול לא תחויב ליתן שירותים נוספים ו/או אחרים שאינם קבועים במפורש בהסכם הניהול והאחזקה.

16.5. הרוכש מתחייב בזאת לקיים כלפי חברת הניהול את כל התחייבויותיו על-פי הסכם הניהול והאחזקה. הרוכש מסכים בזאת, כי הסכם הניהול והאחזקה ו/או הוראותיו או כל חלק מהן על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובכפוף לכל דין, יכול ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין בין על-ידי הכללתו בתקנון הבית המשותף, ובין בכל דרך חוקית אחרת אותה תמצא החברה לנכון והכל על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה.

16.6. הרוכש מסכים כי החברה רשאית לקבל את הרכוש המשותף ובחתימתו על חוזה זה ועל הסכם הניהול והאחזקה, הרוכש מאשר ומסמיך את חברת הניהול לפעול מטעמו בכל עניין הקשור לרכוש המשותף כאמור בהסכם הניהול, לרבות קבלת הרכוש המשותף לידיה (ו/או לידי הנציגות הזמנית) כמפורט בחוזה זה, והכל בכפוף להוראות הרלבנטיות בהסכם הניהול והאחזקה ובלבד שזכויותיו על-פי חוזה זה לא תפגענה ובכפוף להוראות הדין.

16.7. במקרה שהסכם הניהול והאחזקה יבוא לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהתאם להוראות הסכם הניהול והאחזקה, יגרום הרוכש, יחד עם יתר רוכשי יחידות הדיור בבניין ו/או בפרויקט, לכך שהם עצמם או הנציגות יתקשרו עם חברת ניהול אחרת שתנהל את הבניין ו/או הפרויקט ו/או ימנו נציגות דיירים שתנהל את הבניין ו/או הפרויקט וזאת בהתאם להוראות הקבועות בסעיף 16.1 לעיל.

## 17. רישום בית משותף ורישום הזכויות בממכר על שם הרוכש



- 17.1. החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הבניין, לבדו או יחד עם הבניינים הנוספים, כבית משותף ולצורך רישום זכויות החכירה או הבעלות בממכר (בכפוף לאמור בסעיף 17.2 להלן) על-שמו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בכפוף לקיום כל התחייבויותיו של הרוכש.
- 17.2. הובהר לרוכש, כי ייתכן ובהתאם להחלטות רשות מקרקעי ישראל ולנהליה, ובכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה ולפי כל דין, ייתכן ותוקנה לרוכש זכות בעלות בממכר (חלף זכות החכירה).
- 17.3. ידוע לרוכש, כי רישום הבית משותף יבוצע על-ידי החברה לאחר רישום פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש במקרקעין (להלן: "פרצלציה"), ככל ויידרש, רישום זכויות החברה בלשכת רישום המקרקעין (ככל וטרם נרשמו) והסרת כל מניעה (ככל וישנה) בקשר עם רישום הבית המשותף. כמו כן, החברה תגרום לכך שהדירה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, וכי אליה יוצמדו כל ההצמדות (ככל שישנן) לרבות החלק היחסי מהרכוש המשותף, הכל בהתאם להוראות חוזה זה, הוראות הדין ושיקול דעתה הסביר של החברה.
- 17.4. אם וככל שרישום הפרצלציה, ככל שתידרש, לא תבוצע על ידי העירייה ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות המפתחת ו/או על ידי מי מטעמם, וככל שרישום הפרצלציה יהיה מוטל על החברה על פי דין ו/או המכרז, אזי החברה תפעל לטפל בהגשת התוכניות הדרושות לרישום הפרצלציה, וכן לכל יתר הפעולות הסבירות שידרשו, ככל שידרשו, לצורך רישום הפרצלציה של המקרקעין בהם נמצא הממכר במועד המוקדם האפשרי, ככל הניתן, וככל שהדבר תלוי בחברה.
- 17.5. כמו כן, ידוע לרוכש כי ייתכן והוא יידרש לחתום, על-פי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או על-פי דרישת הרשויות המוסמכות, על חוזה חכירה פרטני בינו לבין רשות מקרקעי ישראל או על כתבי העברת זכויות חכירה, והכל בנוסח שיהיה מקובל באותה עת על-ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "חוזה החכירה הפרטני") בהתייחס לממכר, והוא מתחייב לחתום על חוזה החכירה הפרטני במועד שיתבקש לכך על-ידי החברה ובתיאום עמו ולהמציא כל מסמך ו/או אישור שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל לצורך הנפקת חוזה החכירה הפרטני וחתימת רשות מקרקעי ישראל עליו. מובהר בזה, כי מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש לחתימה על חוזה חכירה הפרטני כאמור, תהא החברה ומיפוי כוחה רשאים (אך לא חייבים) לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר הנזכר בסעיף 18 להלן ולחתום על חוזה החכירה הפרטני בשם הרוכש.
- 17.6. עוד ידוע לרוכש, כי עד לרישום של הבניין (לבד או עם הבניינים הנוספים) כבית המשותף, בהתאם למפורט להלן, ורישום זכויות החכירה או הבעלות בממכר (במועדים כאמור בסעיף 17.7 להלן) על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, תירשם לטובתו הערת אזהרה בגין הממכר בלשכת רישום המקרקעין, על זכויות החכירה של החברה, והכל במועד ובכפוף להוראות חוזה זה.
- 17.7. החברה מתחייבת כי הפעולות לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין יושלמו לא יאוחר מתום שנה (או כל מועד מאוחר יותר ככל שיעודכן חוק המכר (דירות)) ממועד מסירת הדירה לרוכש בפועל או ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לפי המאוחר מבין המועדים, והפעולות לרישום זכויות החכירה על שמו של הרוכש יושלמו תוך שישה חודשים (או כל מועד אחר על פי דין ככל שיעודכן חוק המכר (דירות) ובלבד שלא יפחת מ-6 חודשים כאמור) ממועד רישומו של הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין או ממועד המסירה בפועל, לפי המאוחר והכל בכפוף לכך שתהיה לחברה האפשרות החוקית והמשפטית לכך ובכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה במלואן ובמועדן לרבות המצאת כל האישורים המוטלים על הרוכש, לרבות אישור מס רכישה ו/או אישור עירייה, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין.
- 17.8. על אף האמור בסעיף 17.7 לעיל, מובהר בזה, כי אם החברה תרשום את הבניין יחד עם הבניינים הנוספים כבית משותף אחד (בית מורכב) כי אז יחל מניין המועדים לעניין רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ממועד קבלת תעודת גמר בבניין האחרון שייבנה בפרויקט או ממועד רישום הפרצלציה, לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על-פי חוזה זה במלואן ובמועדן, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין ולהוראות חוזה זה בכלל ובפרט סעיף 17.8 להלן.
- 17.9. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 17 זה, לא יבואו במניין תקופות שהוכח שהעיכוב בפועל בביצוע הרישום נגרם עקב כח עליון ו/או נסיבות שלא בשליטתה של החברה והיא לא



יכלה למנוע את קיומן ו/או בשל מעשה ו/או מחדל מצד רוכשי יחידות הדיור אשר גרמו לעיכוב ברישום. כן מוסכם, כי איחור בביצוע הרישום בגין הנסיבות כאמור, לא יהווה הפרה של התחייבויותיה על-פי סעיף זה.

17.10. החברה תרשום את הזכויות בממכר על שמו של הרוכש כשהן נקיות מכל חוב, שיעבוד, עיקול או זכויות צד ג', בכפוף ובהתאם לקבוע בחוזה זה ובחווה החכירה הפרטני, וכן פרט למשכנתה של הרוכש או לשעבודים ו/או הערות שיירשמו בעטיו של הרוכש ו/או על-פי בקשתו וההערה שתירשם לטובת ו/או כל הערה אחרת שתהא לבקשת משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל בהתאם להוראות חוזה זה והערות שתרשמה/שנרשמו לטובת הרשויות המוסמכות ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי דין לרבות על פי התב"ע ו/או על פי הוראות המכרז.

17.11. במסגרת רישום הבית המשותף, ייתכן שהבניין יירשם כבניין אחד נפרד עם או בלי מספר אגפים או שיירשם כבניין יחד עם הבניינים הנוספים ו/או אחרים, כולם או חלקם, כ"בית מורכב" כהגדרתו בחוק המקרקעין, עם או בלי מספר אגפים בכל אחד מהבניינים. במקרה כאמור, תהיה החברה רשאית לקבוע שהרכוש המשותף שבתחומי כל אחד מהבניינים או האגפים יהיה צמוד ליחידות הדיור שבאותו בניין או אגף, למעט אך לא רק קומת החניון, מרתפים מאגרי מים, גנרטור, מערכת כיבוי אש וספרינקלרים, מפוחי עשן, שהחזקתו וניהולו יהיו במידת האפשר נפרדים ושחובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף של כל בניין או אגף תחול על רוכשי יחידות הדיור באותו בניין או חלק מהם. כן תהיה החברה רשאית לקבוע כי שטחים במקרקעין ו/או בבניין אשר מהווים שטחים משותפים לבניין ולבניינים הנוספים ירשמו כרכוש משותף של כל הבניינים וחובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף של הפרויקט יחול על כל בעלי יחידות הדיור בפרויקט, או חלקם ובכפוף להוראות חוזה זה ולכל דין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.

17.12. תהיה החברה רשאית לכלול במסגרת הרכוש המשותף כל חלק מהשטחים המפורטים לעיל ולשנות מעת לעת את השטחים ו/או המיקום של המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות חוזה זה ועל-פי כל דין.

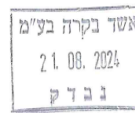
17.13. ידוע לרוכש שלצורך רישום הבניין (לבדו או יחד עם הבניינים הנוספים) כבית משותף ו/או לצורך רישום הממכר על-שמו, יתואר הממכר על-פי מצבו ונתוניו כפי שיהיו בעת הכנת המסמכים לצורכי הרישום, וכן ידוע לו שבמסגרת רישומו של הבית המשותף בכוונת החברה לרשום תקנון המבטל ו/או המשנה את הוראותיו של התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, כך שבמקומו יחול על הבניין ו/או הפרויקט תקנון מוסכם, בו יפורטו ההצמדות, הסדרי השימוש ברכוש המשותף וניהולו, חלוקת ההוצאות לאחזקת הרכוש המשותף, וכן כל החובות הנוספות המחייבות את הרוכש ואת יתר בעלי הדירות ו/או מחזיקיהן, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם לקבוע בחוזה זה ובהתאם להוראות הדין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין ו/או הוראות המכרז (להלן: "**התקנון המוסכם**").

17.14. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובכפוף להוראות המכרז ולכל דין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין, ידוע לרוכש שהחברה רשאית לכלול בתקנון המוסכם, בין היתר, הוראות כמפורט להלן:

17.14.1. הוראות בדבר הוצאת חלקים מכלל הרכוש המשותף והצמדתם ליחידות הדיור, לרבות החלקים המפורטים בסעיף 15.4 לעיל, כל שטחי החניה (למעט שטחים שעל-פי קביעת החברה ישמשו כמעבר), מחסנים וכן כל שטח אחר שיכול לשמש כמחסן או כשטח אחסון, כל שטחי הגגות, למעט כאלה שעל-פי קביעת החברה מיועדים להצבת מתקנים משותפים, גינות ו/או חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות [בכפוף לסעיף 4.8] שניתן יהיה לנצל במקרקעין או בבניין וכן כל שטח אחר, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, שאינו נמנה על החלקים שעל-פי חוק חייבים להיכלל ברכוש המשותף.

17.14.2. כל חלק שיוצא מכלל הרכוש המשותף ויוצמד ליחידת דיור, יזכה את בעליה של אותה דירה לעשות בו כל שימוש המותר על-פי דין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור למטרת בניה, והרוכש נותן בזאת, בחתימתו על חוזה זה, את הסכמתו לכל בנייה נוספת כאמור (בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות והדין) ולכך שהוראות מתאימות בעניין זה ייכללו בתקנון הבית המשותף, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר.

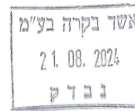




- 17.14.3. הוראות בדבר קביעת החלק היחסי ברכוש המשותף ובכלל זה הוראות בדבר אי הכללתם של החלקים המוצמדים לכל אחת מהדירות (כולם או מקצתם) בחישוב החלק היחסי ברכוש המשותף וכן הוראות בדבר שיעור ההשתתפות בהוצאות הכרוכות באחזקה התקינה והניהול של הרכוש המשותף, אף אם שיעור ההשתתפות אינו תואם את חלקם היחסי ברכוש המשותף.
- 17.14.4. הוראות האוסרות ו/או המגבילות ביצוע שינויים ו/או תיקונים ו/או עבודות העשויים לשנות את המראה האחיד של הבית המשותף ו/או בחזיתות היחידות ו/או בקירות החיצוניים שלהם העלולים לפגוע בדירות אחרות ו/או העלולים לגרום למטרד ליתר בעלי הדירות בבניין ו/או ברכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט או למחזיקיהן, אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין כאמור בהוראות סעיף 7.9 לעיל.
- 17.14.5. הוראות בדבר סדרי קבלת החלטות בנוגע לניהולו של הבית המשותף, לרבות בקשר עם שיפורים, תוספות ותיקונים של הרכוש המשותף, שאינם בגדר ניהול ואחזקה שוטפים וכן הוראות וכללי התנהגות להבטחת הסדר, הניקיון, הבטיחות, הביטחון ואיכות החיים בבניין.
- 17.14.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הוראות בנוגע לחובת רוכשי יחידות הדיור ו/או מחזיקיהן לשמור על הניקיון של סביבת הממכר ואיסור על ריכוז או הנחת מיטלטלין כלשהם, אריזות, ארגזים ופסולת מכל סוג שהוא בלובי הכניסה, בלוביים הקומתיים, במעברים, בחדרי המדרגות, בחצרות, או בכל חלק אחר של הבניין ו/או הפרויקט, שמחוץ לממכר או השטחים שהוצמדו לה, פרט למקומות שיועדו לצורך כך; הוראות בדבר חובתם של בעלי הדירות בבניין או בפרויקט לאפשר מעבר דרך דירותיהם או דרך חלקי הבניין שיוצאו מכלל הרכוש המשותף ויוצמדו לדירותיהם, לצורך תחזוקה של מתקנים ושל מערכות, בין אם אלה משרתים את כלל דיירי הבניין או דירה מסוימת, וכן הוראות בדבר חובתם של בעלי הדירות לאפשר מעבר דרך שטחי החניה שיוצמדו לדירותיהם.
- 17.14.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 6.5 לעיל, הוראות לפיהן תהיינה החברה ו/או חברת הניהול זכאיות להעביר מפעם לפעם, דרך קירות הבניין ו/או יתר שטחי הפרויקט, לרבות יחידות הדיור, צינורות, כבלים, חוטים, מתקנים טכניים לסוגיהם השונים לשם הנחת תשתיות למערכות השונות ובכללן מיזוג האוויר, ביוב, חשמל, טלפון, מים, גז ו/או שירותים אחרים כפי שיידרשו מעת לעת ע"י הרשויות, בין אם הפעולות המתוארות לעיל קשורות בבניין, ובין אם ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים ובין אם ישמשו בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או דירות מסוימות בבניין.
- 17.14.8. הוראות בדבר הצמדת זכויות בניה בלתי מנוצלות ו/או עתידיות (ככל שיהיו) ליחידה ו/או ליחידות מסוימות בבית המשותף שאינן נמכרות במסגרת מסלול "מחיר מופחת", ובדבר זכותם לממש את זכויות הבניה הנ"ל לצורך הרחבת אותה יחידה, לרבות זכותם לתיקון צו רישום הבית המשותף כך שישקף את תוספות הבניה.
- 17.14.9. הוראות בדבר הגבלת השימוש ביחידות הדיור בבניין למטרת מגורים, בכפוף לזכותם לעשות שימוש בחלק מיחידת הדיור לצרכי עבודה ולניהול מקצוע חופשי (כגון: רו"ח, עו"ד, פסיכולוג וכיו"ב), אך בכפוף לכך שלא יהיה בשימוש נלווה כנ"ל משום מטרד ליתר רוכשי היחידות בבניין ו/או בפרויקט.
- 17.14.10. הוראות בדבר התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקה וניהול של הרכוש המשותף וכן בקשר עם תחזוקת המתקנים והמערכות המהווים חלק מהרכוש המשותף.
- 17.14.11. הוראות להבטחת זכויותיה של חברת החשמל בקשר עם חדר הטראנספורמציה (ככל שיוקצו בבניין ו/או בפרויקט) ו/או חברת הגז ו/או חברת תקשורת ו/או חברת בזק, בהתאם לתנאים הנוהגים והמקובלים בחוזים שנחתמים עימם, לרבות הוראה כי החברות הנ"ל לא יישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- 17.14.12. הוראות בדבר רכישת פוליסות לביטוח, אשר תיעשה בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף.



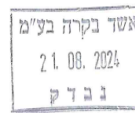
- 17.14.13. הוראות המתירות לנציגות ו/או לוועד הבית/חברת ניהול ו/או מי מטעמם להיכנס לדירה לצורך תחזוקת ו/או בדיקת ו/או תיקון של המתקנים כהגדרתם בסעיף 6.5 לעיל ו/או כל מערכת משותפת אחרת העוברת בדירה והכל בתיאום עם בעל הדירה.
- 17.14.14. הוראות האוסרות על הרכוש להתקין בריכה ו/או ג'קוזי במרפסת ו/או בגג, ללא אישור קונסטרוקטור מראש ובכתב, להציב שלטים אלא במקומות המיועדים לכך על-ידי החברה ועל-פי דין והאוסרות להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החוץ של יחידת הדיוור אלא אם קיבל הרוכש לשם כך את כל האישורים הנדרשים על פי דין כאמור בהוראות סעיף 7.9 לעיל, ולהניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, וכן הוראות האוסרות על הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.
- 17.14.15. הוראות הנחוצות או הנובעות מהיעודים והשימושים השונים של הפרויקט לרבות, במידה ויהיו, כניסות, יציאות וגישות למגורים הנפרדות ו/או המשותפות לשימושים האחרים/חניות לרבות הוראות בדבר אופן ביצוע עבודות בממכר שיש בהן כדי להשפיע על עמידות המבנה, הבטחת הכניסה לחניון, העברת ציוד וריהוט ברכוש המשותף.
- 17.15. עד לרישום כל הזכויות בפרויקט על שם רוכשיהן בפנקסי המקרקעין, תהיה החברה רשאית לשנות ו/או לתקן את צו רישום הבית המשותף ואת התקנון המוסכם בהתאם להוראות חוזה זה, בכפוף להוראות כל דין ו/או מכרז, ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש.
- 17.16. מוסכם, כי הוראות חוזה זה יגברו על כל הוראה נוגדת בתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, וזאת אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף ובטרם נרשם התקנון המוסכם.
- 17.17. ידוע לרוכש, כי הוראות חוזה זה המתייחסות לרכוש המשותף מחייבות את הרוכש אף טרם רישום הממכר כבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.
- 17.18. החברה תהיה רשאית לרשום ו/או לגרום לרישומן של הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה ו/או חכירות על המקרקעין ו/או כל חלק מהם, בין היתר להבטחת זכויות דרך, מעבר וחניה, לרבות זכות מעבר אל שטחי החניה ומהם, זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש של היחידות לדיוור, כולם או מקצתם, ו/או הבניינים הנוספים ו/או מקרקעין סמוכים, וזכויות מעבר לציבור.
- 17.19. מבלי לגרוע מהאמור, אם הוקנו לרוכש זכויות לשטחים נוספים על הדירה עצמה, תפעל החברה להקניית הזכויות בשטחים אלו לרבות בחניה ו/או במחסן אם וככל שהרוכש רכש, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקת הנאה או בדרך אחרת לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ועל-פי כל דין ובהתחשב באופן רישומו של הבניין ו/או הפרויקט בלשכת רישום המקרקעין ובהתאם להוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.
- אם המקרקעין כוללים שטח המיועד לשמש כ"שטח ציבורי" ו/או לטובת העירייה, תהיה החברה רשאית להעבירו על שם העירייה, בין בדרך של בעלות ובין בדרך של חכירה או זיקת הנאה.
- 17.20. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, מובהר בזה כי ההוראות הנוגעות לרישום הבית המשותף ו/או לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש הן בכפוף לדין ולהנחיות ולדרישות של כל רשות מוסמכת, לרבות רשות מקרקעי ישראל, המפקח/ת על רישום המקרקעין ורשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור, רישום החניות יעשה בהתאם להוראות הדין, דרישת הרשויות המוסמכות ושיקול דעתה הסביר של החברה.
- 17.21. הצדדים מוסרים בזה לעוה"ד את הטיפול ברישום הבית המשותף ורישום הממכר על-שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או עוה"ד ו/או מי מטעמם לביצוע הפעולות הנדרשות לרישום, וכן להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר, שייקבע על-ידי החברה ו/או על-ידי עוה"ד, במועד שיתואם עמם, לצורך ביצוע הרישום כאמור בחוזה זה וכן להסיר כל מניעה לרישום הבית המשותף הנובעת ממנו, ככל שנובעת, ולחתום על כל מסמך שיידרש מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ו/או עוה"ד, ולאפשר למודד ו/או לאדריכל ו/או כל בעל מקצוע אחר מטעם החברה, להיכנס לממכר (בתיאום מראש) ולשטחי הבניין, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך נדרש לשם ביצוע הרישום. כמו כן, מתחייב הרוכש להמציא לחברה, עד למועד מסירת החזקה ו/או בכל מועד מאוחר יותר לפי דרישת החברה, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום מס רכישה ואישור עירייה ו/או הועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין בדבר העדר חובות, וכן לשלם את כל הוצאות הרישום הנדרשות בקשר עם



המוסד הפיננסי, וכן כל הוצאה ו/או תשלום שיידרשו לשם הרישום כאמור אשר נגרמו בעטיו של הרוכש. הפרת הוראת סעיף זה תחשב הפרה יסודית על-ידי הרוכש והחברה תוכל לתבוע כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לחברה בגין כך.

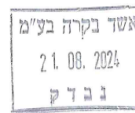
## 18. ייפוי כח

- 18.1. הרוכש מתחייב לחתום במועד החתימה על חוזה זה על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ו'1**.
- 18.2. ייפוי הכח יסמיך את עוה"ד, כהגדרתם לעיל (להלן: "**מיופה הכח**"), לבצע כל פעולה ו/או לחתום בשם ו/או במקום הרוכש מכח ייפוי הכח על כל הנדרש לשם ביצוע הוראות חוזה זה וכל הנובע ממנו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בקשת הקלות, היתרי בניה רישום פרצלציה, בית משותף, הצמדות, תקנון מוסכם, חתימה על תקנון מוסכם ועל כל שינוי שיחול בו, ככל שיחול, לרבות תיקונו של התקנון המוסכם, חתימה על הסכם הניהול והאחזקה בנוסח המצורף **כנספח יג'** לחוזה זה ורישומו, רישום ו/או ביטול משכנתה ושעבודים, כתבי התחייבויות לרישום משכנתא, רישום הערות אזהרה, ייחוד הערות לרבות הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה ככל שירשמו, חתימה על הצהרה לשלטונות מיסוי מקרקעין - במקרה של ביטול החוזה עקב הפרתו על-ידי הרוכש, רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש, חתימה על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, ביטול הבטוחות וכל פעולה אחרת המפורטת בייפוי הכח.
- 18.3. יובהר, כי מתן ייפוי הכח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בחוזה זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם, אם יידרש לכך, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ובכתב.
- 18.4. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהרוכש למיופה הכח לפעול בשמו ומטעמו על-פי ייפוי הכח בהתאם להוראות חוזה זה והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בכך.
- 18.5. הרוכש מתחייב להופיע, תוך 7 ימים ממועד קבלת דרישת החברה, במועד שיתואם איתו על-ידי החברה, בפני עוה"ד או בלשכת רישום המקרקעין או כל רשות ומוסד אחר, ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש על-ידי מיופה הכח, לרבות על חוזה החכירה הפרטני או על המסמכים שיידרשו לצורך רישום ו/או העברת הזכויות בממכר על שמו, בהתאם לקבוע בחוזה זה, וכן להמציא לחברה או לעוה"ד, במועד הנ"ל, ייפוי כח בנוסח המצורף **כנספח ו'1**, כל תעודה או אישור שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או על-ידי רשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות בממכר על שמו ולצורך רישום משכנתה על זכויותיו (ככל שנטל הלוואה לצורך רכישת הממכר), המעידים כי הרוכש שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי חובה אחרים בגין הממכר, החלים עליו לפי חוזה זה ו/או בהתאם להוראות כל דין והממכר.
- 18.6. לא התייצב הרוכש כפי שנדרש ולא קיים התחייבויותיו בכל הנוגע לרישום ו/או העברת הזכויות בממכר על שמו תוך 30 יום מהמועד בו נשלחה אליו הודעת החברה, בדואר רשום או בכל אמצעי אחר הניתן להוכחה, תישלח אליו הודעת תזכורת בעניין. אם בחלוף 30 ימים ממועד משלוח הודעת התזכורת לא יתייצב הרוכש כפי שנדרש ובמועד שתואם עמו, הרי שמבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברה ידוע לרוכש שלא ניתן יהיה לרשום את הדירה על שמו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה עד לקיום התחייבויותיו בחוזה זה, בכל הנוגע לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, במלואן, והיא לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם לרוכש עקב אי רישום הזכויות בממכר על שמו. מובהר כי אין באמור כדי לפגוע בתוקף יפוי הכח של הרוכש ו/או בזכות החברה ו/או מיופי הכח הנ"ל לפעול מכוחו וללא יוצא מהכלל. עוד יובהר כי ככל שהרוכש יתייצב במועד מאוחר מהמועד שתואם עמו על ידי החברה כאמור לעיל, אזי במקרה כאמור יובהר כי אין בהתייצבותו המאוחרת של הרוכש בכדי לגרוע מהמועדים העומדים לרשותה של החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות) בכל הנוגע להתחייבות החברה בדבר רישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש.
- 18.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לרוכש כי הפרת התחייבויותיו בכל הנוגע לרישום ולהעברת הזכויות בממכר על שמו עלולה להסב לחברה נזקים כספיים, מחמת איחור ו/או עיכוב בהשלמת הליכי הרישום ו/או העברת הזכויות כאמור, והדבר יהווה הפרת התחייבויותיו לפי חוזה זה.
- 18.8. מקרה בו יחולו שינויים בפרטי הרוכש ו/או בתוקף התעודה עמה הזדהה הרוכש בפני עוה"ד ו/או ייפול פגם בייפוי הכוח מכל סיבה שהיא, הרוכש מתחייב להמציא לחברה, על חשבונו, ייפוי כוח תקין ועדכני מיד לאחר השינוי ו/או גילוי הפגם ו/או לאחר דרישת החברה.



## 19. המשכנתה של הרוכש

- 19.1. אם הרוכש יבקש לממן חלק מהתמורה באמצעות הלוואה שתועמד לטובתו על-ידי בנק או מוסד פיננסי אחר המעניקים הלוואות והפועלים כדין בישראל (להלן, בהתאמה: "ההלוואה" ו-"המוסד הפיננסי", בהתאמה), תחתום החברה, לפי בקשת הרוכש, על התחייבות לרישום משכנתה, לטובת המוסד הפיננסי, בנוסח המקובל במוסד הפיננסי, בכפוף לקיום התנאים המצטברים שלהלן:
- 19.1.1. הרוכש שילם לחברה ממקורותיו, או ממקור אחר שלא כנגד התחייבות לשעבוד זכויותיו לפי חוזה זה ו/או בממכר, לפחות 10% (עשרה אחוזים) מהתמורה.
- 19.1.2. מלוא סכום ההלוואה יועבר מהמוסד הפיננסי ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בסעיף 14 לעיל.
- 19.1.3. סכום ההלוואה לא יעלה על יתרת התמורה הבלתי משולמת.
- 19.1.4. החברה לא תהיה אחראית לפירעון ההלוואה, למעט התחייבות החברה להשבה, במקרה של ביטול חוזה זה כדין, של כספי ההלוואה שהועברו בפועל לחשבון הפרויקט, על חשבון התמורה, אך ללא ריבית פיגורים, עמלות פירעון מוקדם, קנסות וכיו"ב, ובלבד שלא תידרש להשיב למוסד הפיננסי יותר ממה שעליה להשיב לרוכש לפי חוזה זה, לאחר קיזוז סכום הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 22.3 להלן.
- התחייבות החברה להשבת כספים, כאמור, מותנית בקבלת הסכמת הגורם המממן, מראש, לשחרור החברה מהתחייבויותיה כלפיו ולמחיקת כל רישום או הערה שנרשמו לטובתו, ככל שנרשמו, כנגד השבה.
- לאחר שהרוכש יקיים את התחייבויותיו כלפי החברה במלואן ויקבל את החזקה בממכר לידי, השבה של כספי ההלוואה תיעשה בדרך של מימוש זכויות הרוכש בממכר בלבד.
- 19.1.5. החברה תתחייב כלפי המוסד הפיננסי שלא להעביר את הזכויות בממכר על שמו של הרוכש בפנקסי המקרקעין, אלא אם באותו מועד תירשם המשכנתה לטובת המוסד הפיננסי, ולהודיע למוסד הפיננסי מראש על מועד רישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש.
- 19.1.6. כתב ההתחייבות יכלול הוראה מפורשת לפיה לא תירשם הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי, אלא אם קודם לכן נרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש וכן ייקבע בו, כי רישום המשכנתה לטובת המוסד הפיננסי בפנקסי המקרקעין יבוצע רק לאחר רישום הבניין ו/או הפרויקט כבית משותף, בד בבד עם רישום הדירה כיחידה רישומית נפרדת.
- 19.1.7. החברה לא תהיה חייבת לקבל על עצמה התחייבויות מעבר לאלו שקיבלה על עצמה לפי חוזה זה או העומדות בסתירה להתחייבויות החברה כלפי צד ג' כלשהו, והיא תהיה רשאית לבצע תיקונים סבירים ומקובלים בנוסח כתב ההתחייבות.
- 19.2. מובהר ומודגש, כי החברה אינה אחראית לקבלת ההלוואה ותנאיה וכי קבלת ההלוואה אינה מהווה תנאי למילוי התחייבויות הרוכש לפי חוזה זה, והוא (הרוכש) יהיה חייב בקיומן, גם אם לא יקבל הלוואה, מכל סיבה שהיא.
- 19.3. כל העלויות וההוצאות שיהיו כרוכות בקבלת ההלוואה או בקשר אליה, לרבות בגין מתן הוראות בלתי חוזרות בקשר עם הבטוחות, כאמור בסעיף 14.14 לעיל ורישום הערת אזהרה ו/או משכנתה לטובת המוסד הפיננסי יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו.
- 19.4. הרוכש ימציא לחברה את מסמכי ההתחייבות לפחות 30 ימים לפני המועד הקבוע לביצוע התשלום אותו הוא מתעתד לבצע באמצעות כספי ההלוואה. איחור בקיום התחייבויות הרוכש לפי ס"ק זה לא יהווה עילה לדחיית תשלומים או לקיום התחייבויות הרוכש לפי חוזה זה. אך מובהר בזאת כי איחור בתשלום שיגרם בשל אי חתימת החברה על מסמכי הבנק בניגוד להתחייבות החברה כאמור לעיל, לא יחשב כאיחור בתשלום.
- 19.5. כדי שהחברה תוכל לקיים את התחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי, מתחייב הרוכש להתייצב במשרדי החברה ו/או עוה"ד, תוך 7 ימים מקבלת הודעת החברה ובתיאום עמו, ולחתום על כל מסמך שיידרש, לרבות שטרי משכנתה, ולשלם לחברה ו/או לעוה"ד את סכומי האגרות וההוצאות שיידרשו, ככל שיידרשו, בקשר לכך.



19.6. אם יבקש הרוכש "לגרור" הלוואה קיימת לממכר, תסכים החברה לחתום על מסמכי הגרירה, בכפוף לאמור בסעיף זה, על סעיפי המשנה שלו, לעיל, בשינויים המחויבים, ובתנאי שהרוכש שילם לחברה, ממקורותיו, או ממקור אחר שלא כנגד התחייבות לשעבוד זכויותיו לפי חוזה זה ו/או בממכר, לפחות 10% (עשרה אחוזים) מהתמורה וכן את סכום הגרירה במלואו.

19.7. התחייבויות הרוכש על-פי סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בחוזה, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש.

## 20. העברת זכויות

20.1. אם בחלוף חמש (5) שנים ממועד קבלת תעודת גמר לממכר או בחלוף שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגדלה מטעם משרד הבינוי והשיכון שבעקבותיה התקשר הרוכש בהסכם לרכישת הממכר, לפי המוקדם מביניהם, טרם נרשם הבית המשותף וטרם הועברו הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, כאמור בחוזה זה, יהיה הרוכש רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסב ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו בממכר לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, לאחרים (להלן: "הנעברים"), בכפוף לקבלת הסכמת החברה לכך, בכתב ומראש. החברה לא תסרב להעברת זכויות הרוכש כאמור, אלא מטעמים סבירים ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

20.1.1. הרוכש קיים את כל התחייבויותיו כלפי החברה לפי חוזה זה, לרבות תשלום התמורה ויתר הסכומים החלים עליו לפי חוזה זה, וקיבל את החזקה בממכר.

20.1.2. הממכר הוחרג מהמשכנתה שנרשמה לטובת הגורם המממן והוחזרו הבטוחות שניתנו לרוכש להבטחת כספו, מבלי שהגורם המממן נדרש לשלם סכומים כלשהם על-פיהן. אם טרם פקע תוקפן של הבטוחות שניתנו לרוכש, תהיה ההעברה מותנית בקבלת הסכמה מוקדמת, בכתב, של הגורם המממן.

20.1.3. הרוכש המציא לחברה אישור לפיו הממכר שוחרר מכל שעבוד, עיקול, חוב או זכות צד ג' כלשהי, שנרשמו לבקשת הרוכש ו/או בגינו ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת להעברת הזכויות, וכן המציא אישור בדבר שחרור החברה מהתחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי. עלות סילוק ו/או רישום משכנתה על שם הנעברים בכל מרשם חוקי יחולו על הרוכש.

20.1.4. הערות האזהרה שנרשמו, ככל שנרשמו, בפנקסי המקרקעין לטובת הרוכש ו/או לטובת המוסד הפיננסי, בגין התחייבות החברה לרישום משכנתה, נמחקו.

20.1.5. הרוכש והנעברים חתמו על כתב המחאת זכויות והתחייבויות, בנוסח שיומצא להם על-ידי החברה.

20.1.6. הרוכש והנעברים המציאו לחברה עותק מקורי/מתאים למקור של חוזה הממכר שנחתם ביניהם, לרבות הסכם ניהול ואחזקה חתום על ידי הנעברים וחברת הניהול, בנוסח שיהיה בתוקף באותה עת, ככל שקיים.

20.1.7. הנעברים המציאו לחברה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח הזהה לייפוי הכוח המצורף לחוזה זה **בנספח ו'**, בשינויים המחויבים, כשהוא חתום ומאומת כדן.

20.1.8. הרוכש והנעברים המציאו לחברה את כל האישורים הדרושים לצורך רישום הזכויות בממכר, בפנקסי המקרקעין, על שמם של הנעברים, לרבות אישורי מיסים (שבח ורכישה) בגין העסקה שביניהם, אישור עירייה להעברת זכויות מהרוכש לנעברים (כולל אישור על העדר חובות בגין היטל השבחה), אישור מס רכישה בגין רכישת הממכר על-ידי הרוכש, וכן אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתו להעברת הזכויות בממכר לנעברים, ככל שיידרש על-ידי החברה.

20.1.9. הרוכש המציא לחברה אישור על העדר חובות מאת וועד הבית ו/או הנציגות ו/או חברת הניהול.

20.1.10. הרוכש ו/או הנעברים שילמו לחברה ו/או לעוה"ד את דמי הטיפול בקשר להעברה הני"ל ו/או בקשר לרישום הזכויות בממכר על שם הנעברים, בהתאם לקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) או בהתאם להוראות כל דין.

20.1.11. הנעברים הצהירו בכתב כי אין כל מניעה להעברת הזכויות בממכר על שמם וכי הם אינם "זר", כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960.



- 20.1.12. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהיה רשאית להתנות את העברת הזכויות בכל תנאי סביר נוסף ו/או לדרוש שהרוכש והנעברים ימציאו כל מסמך נוסף או יחתמו על כל מסמך נוסף שיהיו דרושים לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות. מוסכם בזה, כי תנאים ו/או מסמכים שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל או על-ידי כל רשות אחרת, ככל שיידרשו, מהווים תנאי סביר.
- 20.2. להסרת ספק מובהר, כי ככל ותינתן על ידי החברה הסכמה להעברת זכויות כאמור, החברה לא תהא חייבת להמציא בטוחה כלשהי לנעבר, אלא רק לגבי יתרת התמורה שתשולם לחברה על ידי הנעבר בקשר עם הממכר (ככל שתהיה תמורה כאמור).
- 20.3. אם יעביר הרוכש את זכויותיו בממכר מבלי שקיבל לכך את הסכמת החברה או שלא בהתאם לתנאים המפורטים לעיל, וכן אם הרוכש והנעברים לא ישלימו את הליכי העברת הזכויות על שמם של הנעברים בספרי החברה עד למועד רישום הבית המשותף, לא תישא החברה בכל אחריות או מחויבות כלפי הנעברים והיא תצא ידי חובתה בהעברת הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, בהתאם לקבוע בחוזה זה.
- 20.4. הוראות סעיף זה לעיל, יחולו בשינויים המחויבים, גם לגבי העברת זכויות בממכר על-ידי הנעברים, וכן הלאה.
- 20.5. הוראות סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בחוזה זה, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש.
- 20.6. למען הסר ספק, תכלית המצאת האישורים הנ"ל, הינה לאפשר את ביצוע הרישומים בספריה הפנימיים של החברה, בהיותה חברה המנהלת זכויות הדיירים. לחברה לא תהיה כל אחריות בגין כל חוב ו/או חבות של הרוכש ו/או מי מדיירי הבניין ו/או הבניינים הנוספים כלפי כל רשות ו/או גוף ו/או צד ג' כלשהו ואין בהליך העברת הזכויות בספרי החברה המשכנת כדי ליצור כל מצג אחר כלפי הרוכש.

## 21. מיסים, אגרות ותשלומים אחרים

בנוסף לתמורה מתחייבים הצדדים לשאת בכל התשלומים, המיוחסים אליהם, כדלקמן:

- 21.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים (למעט היטל השבחה אשר ביחס אליו יחול האמור בסעיף 21.2 להלן), דמי השתתפות בהוצאות האחזקה והניהול, דמי ניהול ותשלומי החובה עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא (להלן: "**תשלומי החובה**") החלים ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או הפרויקט בגין התקופה שממועד המסירה (כולל יום זה) ואילך יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו במלואן ובמועדן.
- 21.2. כל היטל השבחה שיוטל על הממכר ו/או המקרקעין ו/או הבניין מכח התב"ע ו/או בגין כל תכנית שאושרה ממועד החתימה על חוזה זה ואילך יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו, ובלבד שהיטל השבחה לא הוטל עקב היתר הבניה שהוצא/יוצא על ידי החברה לבניית הממכר ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע (לרבות בדרך של הקלה) ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ו/או כל פעולה אחרת שיזמה החברה ו/או כל מקרה בו נהנתה החברה מזכויות הבניה בפועל.
- 21.3. על אף האמור לעיל מוסכם בזה, כי אם לאחר מועד החתימה על חוזה זה יוטלו ו/או ידרשו תשלומי החובה, שאינם קיימים ו/או שלא נדרשו במועד החתימה על חוזה זה, או אם יוגדל שיעורם של תשלומי החובה הקיימים במועד החתימה על חוזה זה אזי המיסים החדשים ו/או תוספות למיסים קיימים יחולו על הרוכש או החברה בהתאם לקביעת החיקוק שמכוחו הוטל המס החדש.
- ידוע לרוכש כי התמורה לפי חוזה זה כוללת את עבודות הפיתוח אך ורק בתוך תחומי המקרקעין והמפורטות במפרט המכר והכלולות בהיתר הבניה ו/או שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות כדין עד למועד המסירה ו/או שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות כדין לצורך הקמת הפרויקט. אם לאחר מועד המסירה יידרש תשלום כלשהו בגין עבודות פיתוח ותשתיות נוספות, הן בתחומי המקרקעין והן מחוצה להם ו/או שינויים שיידרשו על-ידי רשויות מקומיות ו/או רשות מוסמכת אחרת שאינן נדרשו על-ידי החברה במהלך ביצוע הפרויקט ובקשר אליו כאמור לעיל ו/או שאינן חלות על החברה מכוח המכרז ו/או הדין (להלן: "**עבודות הפיתוח הנוספות**"), יחולו ההוצאות והתשלומים בגין עבודות הפיתוח הנוספות על הרוכש וישולמו על-ידו, לפי חלקו היחסי בפרויקט או במקרקעין או בבניין.
- הרוכש מתחייב לשלם את התשלומים בגין תשלומי החובה הנוספים ועבודות הפיתוח הנוספות כאמור תוך 14 יום מיום קבלת דרישת החברה.



- 21.4. החל ממועד המסירה, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את חלקו בכל התשלומים וההוצאות הכרוכים באחזקת ובשמירת הרכוש המשותף שבניין ובפרויקט, לרבות תשלום וועד בניין או דמי ניהול לחברת הניהול, לפי העניין, וכן כל התשלומים להבטחת השירותים המחויבים על-פי דין או נוהג ו/או על-פי התקנון המשותף, אף אם הוא לא השתמש בממכר, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או ב חלקם.
- 21.5. ביחס לדירות שטרם נמכרו על-ידי החברה ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי החברה, החברה לא תישא ביחס אליהם בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף המשולמות בגין צריכת שירותים בפועל, אותן יכולה החברה להוכיח שלא צרכה. על אף האמור לעיל, מובהר כי ביחס לדירות שטרם נמכרו ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי החברה כאמור, החברה תישא ביחס אליהם בהוצאות הקבועות (ולא בגין צריכה בפועל) של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם לחלקה היחסי.
- 21.6. מס רכישה בגין רכישת הממכר יחול על הרוכש וישולם על-ידו, במלואו ובמועדו, ישירות לרשויות מיסוי מקרקעין. הרוכש ימציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה החל עליו, תוך 90 יום ממועד החתימה על חוזה זה וכן ימציא אישור על תשלום מס רכישה, לרישום בפנקסי המקרקעין, עד למועד המסירה וכתנאי לה, אלא אם במועד החתימה על חוזה זה בבעלותו דירת מגורים אחרת אותה התחייב למכור תוך 12 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר לבניין, שאז יהיה על הרוכש להמציא את האישור הנ"ל תוך 12 חודשים ממועד המסירה.
- 21.7. מס שבח מקרקעין או מס הכנסה, אם יחול, בקשר למכירת הממכר, יחול על החברה וישולם על-ידיה.
- 21.8. הרוכש ישלם לחברה עם דרישתה הראשונה וכתנאי למסירת החזקה בממכר לידי את התשלומים, האגרות וההוצאות שיהיו כרוכים ברישום הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי ו/או בגין התחייבות לרישום משכנתה ו/או בגין התחייבות החברה לרישום משכנתה לטובתו (אם וככל שניתנה) ו/או בגין רישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי.
- כמו כן, כתנאי לרישום הזכויות בממכר על שמו, ישלם הרוכש, על-פי דרישת החברה, את האגרות שיהיו כרוכות ברישום המשכנתה לטובת המוסד הפיננסי בפנקסי המקרקעין וימציא לחברה או לעוה"ד את האישורים על ביצוע התשלומים הנ"ל.
- 21.9. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות החשמל, המים והגז והכל בכפוף לאמור להלן:
- במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, הגז והחשמל (חיבור קבוע או חיבור זמני). הקונה יחתום על חוזה להספקת מים עם מחלקת המים של עיריית באר יעקב, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל ועל חוזה להספקת גז עם חברת גז.
- מובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה, ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. ככל שהחברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים או תשלום אחר עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום כאמור לעיל, ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על החברה. יובהר, כי התשלום בגין אספקת שירותי חשמל (ככל שיידרש על ידי חברת החשמל) יחול על הרוכש בלבד.
- 21.10. במקרים שאי תשלום חוב עלול לעכב את קיום התחייבויות החברה על-פי חוזה זה, תהיה החברה רשאית לשלם במרוכז בשם או עבור הרוכש כל תשלום לרבות בגין עלות מונה המים, הגז, כמפורט לעיל והרוכש מתחייב לשלם לחברה את התשלום ששולם על ידה כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ובכפוף להצגת אסמכתא על ביצוע התשלום. מובהר, כי לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 21.11. בנוסף לתמורה המפורטת **בנספח ד'** לחוזה זה, הרוכש ישלם לעוה"ד, במועד החתימה על חוזה זה, את ההוצאות המשפטיות כהגדרת מונח זה **בנספח ד'**, וזאת עבור כיסוי הוצאותיה המשפטיות של החברה בגין רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש.

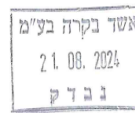


- 21.12. שילמה החברה תשלום מן התשלומים המפורטים לעיל בשם או עבור הרוכש מתחייב בזאת הרוכש לשלם סכום זה לחברה, תוך שבעה ימים מקבלת דרישה מהחברה בכתב.
- 21.13. התחייבויות הרוכש עפ"י סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בחוזה, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש.
- 21.14. בכל מקרה בו נמסרה לחברה הודעה כלשהי בקשר עם הגבלת זכויות הרוכש על פי חוזה זה, אשר תדרוש את התייחסות החברה, הרוכש ישיב לחברה, מיד עם דרישתה הראשונה את כל ההוצאות הישירות של החברה בקשר עם האמור.

## 22. הפרת החוזה

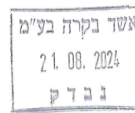
- 22.1. הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, אלא אם נקבע בחוזה זה, במפורש, אחרת, והכל בכפוף למפורט להלן ובכפוף לכל דין.
- 22.2. הרי שבכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש אשר לא תוקנה תוך 14 ימים מיום משלוח דרישת החברה בכתב או בכל מקרה של הפרה אחרת של חוזה זה מצד הרוכש, אשר לא תוקנה תוך 30 ימים מיום משלוח דרישת החברה בכתב, תהיה החברה זכאית לכל הסעדים והתרופות המוקנות לחברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין לרבות לבטל חוזה זה, על-ידי מתן הודעת ביטול בכתב לרוכש.
- 22.3. במקרה שהחברה תבטל את החוזה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, צמוד בהתאם לתנאי ההצמדה שפורטו בנספח ד' לחוזה זה, ממועד חתימת החוזה ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על-פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה עד אותה עת על-ידי הרוכש.
- 22.4. במקרה של ביטול חוזה זה על-ידי החברה עקב הפרתו היסודית על-ידי הרוכש, החברה תשיב לרוכש את כל הסכומים ששולמו לה על-ידי הרוכש על חשבון התמורה, בערכם הריאלי בניכוי הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף זה לעיל, ובניכוי סכום ההלוואה שישולם למוסד הפיננסי לצורך סילוק ההלוואה שנתן לרוכש, ככל שניתנה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין ובכפוף לדין ובכפוף לחתימת הרוכש על כל מסמכי הביטול הנדרשים על-פי דין ו/או על ידי החברה, לצורך ביטול החוזה כדין, לרבות על תצהירי ביטול עסקה לשלטונות מיסוי מקרקעין ולהשבה לחברה כל מסמך שיידרש לרבות פנקסי השוברים, ובין היתר שחרור החברה מכל התחייבות שנתנה לטובת מוסד פיננסי (ככל שנתנה), את כל הבטוחות שנמסרו לו, ככל שנמסרו, בקשר עם חוזה זה כשהן בטלות ובלתי נדרשות ובכפוף לחתימה על מסמכים לצורך מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לזכות הרוכש (להלן: "**מועד הביטול כדין**"). יודגש כי במקרה של ביטול חוזה כאמור, הרוכש לא יהיה זכאי לקבלת החזר של הסכומים ששולמו על ידו כהשתתפות בהוצאות המשפטיות כמפורט בסעיף 21.11 לעיל. החל ממועד הביטול כדין תהא רשאית החברה לנהוג בממכר מנהג בעלים, לרבות למכור את הממכר לכל צד ג' שהוא בתנאים שקבועים במכרז.
- החברה תהיה רשאית להעביר את הסכומים שנוכו על-ידה, כאמור בסעיף זה לעיל, ישירות למוסד הפיננסי, כנגד קבלת הסכמתו למחיקת כל הערה ו/או משכון ו/או שעבוד שנרשמו לטובתו על זכויות החברה במקרקעין ו/או לצדדי ג' שלטובתם נרשמו עיקולים או שעבודים על זכויות הרוכש בממכר או לפי חוזה זה, והיתרה, אם תהיה, תוחזר לרוכש בערכו הריאלי, וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה כאמור בסעיף 23.4 לעיל. מובהר בזה, כי כל סכום שישולם על-ידי החברה למוסד הפיננסי, כאמור בסעיף זה לעיל, ייחשב כסכום שהוחזר לרוכש.
- 22.5. מוסכם, כי בכל מקרה של ביטול חוזה זה כדין על-ידי החברה, יתרת הכספים יושבו לידי הרוכש בערכם הריאלי (בניכוי הסכומים המפורטים לעיל) לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד פינוי הרוכש את הממכר ובמקרה שבו טרם נמסרה החזקה בממכר לרוכש תוך 45 ימים ממועד הביטול כדין.
- 22.6. איחר הרוכש במילוי איזו מהתחייבויותיו שיש בהן כדי לעכב את מועד המסירה בפועל ו/או בביצוע תשלום מתשלומי התמורה על-פי חוזה זה, אשר בגינם נגרם עיכוב במסירת החזקה מצד המוכר בפועל ו/או שיש בהם כדי לגרום לעיכוב במסירה בפועל הרי שמבלי לפגוע מיתר הסעדים והתרופות המוקנים לחברה על-פי הוראות חוזה זה ו/או הדין, ומבלי שיהא בכך כדי להוות הפרה כלשהי מצד החברה של חוזה זה, תהא החברה זכאית לדחות את מסירת החזקה בממכר לרוכש במניין הימים שגרמו לעיכוב במסירה בפועל כאמור.





### 23. שונות

- 23.1. חוזה זה אושר על-ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים משא ומתן על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על-פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 23.2. החברה תהא רשאית לשלם תשלום שהרוכש חייב בו על פי הוראות חוזה זה ולא שילמו במועד וזאת רק אם אי ביצוע התשלום עלול למנוע ו/או לעכב את החברה מביצוע התחייבויותיה והרוכש יהא חייב להשיב לחברה כל סכום כנ"ל בתוספת ריבית פיגורים וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרת להם זכאית החברה על פי חוזה זה ו/או הדין ומבלי לגרוע מכל טענת הגנה של הרוכש כלפי הנושה המקורי, ככל שקיימות.
- 23.3. ידוע לרוכש כי שהחברה רשאית לבנות בבניין "דירה/דירות לדוגמה" שתשמנה למטרות תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבניין ו/או בפרויקט ו/או לצרכי משרד מכירות ו/או לשימוש הקבלן לצורך ניהול הפרויקט, והכל כפי שיקבע על-ידי החברה ובהתאם לשיקול דעתה הסביר. הרוכש מתחייב לא להפריע, בכל דרך שהיא, להפעלתן התקינה של "הדירות לדוגמה" ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לשימוש סביר בממכר ולא תימנע ו/או תיפגע הגישה ו/או השימוש הסביר בממכר.
- 23.4. החברה רשאית לשעבד ו/או למשכן ו/או לגרום לשעבוד ו/או למשכון המקרקעין ו/או כל חלק מהם, אף לאחר מסירת החזקה בממכר, ובלבד ששעבוד ו/או משכון כאמור יהיה כפוף לזכויות הרוכש בממכר, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 23.5. מוסכם במפורש, כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי חוזה זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על-פי חוזה זה בשלמותן ובמועדיהן.
- 23.6. חוזה זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על-ידי החברה באמצעות מורשי החתימה מטעמה.
- 23.7. הוראות חוזה זה משקפות את המוסכם בין הצדדים. כל הסכמה, הבנה, מסמך, מצג, הבטחה או התחייבות שניתנה על-ידי צד למשנהו, בין בכתב ובין בעל-פה, בכל הקשור לאמור בחוזה זה, ככל שהיו לפני חתימת חוזה זה, לא יהיו חלק מחוזה זה אלא אם נכללו במפורש בחוזה על נספחיו והכל בכפוף לכל דין.
- 23.8. מובהר בזה, כי אין באמור לעיל כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ו/או מצגים שנעשו מטעם החברה טרם כריתת החוזה, לרבות בגין הטעיה או מצג שוא, העומדות לרוכש מכוח הוראות החוק השונות, כגון חוק הגנת הצרכן, תשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 וכי אין בסעיף זה כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על החברה חובה לציינם על פי דין.
- 23.9. כל שינוי ו/או הסכמה ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או גריעה ו/או הארכה ו/או דחיה ו/או ביטול ו/או ויתור בקשר לכל דבר ו/או עניין הקשור ו/או הכרוך בחוזה זה לא יהיו ברי תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הצדדים.
- 23.10. אם המונח "הרוכש" מתייחס ליותר מאדם אחד, יהיו כל יחיד הרוכש חבים ואחראים על-פי חוזה זה ביחד ולחוד ובערבות מלאה והדדית האחד למשנהו.
- 23.11. כל פעולה הנעשית על-ידי אחד מיחיד הרוכש, לרבות חתימה על כל פרוטוקול, אישור ביצוע תיקונים וכיוצא בזה וכן כל מתן ארכה, כל הסכמה שנתן או ויתור שעשה, ייראו כאילו נעשו מטעם כל יחיד הרוכש ויחייבו אותם. מסירת הודעת החברה ו/או מסירת החזקה בממכר למי מבין יחיד הרוכש תיחשב כמסירת החזקה לכל יחידיו.
- 23.12. על אף האמור, מוסכם כי הודעת ביטול מטעם הרוכש או הודעה על העברת זכות לא תהא תקפה, זולת אם נחתמה על-ידי כל אחד מיחיד הרוכש. בכל מקרה שהחברה תהא רשאית לבטל את חוזה זה לגבי אחד מיחיד הרוכש היא תהיה רשאית לבטל ביחס לכל יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- 23.13. מבלי לפגוע בזכויות אחרות של החברה על-פי חוזה זה או על-פי הדין, תהיה לחברה זכות לקזז את כלהכספים אשר מגיעים לה מכח חוזה זה.
- 23.14. הרוכש לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים ממנו לחברה כנגד סכומים שיגיעו לו, אם וככל שיגיעו לו, מהחברה.



- 23.15. ידוע לרוכש שעוה"ד, כהגדרתם לעיל, מייצגים את החברה בעסקה נשוא חוזה זה ואינם מייצגים את הרוכש והוא מסכים בזה שעוה"ד ייצגו את החברה בהליכים עתידיים בקשר ו/או בגין העסקה נשוא חוזה זה, אף אם אלה יהיו כנגדו.
- 23.16. כמו כן, ידוע לרוכש שהוא רשאי להיוועץ בעורך דין מטעמו.
- הרוכש מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל וכי הוא עומד בכל דרישות הדין לרבות (אך לא רק) נוהלי רשות מקרקעי ישראל לעניין הקניית זכויות במקרקעין וכי הרוכש מתחייב להמציא לחברה על אחריותו ועל חשבונו בלבד, מיד עם דרישתה הראשונה כל אישור שיידרש, ככל שיידרש בגין כך.
- 23.17. ידוע לרוכש כי חלה חובת דיווח לרשות המסים על העסקה נשוא חוזה זה בהתאם להוראות הדין. החברה תדווח עבור הרוכש בגין עסקה או, לחילופין הרוכש יכול לבחור לדווח באופן עצמאי ו/או באמצעות עו"ד מטעמו. ככל שהדיווח יהיה באמצעות החברה ו/או מי מטעמה אזי הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה בקשר לכך וכן יהיה האחראי הבלעדי לתוכן הדיווח ולקבלת מסמכים מרשות המסים בקשר עם הדיווח מטעם הרוכש לרבות קבלת שובר מס הרכישה.
- 23.18. במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשות המסים, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד מטעם החברה לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה ולא ינקוט בשמו או עבורו הליכים כלשהם בנוגע לשומת מס הרכישה.
- 23.19. מובהר כי אין באמור בחוזה זה בכדי לחייב את החברה כלפי צד ג' כלשהו.
- 23.20. כתובות הצדדים הנן כמפורט במבוא לחוזה זה.
- 23.21. כל הודעה על-פי חוזה זה, תהיה אך ורק בכתב ולא יהיה תוקף להודעות בעל-פה. כל הודעה שישלח צד למשנהו, לפי הכתובות האמורות (אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינוי בכתובתו), בדואר רשום, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 3 ימי עסקים ממועד מסירתה לדואר למשלוח, או ממועד מסירתה בפועל, עם נשלחה בדרך אחרת.
- 23.22. ידוע לרוכש כי החברה תשלח לו מסמכים ממוחשבים לרבות חשבוניות וקבלות דיגיטאליות בדואר אלקטרוני המפורט במבוא לחוזה זה. שינה הרוכש את כתובת הדואר האלקטרוני שלו יודיע על כך בכתב לחברה.
- 23.23. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי החל ממועד המסירה תהיה כתובתו של הרוכש בממכר, אלא אם הודיע הרוכש לחברה, בכתב ובדואר רשום, אחרת.
- 23.24. הדין החל על חוזה זה הינו הדין הישראלי בלבד וכן סמכות השיפוט המקומית בכל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלעו בין הצדדים בקשר לחוזה זה ו/או הנובע ממנו, ואשר לא עלה בידי הצדדים להסדירו בדרכי שלום, נתונה באופן ייחודי ובלעדי לבתי המשפט המוסמכים בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד - 1984.
- 23.25. מובהר ומוסכם מפורשות כי החברה זכאית לעשות שימוש ו/או להשכיר ו/או למכור את הדירות בבניין ו/או בבניינים הנוספים לכל מי שתחפוץ, לרבות למדינה לצורך דיור ציבורי, והרוכש לא יהיה רשאי להפריע לניצול סביר של הדירות על ידי רוכש ו/או שוכר הדירות מאת החברה ו/או מאת אחר ו/או אחרים ו/או על ידי החברה עצמה, לרבות לצורך דירה לדוגמה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

מגורי שפונדר פדלון בע"מ

ח.פ. 51-630092-8

החברה

הרוכש

### אישור רוכש

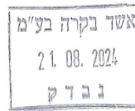
הרוכש מצהיר בזאת ומאשר בזאת כדלקמן:

1. כי ידוע לו שמשרד עורכי הדין פיישר בכר חן וול אוריון ושות' (בחוזה זה לעיל ולהלן): "עורכי הדין" או "עוה"ד", מייצג את החברה בעסקה נשוא חוזה זה ואינו מייצג אותנו (את הרוכש).

הרוכש

מגורי שפונדר פדלון בע"מ

ח.פ. 51-630092-8



2. כי אין בתשלום שכר הטרחה המשולם לעוה"ד בהתאם לסעיף 21.11 לעיל, כדי ליצור יחסי שליחות בין עורכי הדין לבין הרוכש בכל הקשור לחוזה זה וידוע לו שהוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על-ידי כל עורך דין אחר ואף ניתנה לו אפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.
3. הוא מסכים שלמרות האמור לעיל, עוה"ד יטפל עבורו ועבור החברה בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס, ברישום הבית המשותף וברישום הממכר על-שמו על-פי הקבוע בחוזה זה.
4. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבורו (עבור הרוכש) לגבי מס הרכישה, מצהיר הרוכש ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו שהוא זכאי להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. כן מאשר הרוכש שהובהר לו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכלל הקשור והכרוך בכך, והוא מאשר ומצהיר שלא תהיה לו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעם.
5. במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשויות המס, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה.

---

הרוכש

**נספח ג' - היעדר היתר הבניה והיעדר הסכם ליווי**

**חוזה מכר דירת מחיר מופחת מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")**

בין: **מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 8-630092-51**

מרח' מאיר אריאל 4, נתניה

(להלן: "החברה")

**מצד אחד;**

לבין: \_\_\_\_\_ **ת.ז.**

\_\_\_\_\_ **ת.ז.**

שכתובתם: \_\_\_\_\_

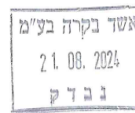
טל: \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

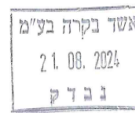
(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

**מצד שני;**

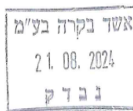
1. ידוע לרוכש כי נכון למועד חתימת החוזה ניתנה החלטה של הוועדה המקומית לאישור בקשת החברה להיתר בניה לבניית הבניין והממכר, המותנה בתנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 אך טרם ניתן היתר בניה לבניית הבניין והממכר (להלן: "היתר הבניה").
2. כמו כן, ידוע לרוכש כי טרם נחתם הסכם ליווי להקמת הפרויקט ולכן טרם התקבל פנקס שוברים עבור הממכר. **[רלוונטי ככל שלא ייחתם הסכם ליווי עד למועד היציאה לשיווק]**
3. עוד ידוע לרוכש כי החברה פועלת מול רשויות התכנון לקבלת היתרים לבניית הבניין במתכונת דומה למפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים לחוזה. ואולם, אם לא יעלה הדבר בידה, יכול שיחולו בבניין שינויים, בין היתר במיקומם והיקפם של שטחים המיועדים למגורים לרבות שטחי הדירות, מספר יחידות הדיוור, גובה הבניין, מספר הקומות בבניין, עיצוב הבניין, חלק מהקומות והדירות, מספרם ומיקומם של החניות והמחסנים (ככל שישנם), ושל הרכוש המשותף, וכל זאת מבלי לשנות מהותית את אופיו של הפרויקט כפרויקט למגורים, והכל מבלי שלרוכש תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר לכך, בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.
4. ידוע לרוכש כי המפרט והתוכניות הנמסרים לו במעמד חתימת החוזה, ואשר הרוכש מצהיר כי עיין בהם לשביעות רצונו, לרבות בתוכניות המתייחסות לשאר חלקי הבניין שאינם הדירה, אינם סופיים, והם נתונים לשינויים ו/או השלמות הנובעים בין היתר מתכנון החברה את הפרויקט, מהיתר הבניה שיתקבל בפועל ומדרישת הרשויות, והכל בכפוף להוראות החוזה והממכר.
5. לאור האמור, ידוע לרוכש, כי ככל שלא יתקבל היתר בניה לממכר, וזאת תוך 6 חודשים ממועד חתימת הצדדים על חוזה זה, אזי, הרוכש, יהיה רשאי תוך 30 ימים מתום התקופה הנ"ל, לבטל את החוזה על-ידי מתן הודעת ביטול בכתב לחברה, ואז יחול האמור בסעיף 12 להלן (להלן: "תקופת ההצעה" ו-"הודעת הביטול בהיעדר היתר בניה", בהתאמה).
6. ביטול החוזה יכנס לתוקפו בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת הודעת הביטול אצל החברה. להסרת ספק יובהר, כי זכות הביטול כאמור, תעמוד בתקופת ההודעה בלבד.
6. לאחר קבלת היתר הבניה, תודיע החברה לרוכש בכתב כי התקבל היתר בניה (להלן: "ההודעה על קבלת היתר בניה"). הודעה זו תשמש אסמכתא לעניין מועד הקבלה של היתר הבניה לצורך כל דבר ועניין שבחוזה.



7. לאחר קבלת ההודעה על קבלת היתר הבנייה, הרוכש יהא רשאי לעיין בהיתר הבניה במשרדי החברה.
8. ככל שהיתר הבניה, כפי שיוצא על-ידי הרשויות המוסמכות, או ככל שהתכניות (אף לאחר קבלת היתר הבניה) יכללו "שינוי מהותי", כהגדרתו להלן, אזי הרוכש יהא רשאי למסור לחברה הודעה בכתב, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעת החברה לרוכש בכתב בדבר השינוי המהותי בממכר על רצונו בביטול החוזה (להלן: "**הודעת הביטול עקב שינוי מהותי**") וזאת מבלי שתעמוד לרוכש כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה. ניתנה הודעת ביטול עקב "שינוי מהותי" כאמור, יחול האמור בסעיף 12 להלן.
- "שינוי מהותי" משמעו לעניין סעיף זה - שינוי של הממכר ותכנונו ממפרט המכר ומהתכניות המצורפות לחוזה העולה על הסטיות המותרות, בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) ובצו המכר (דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 לרבות שינוי במיקום הדירה ו/או בכיוונה.
9. לא ניתנה הודעת ביטול עקב "שינוי מהותי" עד לתום 14 ימים ממועד קבלת ההודעה בדבר השינוי המהותי כאמור אזי במקרה כאמור החוזה יעמוד בתוקפו ויחייב את הצדדים לכל דבר ועניין ויחול האמור לעיל:
- 9.1 התוכניות ומפרט המכר המעודכנים, ככל שיהיו, יחליפו, לכל דבר ועניין, את התוכניות ו/או מפרט המכר אשר צורפו כנספחים לחוזה. ככל שהרוכש יידרש לכך על ידי החברה, הוא מתחייב, תוך 21 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על קבלת היתר הבניה לחתום, על התוכניות ו/או מפרט המכר ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי החברה בגין כך. ככל שלא יחתום הרוכש על המסמכים המעודכנים בתוך התקופה האמורה לעיל, ולאחר שניתנה לו הודעה נוספת בנושא בת 3 ימים מראש, יהווה הדבר הפרה יסודית של הרוכש.
- 9.2 לא חתם הרוכש על המסמכים שיידרשו כאמור בסעיף 9.1 לעיל, ולא בוטל החוזה על ידי החברה כתוצאה מהפרתו היסודית של הרוכש בשל אי חתימתו על המסמכים כאמור, המסמכים הרלוונטיים והמפורטים בסעיף 9.1 לעיל יחליפו ויבואו במקום מפרט המכר והתכניות שצורפו כנספחים לחוזה. במקרה כאמור, יחשב הרוכש כנותן הסכמתו למסמכים הרלוונטיים כמפורט בסעיף 9.1 לעיל, לכל דבר ועניין.
10. מבלי לגרוע מהאמור, בכל מקרה, הרוכש מתחייב לחתום, לבקשת החברה, על תכניות ומפרט עדכניים (בין אם מדובר בשינוי מהותי ובין אם לא), וזאת במועד שהחברה תורה לו. התכניות והמפרט אשר יחתמו על ידי הרוכש כאמור, יחליפו את התכניות והמפרט אשר נחתמו ביום חתימת החוזה. יובהר, כי אף אם לא חתם הרוכש על המסמכים המעודכנים כפי שנתבקש, יגבר האמור במסמכים המעודכנים ובמקרה של סתירה, בין המסמכים המעודכנים לבין המסמכים אשר צורפו לחוזה, יגבר האמור במסמכים המעודכנים ואלה יחליפו את התכניות והמפרט אשר צורפו לחוזה, וזאת בין אם נחתמו על ידי הרוכש ובין אם לא.
- הרוכש ייחשב כמסכים לשינויים ו/או לתיקונים ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה או מי מטעמה וזאת בין אם חתם על התכניות והמפרט העדכניים ובין אם לאו.
11. תוך 14 ימים עסקים ממועד חתימת הסכם הליווי, פתיחת מסגרות אשראי וקבלת פנקס השוברים בידי החברה, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב (להלן: "**ההודעה על חתימת הסכם הליווי**"), הרוכש מתחייב להתייצב במשרדי החברה ו/או אצל מי מטעמה בכדי לקבל לידיו את פנקס השוברים, לא יאוחר מ-7 ימים ממועד ההודעה על חתימת הסכם הליווי. למען הסר ספק מובהר כי ההתחייבות האמורה בסעיף זה, הינה התחייבות יסודית של הרוכש. להבטחת זכויותיו של הגורם המממן, וככל שיידרש לכך הרוכש מתחייב להתייצב ולחתום אצל החברה ו/או אצל עורכי הדין, כהגדרתם בחוזה, בתוך 7 ימים ממועד דרישת החברה, על כתב התחייבות כלפי הגורם המממן בנוסח שייקבע על ידו ו/או על כל מסמך אחר שיידרש על ידי הגורם המממן. **[רלוונטי ככל שלא יחתם הסכם ליווי עד למועד היציאה לשיווק]**
12. **ביטול החוזה** - תינתן הודעת ביטול ויחולו ההוראות הבאות:



- 12.1. ביטול החוזה יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בדואר רשום עם אישור מסירה לכתובת הנקובה ברישא של החוזה, או לכל מען אחר בהתאם להוראות החוזה.
- 12.2. החוזה יהיה בטל ומבוטל בחלוף 5 ימי עסקים ממועד מסירת הודעת הביטול בדואר רשום, ולא תהיינה למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על-פיו ולא תהיינה לצד כלשהו תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, מכל סוג שהוא, כלפי משנהו.
- 12.3. הרוכש מתחייב לחתום, מיד עם דרישת החברה או עורכי הדין ולא יאוחר מחלוף 7 ימים ממועד דרישת החברה או עורכי הדין בכתב ובתיאום עמו, על תצהיר ביטול עסקה, הסכם ביטול, ו/או על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול החוזה כדין, לרבות כל מסמך שיידרש על ידי החברה ו/או הגורם המממן ו/או רשויות מיסוי מקרקעין. מבלי לגרוע מחובת הרוכש לחתום על כל מסמכי הביטול כאמור, נותן הרוכש למיפוי הכח הוראות בלתי חוזרות לעשות שימוש בייפוי הכח המצורף **כנספת ו'** לחוזה זה ולחתום בשמו על כל המסמכים שידרשו לשם הביטול כאמור.
- 12.4. הרוכש מתחייב להמציא, מיד עם דרישת החברה או עורכי הדין ולא יאוחר מחלוף 14 ימים ממועד דרישת החברה או עורכי הדין בכתב, כל מסמך ו/או אישור שיידרש, ככל שיידרש, לצורך ביטול החוזה כדין, לרבות אך לא רק - המצאת פנקס השוברים, ערבויות חוק המכר ומכתבי ההחרגה שהתקבלו אצלו (במקור), המצאת אישור ממיסוי מקרקעין לפיו בוטל ההסכם, וכן אישור סילוק המשכנתא של הרוכש מהבנק למשכנתאות (ככל שהרוכש לקח משכנתא) ושחרור החברה מכל התחייבות שנתנה לטובת מוסד פיננסי (ככל שנתנה).
- 12.5. בכפוף למילוי כל האמור בסעיפים 12.1 - 12.3 לעיל, הצדדים נותנים הוראה בלתי חוזרת לגורם המממן, להשיב תוך 45 ימים מהתקיימות התנאים האמורים בסעיפים 12.1 - 12.4 לעיל, כל סכום ששולם על ידו לחברה על חשבון התמורה בלבד בערכו הריאלי (להלן: "**סכום ההשבה**").
- 12.6. סכום ההשבה יושב לרוכש באמצעות העברה בנקאית לחשבון הרוכש שפרטיו ימסרו לידי החברה במועד החתימה על חוזה זה וזאת בתוך 45 יום מיום ביטול ההסכם כדין, והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיפים 12.1 - 12.3 לעיל.
- 12.7. בכפוף להשבת סכום ההשבה לידי הרוכש כאמור לעיל, לא תהיה למי מהצדדים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא כלפי משנהו, לא בגין החוזה או ביטולו עפ"י הוראות החוזה ולא בגין נספח זה. כן מובהר, שלאחר ביטול כאמור והשבת סכום ההשבה, החברה תהיה רשאית לעשות בממכר כרצונה ולמכור אותו לכל צד שלישי, בהתאם לתנאי המכרז.
13. מבלי לגרוע מכלל התחייבויות הרוכש עפ"י החוזה, מתחייב בזה הרוכש שלא להתנגד בכל צורה לכל תוכנית ו/או בקש/ות להיתר בניה, לרבות על דרך של הקלה/ות שיוגשו על ידי החברה, ככל ויוגשו, בהתייחס לבניין ו/או לכל בניה אחרת במקרקעין ובסביבתם. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש לפנות לערכאות השיפוטיות.
- האמור יחול גם במקרה בו בוטל החוזה, מכל סיבה שהיא.
14. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין באמור בתוספת זו כדי לגרום לדחייה של מועד כלשהו שנקבע בחוזה או לדחייה במילוי התחייבויות כלשהן של הרוכש על-פיו, והרוכש מתחייב למלא אחר תנאי החוזה במלואם ובמועדם.
15. מונחים ומילים שהוגדרו בחוזה תהא להם אותה משמעות גם בנספח זה, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב פירוש אחר.
16. בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראות נספח זה, יקבעו ויגברו הוראות נספח זה.
17. נספח זה נחתם במועד חתימת החוזה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והוא גובר על הוראותיו של החוזה על נספחיו, לרבות נספח השינויים, במקרה של סתירה.



ולראיה באו הצדדים על החתום :

מגורי שפונדר פדלון בע"מ

ח.פ. 51-630092-8

החברה

הרוכש

מגורי שפונדר פדלון בע"מ

ח.פ. 51-630092-8

הרוכש



**נספח ד' - פרטי הממכר, מועד המסירה והתמורה**

חוזה מכר דירת מחיר מופחת מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

**בין:** מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 8-630092-51

מרח' מאיר אריאל 4, נתניה

טל': \_\_\_\_\_

(להלן: "החברה")

**מצד אחד;**

**לבין:**

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

מרח': \_\_\_\_\_,

טל': \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

(ביחד ולחוד, להלן: "הרוכש")

(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הרוכש בממכר)

**מצד שני;**

כחלק בלתי נפרד מהחוזה מוסכם בזה בין הצדדים כדלהלן:

**1. כללי**

- 1.1 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש שנקבע לו בנספח זה על-פירושו בחוזה.
- 1.2 נספח זה ייחשב כחלק בלתי נפרד מהחוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות החוזה יקבע האמור בנספח זה.
- 1.3 תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה (למעט אם נאמר אחרת בנספח זה), והפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

**2.**

**"המקרקעין"**

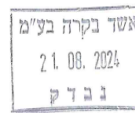
מגרשים 118 ו-120, כהגדרתה להלן, הידועים הידועים כגוש רשום: 4233 המהווה חלק מחלקות 6, 7 ו-8 והמצויים בבאר יעקב, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב הליכי תכנון, פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן.

**"הבניין"**

בניין (מסי' זמני) \_\_\_\_\_ אשר יבנה על המקרקעין בהתאם למפרט המכר והתוכניות המצורפים כנספחים א' ו-ב' לחוזה זה והכולל בין היתר, הדירות/יחידות דיור למגורים (כולל הדירה, כהגדרתה להלן), אשר יבנו מעל קומת הקרקע, החניון, מחסנים, חדרי שירות, חדרי טכניים, גינות וכיו"ב.

יובהר, כי בניין זה הינו בניין אחד מתוך מספר בניינים אשר יבנו על המקרקעין, במסגרת הפרויקט, בכפוף להוראות חוזה זה.





**"הדירה"/ יחידת הדיור"**

דירה (מס' זמני) \_\_\_\_\_ בשטח של כ- \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים (כולל מרחב מוגן דירתית), מטבח וחדר/י שירותים, המצויה בקומה \_\_\_\_\_ של הבניין, שכיווניה \_\_\_\_\_, המסומנת בתכנית המצורפת כחלק מ**מנספח ב'** לחוזה זה.

**"הממכר"**

- הדירה, והשטחים שיוצמדו אליה, כמפורט להלן:
- חניה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק מ**מנספח א'** לחוזה זה.
  - מחסן מס' (זמני) \_\_\_\_\_ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק מ**מנספח א'** לחוזה זה.
  - מרפסת מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה בשטח של כ- \_\_\_\_\_ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק מ**מנספח א'** לחוזה זה.
  - חצר פרטית/גינה המסומנת בתכנית המצורפת כחלק מ**מנספח א'** לחוזה זה.
  - חלק יחסי מהרכוש המשותף.**

ההצמדות ככל שקיימות יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין ו/או ירשמו בכל אופן חוקי אחר, לפי החלטת החברה ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.

**"מועד המסירה"**

מועד מסירת הדירה לידי הרוכש הינו ביום **30.06.2028**.  
למען הסר ספק מובהר, כי היתרי חפירה ודיפון ו/או היתרי חפירה דיפון וביסוס ו/או היתר הקמת מרתפים לא יחשבו קבלת היתר בנייה.  
אין באמור כדי לגרוע מכל הוראה בחוזה המאפשרת לדחות ו/או להקדים ו/או לעכב ו/או לעדכן ו/או להאריך את מועד המסירה.

**"חשבון הפרויקט"**

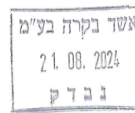
חשבון הפרויקט לכשייחתם הסכם ליווי לפרויקט, ו/או כל חשבון אחר עליו תורה החברה לרוכש בכתב. **[רלוונטי ככל שלא ייחתם הסכם ליווי עד למועד היציאה לשיווק, ככל שכבר ייחתם, יפורטו בסעיף זה פרטי החשבון]**

.3

**התמורה [רלוונטי ככל שלא ייחתם הסכם ליווי עד למועד היציאה לשיווק. ככל שכבר ייפתח חשבון, כל תשלום יהיה בגובה 7% מהתמורה, ויועבר ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס שוברים. כמו כן, התשלומים יועברו תוך \_\_\_\_\_ ימים/ חודשים מחתימת חוזה ולא מהודעת החברה]**

3.1 בתמורה לרכישת הממכר כהגדרתו בחוזה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ (להלן: **"התמורה"**), והכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:

3.1.1 במועד חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 7% ממחיר הממכר) (להלן: **"התשלום הראשון"**), התשלום הראשון יופקד אצל פישר בכר חן ושות' נאמנים בע"מ, אשר ישמשו כנאמן של החברה (להלן: **"הנאמן על התשלום הראשון"**), הצדדים נותנים בזאת, הוראה בלתי חוזרת, לנאמן על התשלום הראשון, להפקיד את התשלום הראשון לאחר קבלת פנקס שוברים ישירות לחשבון הפרויקט



באמצעות "שובר תשלום" לאחר שהחברה תמסור לנאמן על התשלום הראשון את "השובר לתשלום". מובהר כי רוכש יהיה זכאי לקבל בטוחה בגין התשלום הראשון רק לאחר העברת התשלום הראשון לחשבון הפרויקט על ידי הנאמן על התשלום הראשון וזאת באמצעות שובר התשלום כאמור.

3.1.2 תוך 45 ימים ממועד חתימת הרוכש על החוזה או תוך 14 ימי עסקים ממועד הודעת החברה לרוכש, כי הונפק פנקס השוברים לתשלום ועליו להתייבב במשרדי החברה ו/או אצל מי מטעמה כדי לקבלו לידיו (להלן: "הודעת החברה"), לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (השלמה ל-20% מהתמורה).

3.1.3 6 חודשים ממועד הודעת החברה, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (השווה ערך ל-10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

3.1.4 12 חודשים ממועד הודעת החברה, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

3.1.5 18 חודשים ממועד הודעת החברה, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

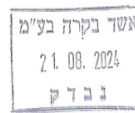
3.1.6 24 חודשים ממועד הודעת החברה, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

3.1.7 30 חודשים ממועד הודעת החברה, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

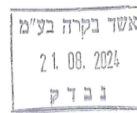
3.1.8 36 חודשים ממועד הודעת החברה, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

3.1.9 42 חודשים ממועד הודעת החברה, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

3.1.10 14 ימים טרם המועד בו הוזמן הרוכש לקבל את החזקה בממכר לפי הוראות חוזה זה, לפי המוקדם, וכתנאי למסירה, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה והשלמה ל-100% מהתמורה) וכל סכום אחר שעל הרוכש לשלם לחברה על-פי הוראות החוזה (להלן: "יתרת התמורה"), כאשר מחצית מסכום זה יישא תוספת הפרשי הצמדה למדד, ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי חוזה זה כלפי החברה ו/או הרלוונטיים למסירה.



- 3.1.11 ביצוע התשלומים הנקובים בסעיפים 3.1.1-3.1.9 מותנה בקבלת פנקס השוברים לתשלום כאמור לעיל.
- 3.2 התשלומים המפורטים בסעיף 3 על סעיפיו הקטנים כוללים מס ערך מוסף בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף במועד החתימה על חוזה זה. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, ישלם הרוכש את המע"מ כפי שיהיה קבוע במועד ביצוע כל תשלום ובכפוף להוראות הדין.
- 3.3 התמורה אינה כוללת מיסים ותשלומי חובה שעל הרוכש לשלם על-פי דין ו/או הוראות החוזה, וכן אינה כוללת תשלומים נוספים אשר על הרוכש לשלם כמפורט בחוזה.
- 3.4 בנוסף לתמורה, הרוכש ישלם לעוה"ד, כהגדרתם בחוזה, במועד החתימה על חוזה זה, את הסכום הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, בתוספת מע"מ כדין, עבור השתתפות בהוצאות המשפטיות בגין רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש. תשלום זה יחשב כתשלום נפרד ממחיר הממכר ולא יהווה חלק מהתמורה על פי החוזה. על אף האמור, מוסכם כי ככל שיחול פיגור בתשלום זה לעוה"ד יחשב החוזה כחוזה לטובת צד שלישי וכל הסעדים והתרופות הקבועים בחוזה בקשר עם פיגור בתשלומי החוזה יחולו בהתאמה גם במקרה של פיגור בתשלום לעוה"ד לרבות חיוב ריבית פיגורים.
- 3.5 הרוכש מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה המכר ו/או הדין ועפ"י הוראות המכרז במלואם ובמועדם בתוספת מע"מ כדין. החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום אלא אם נקבע אחרת במפורש בהוראות חוזה זה. היה והחברה תמצא לנכון לשלוח לרוכש הודעה או דרישה כאמור, לא יהא בכך כדי להטיל על החברה כל אחריות לנהוג כך בעתיד.
- 3.6 נכון למועד חתימת חוזה זה, טרם התקבל אצל החברה אישור לפרויקט לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן: "**טופס 50**"). לאור האמור, הודע לרוכש כי קודם למועד בו הינו נדרש הרוכש לשלם לחברה תשלום העולה על 80% מהתמורה, יפנה הרוכש לחברה על מנת לברר באם התקבל אצלה טופס 50 כאמור או כל אישור אחר מאת רשויות מיסוי מקרקעין בדבר הפחתת מקדמת מס השבח כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ומכירה) התשכ"ג-1963.
- 3.7 ככל ובמועד פניית הרוכש כאמור, תודיע החברה לרוכש כי אין בידיה טופס 50 ובתנאי שסכום התשלום שעל הרוכש לשלם לחברה עולה על 80% מהתמורה, אזי ישלם הרוכש ישירות לרשויות מיסוי מקרקעין מתוך יתרת התמורה סך השווה ל- 7.5% מהתמורה או כל סכום אחר שיידרש באישור שתמציא החברה לרוכש מאת רשויות מיסוי מקרקעין בדבר תשלום סכום המקדמה כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ומכירה) התשכ"ג-1963 (להלן: "**תשלום מקדמת מס שבח**"). מיד עם ביצוע התשלום לרשויות מיסוי מקרקעין, יעביר הרוכש לחברה אסמכתא בגין ביצוע תשלום מקדמת מס השבח. להסרת ספק יובהר כי לאחר ביצוע תשלום מקדמת מס השבח כאמור תשולם יתרת התמורה ישירות לחברה באמצעות שוברי תשלום ובהתאם להוראות ולמועדים המפורטים בחוזה זה.
4. **הפרשי הצמדה**
- 4.1 כל תשלום בגין הממכר המצוין בנושא הפרשי הצמדה בהתאם להוראות נספח זה, לרבות ריבית פיגורים, ישולם לחברה בתוספת הפרשי הצמדה, ובהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים להלן.
- 4.2 "**המדד**" - משמעו מדד תשומות הבנייה המתפרסם כל חודש על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל גוף אחר שיבוא במקומה או כל מדד אחר שיבוא במקומו.
- 4.3 "**מדד הבסיס**" - משמעו המדד הידוע במועד חתימת החוזה.
- 4.4 "**המדד הקובע**" - משמעו המדד שפורסם לאחרונה לפני המועד שנקבע לביצוע כל תשלום ואשר לא יפחת בשום מקרה ממדד הבסיס.
- 4.5 תנאי ההצמדה של התשלומים יהיו כמפורט להלן:



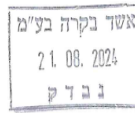
- 4.5.1 כל תשלום בגין הממכר המצוין בנושא הפרשי הצמדה, ישולם, כשהוא צמוד למדד באופן שבו אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד הקובע, לעומת מדד הבסיס.
- 4.5.2 אם המדד הקובע יהא גבוה ממדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את ההפרש בין הסכום ששולם על-ידו לבין הסכום שמגיע ממנו לחברה עקב הפרשי המדד הנ"ל. ירידה במדד הידוע או המדד הקובע לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הרוכש בהקטנת הסכום המקורי שעליו לשלם לחברה.
- 4.5.3 הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי החוזה ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהרוכש על פי החוזה ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים ו/או חלקם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מועד המסירה וכתנאי לה. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון הפרשי ההצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן.
- 4.5.4 מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לרוכש זכות לאחר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על-פי החוזה ו/או נספח זה ו/או כדי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הרוכש על-פי חוזה זה או על-פי כל דין.
- 4.5.5 יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.

#### 5. ריבית פיגורים

- 5.1 לכל סכום שעל הרוכש לשלם בהתאם לחוזה ובהתאם לנספח זה (לרבות הפרשי ההצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) ואשר לא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל (ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום כאמור בסעיף 13.3 לחוזה), ריבית פיגורים בשיעור הקבוע לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקות ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, ככל שבמועד תשלום הריבית טרם נקבע השיעור הקבוע בסעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) (להלן: "ריבית הפיגורים"). מובהר, כי האמור לעיל ביחס לריבית הפיגורים יחול בהדדיות ובהתאמה גם על החברה.
- 5.2 הרוכש מתחייב לשלם את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של כל תשלום והפרשי ההצמדה בגיננו. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה (לאחר ניכוי סכום המע"מ) על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.
- 5.3 מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על-פי החוזה ו/או נספח זה ו/או כדי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הרוכש על-פי חוזה זה ו/או נספח זה או על-פי כל דין, לרבות הוראות ביטול החוזה עקב ההפרה.

#### 6. הקדמת תשלומים

- 6.1 הרוכש לא יהא רשאי להקדים תשלום מתשלומי התמורה לפני המועד הקבוע לתשלום כמפורט בסעיף 3.1 לעיל, אלא בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של החברה ומראש לביצוע הקדמת התשלומים, ושסכומו של התשלום אשר ברצון הרוכש להקדים את תשלומו לא יפחת מ-100,000 ₪. במקרה שהתקבלה הסכמת החברה מראש ובכתב להקדמת ביצוע של תשלום כאמור בסעיף זה, ישלם הרוכש את התשלום שהוקדם בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל בלבד, כמפורט בהוראות נספח זה, והחברה לא תיגבה הפרשי הצמדה נוספים



ו/או ריבית פיגורים בגין תשלום זה. מובהר כי לא יהא בהקדמת התשלומים כדי להקדים את חיובי החברה על-פי הוראות חוזה זה.  
6.2 מובהר כי החברה תהא רשאית לסרב להקדמת תשלומים כאמור, על-פי שיקול דעתה הסביר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

מגורי שפונדר פדלון בע"מ

ח.פ. 51-630092-8

החברה

הרוכש

מגורי שפונדר פדלון בע"מ

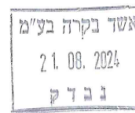
ח.פ. 51-630092-8

הרוכש

## נספח ה' - נספח הגורם המממן [רלוונטי רק ככל שלא יחתם הסכם ליווי עד למועד היציאה לשיווק. ככל

### שיחתם הסכם ליווי – יוכנס נספח מטעם הגורם המממן איתו נחתום]

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת הפרויקט לפי תכנית מס' תמל 1018 ו/או תמל 1018א, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלק מחלקות 6, 7 ו-8 בגוש 4233 במגרשים 118 ו-120, המצויים בבאר יעקב, (להלן: "הפרויקט") מקבלת/תקבל מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 516300704 (להלן: "החברה") מבנק ו/או מבטח ו/או מוסד פיננסי, לפי בחירת החברה (להלן: "הגורם המממן") אשראי ושירותים בנקאיים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), תשל"ה-1974 (להלן בהתאמה: "האשראי" ו-"חוק המכר"), כי העמדת האשראי לחברה מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו לחברה מותנה בעמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי הגורם המממן, וכי להבטחת האשראי יצרה ו/או תיצור החברה, לטובת הגורם המממן שעבוד ו/או משכנתה על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות, שזכויות הגורם המממן על-פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת החוזה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק").
2. ידוע לרוכש כי הדירה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הגורם המממן, וכל עוד לא הסכים הגורם המממן להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הגורם המממן, הדירה משועבדת לגורם המממן.
3. הודע לרוכש כי הדירה שרכש מאת החברה על-פי החוזה מיום \_\_\_\_\_ (להלן בהתאמה: "הדירה" ו-"החוזה") הינה חלק מהפרויקט, והחברה ממחה לגורם המממן על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הרוכש בפרויקט.
4. בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:
  - 4.1 כי הודע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת הדירה אך ורק באמצעות שוברי התשלום (להלן: "שוברי תשלום").
  - 4.2 כי הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום. במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי האישיים של הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו.
  - 4.3 הרוכש יהיה רשאי לפנות לגורם המממן ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לגורם המממן תואמים את הפרטים הרשומים אצל הגורם המממן וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון מאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום ובאמצעות אתר האינטרנט של הגורם המממן.
5. הודע לרוכש כי הערבות על-פי חוק המכר שעליו לקבל מאת החברה (להלן: "ערבות חוק המכר") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת הדירה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותנת בזאת החברה לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת הדירה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל ערבות חוק המכר בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.
6. הודע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהגורם המממן ערבות חוק המכר בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן: "מס הערך המוסף").
7. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הגורם המממן. מובהר, כי הגורם המממן יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן, ואין לגורם המממן כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.
8. הודע לרוכש שהוצאת ערבות חוק המכר על-ידי הגורם המממן מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על-פי מסמך זה בלבד, ובפרט ביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד. לפיכך הרוכש מתחייב לשלם לחברה את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. מובהר, כי ביחסים שבין הרוכש לבין הגורם המממן תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום



לחשבון הפרויקט לא ייחשב כתשלום לחברה על-פי החוזה, ולא תוצא ערבות חוק המכר בגינו. כמו כן, תשלום שאינו באמצעות שוברי התשלום לא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה בדירה ובהחרגת הדירה שרכש משעבוד הגורם המממן. כמו כן, מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת ערבות חוק המכר וחזקה בדירה.

9. בכפוף לפנייה בכתב של החברה לגורם המממן, ימציא הגורם המממן לרוכש מכתב החרגה מותנה (להלן: **"מכתב ההחרגה"**) בנוסח ובתנאים על-פי הוראות חוק המכר.
10. הודע לרוכש שזכותו של הגורם המממן, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הגורם המממן בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הגורם המממן בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על-ידי הגורם המממן ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על-ידי הגורם המממן או כל מי מטעמו.
11. במקרה של מימוש ערבות חוק המכר, יראו את החוזה מבוטל, והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש בדירה יוחזרו לחברה ולחזקתה או יומחו לגורם המממן כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקיייה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הגורם המממן.
12. מובהר בזאת, כי בהתקיים התנאים הקבועים בערבות חוק המכר לביטולו ו/או לפגיעתו, תהיה ערבות חוק המכר שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על-פיו.
13. הודע לרוכש כי לא ניתן להסב את ערבות חוק המכר לצד ג' כלשהו.
14. הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה בקשר לזכויותיו בדירה בטרם תירשם משכנתה על המקרקעין לטובת הגורם המממן. בכל מקרה, זכויות הגורם המממן עדיפות לגבי הדירה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחרגה, והערת האזהרה, ככל שתירשם, לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הגורם המממן ו/או למימוש זכויותיו על-פי ההסכמים בינו לבין החברה.
15. הרוכש מתחייב בזאת להודיע לגורם המממן על ביטול החוזה מכל סיבה שהיא וזאת מיד עם ביטולו.
16. למניעת ספק מובהר, כי לגורם המממן אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה. כמו כן, אין בתשלום שוברי תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות חוק מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות חוק המכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת הדירה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הגורם המממן על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין אמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.
17. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות החברה לגורם המממן ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת אשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או יינתן על-ידי הגורם המממן, בלבד ואין בו כדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הגורם המממן כלפי הרוכש.
18. כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הגורם המממן בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הגורם המממן חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי מבעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הגורם המממן בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הגורם המממן לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד. אין לגורם המממן מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור. אם במידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול החברה, והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הגורם המממן כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הגורם המממן על ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.



19. כמו כן, ועל אף האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי הודע לרוכש שלגורם המממן אין מחויבות כלפי החברה ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הדירה שנרכשה על-ידי הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הגורם המממן ובין החברה, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 ואין בהם כדי להטיל על הגורם המממן אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על-ידי כל גוף ו/או רשות כלשהי. התחייבויות החברה ניתנו לגורם המממן בלבד והגורם המממן אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.

20. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה ותנאי מתנאיו.

21. הודע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הגורם המממן תלויות בהן.

מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ.  
516300704

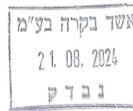
החברה

הרוכש

הרוכש

מגורי שפונדר פדלון בע"מ  
ח.פ. 51-630092-8





### נספח ו' - ייפוי כח בלתי חוזר

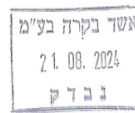
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין התשכ"א - 1961

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, שנינו ביחד ו/או כל אחד מאיתנו לחוד (להלן יחד: "הרוכש") ממנה/ים בזה את עוה"ד ממשד פישר ושות', עוה"ד אפרים לוי ו/או שלום סימון ו/או יונתן טיסונה ו/או איתי זמל ו/או לירון לוי-לב ו/או טל ששון ו/או שירן גבע ו/או מרגו אלוש ו/או בר פרקש ו/או יותם בורלא ו/או אורי הרמלין ו/או שובל פרץ ו/או קרן שוורץ ו/או רעות הולצמן ו/או שני עבודי ו/או כל עו"ד אחר ממשד עורכי דין פישר ושות' מרח' מנחם בגין 146 תל-אביב, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופי הכוח"), להיות באי כוח/נו הנכונים והחוקיים ולעשות בשמינו ו/או במקומינו, לפי שיקול דעתם המוחלט, את כל המעשים ו/או הפעולות להלן, ו/או כל אחד מהם בשלמות ו/או בחלקים בעת ובעונה אחת ו/או בזמנים שונים בקשר עם זכויותינו בדירה שמספרה הזמני הינו \_\_\_\_\_, בת \_\_\_\_\_ חדרים, בקומה \_\_\_\_\_, הפונה לכיוונים \_\_\_\_\_, הנבנית ו/או שתבנה בבניין מספר זמני \_\_\_\_\_, הנבנה ו/או יבנה במגרש זמני מספר \_\_\_\_\_, לפי תכנית תמל 1018 ו/או תמל 1018א, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלק מחלקות 6, 7 ו-8 בגוש 4233 במגרשים 118 ו-120, המצויים בבאר יעקב, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה (להלן בהתאמה: "הבניין", "המגרש", "המקרקעין" ו-"הדירה"), לרבות הזכות ל- \_\_\_\_\_ יחידות חניה/ות (להלן: "החניה") ו/או מחסן (להלן: "המחסן"), (הדירה, החניה והמחסן ייקראו יחד להלן בייפוי כוח זה "הדירה"), אשר רכשנו מ- **מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 8-630092-51** (להלן: "החברה") עפ"י הסכם מכר (להלן: "ההסכם"):

1. לרכוש, לקבל ו/או לרשום בשמינו ובשבילינו בעלות ו/או חכירה לכל תקופה שהיא, על פי שטר מכר ו/או שטר חכירה ו/או בכל צורה אחרת את הדירה, ו/או לעשות כל פעולה אחרת בדירה ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בדירה, הכל כפי שיראה למיופי הכוח הנ"ל או מי מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי ולצורך קיום ההסכם, לרבות, להופיע בשמינו במקומינו בעיריית באר יעקב (להלן: "העירייה") ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני עורך דין על מנת לקבל בשמינו את הזכויות בדירה, בדרך של העברת זכות החכירה על שמינו ו/או חתימה על הסכם חכירה ביחס לדירה על שמינו ו/או רישום זכויותינו בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הדרושים ו/או שידרשו לשם כך ו/או על שטרי מכר ו/או חכירה, בקשה ו/או הצהרה.
2. לפנות לרשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או מדינת ישראל ו/או למשרד השיכון והבינוי ולבצע כל פעולה בשמינו ובמקומינו לצורך ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה וההסכם, לרבות לפעול לחתימת הסכם חכירה על שמינו, לחתום על כל הסכם ו/או הסכם חכירה של הרוכש וכל מסמך רלוונטי נדרש.
3. לבצע את כל הפעולות הכרוכות ברישום פעולות הפרצלציה ו/או האיחוד ו/או הפרדה ו/או החלוקה מחדש של המקרקעין ו/או המגרש, לבדם או ביחד עם חלקות אחרות (להלן: "הפרצלציה").
4. להסכים או להתנגד לכל פעולות הפרצלציה, וכן לרשום ו/או להסיר ו/או לייחד הערות, לרבות הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש, כולן או חלקן, ו/או על חלקות סמוכות ו/או חלקות משנה אשר ייווצרו כתוצאה מפעולות הפרצלציה, כל זאת עם הרשויות המוסמכות, ולהעביר חלקים מתוך המקרקעין ו/או המגרש לצורכי ציבור ו/או לצד ג' כלשהו, בתמורה או ללא תמורה.
5. להסכים, לבצע, לרשום או לגרום לפעולות הסדר ורישום המקרקעין, לאיחוד ו/או לחלוקת המקרקעין ולהעברת חלקים מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או כל חוק אחר לצורך קיום התחייבויות החברה על פי ההסכם, הכל על פי שיקול דעת מיופי כוחינו.

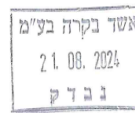


6. לחדש את הרישום בפנקסי המקרקעין בנוגע למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה, לרשום זיקה/ות הנאה ביחס למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה. לרשום ירושה ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לשעבד את המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לתקן כל מיני רישומים ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לתבוע חלוקה, חזקה, החזרת חזקה, פנוי, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה וכל זכות ו/או תביעה אחרת בקשר למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם ו/או לדירה.
7. מידי פעם בפעם לרשום, לבטל רישום, לחדש רישום, לייחד רישום, לצמצם רישום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר ו/או להתחייב ו/או להסכים לכל פעולה כאמור, כל זאת של כל חכירה, בעלות, הרשאה, משכנתא, עיקול שעבודים, ירושות, הסכמי שיתוף, הערות אזהרה למיניהן, זיקות הנאה למיניהן ו/או זכויות כלשהן על המקרקעין ו/או המגרש ו/או חלק מהם ו/או על הדירה או חלק ממנו או בכל הנוגע למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, בשלמות או באופן חלקי, לפני פרצלציה ו/או אחרי פרצלציה ו/או בעת רישום בית משותף על המקרקעין ו/או המגרש ו/או בכל דרך אחרת.
- 8.
- 8.1 לפעול מעת לעת אצל כל צד ג' לרבות השלטונות המוסמכים (בין עירוניים ובין ממשלתיים), ללא צורך בהסכמת/נו, לשם ביצוע תיקונים ו/או שינויים בהיתרי הבנייה, הגשת התנגדויות, מתן תשובות להתנגדויות בקשר עם כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם האמור, לרבות כל תכניות בניה ו/או תכניות הגשה ו/או תשריטים ו/או בקשות ו/או טפסים ו/או התחייבויות ו/או מסמכים הנדרשים על פי דין ו/או לשם קבלת ו/או הוצאת היתרי בניה, על המקרקעין ו/או המגרש, ולחתום על כל תכניות הבניה ו/או תכניות הגשה ו/או הבקשות ו/או הטפסים ו/או המסמכים הנדרשים על פי דין (להלן: "תכניות הבניה") לרבות תשריטים וכיוצא ב, מסמכים שיגיש הרוכש לוועדה המקומית לתכנון ובניה בקשר לבניה על המקרקעין ו/או המגרש.
- 8.2 לבנות ו/או להקים ו/או לקבל את מלוא אחוזי הבניה בבת אחת ו/או בשלבים כדי לבנות כל מבנה ו/או בניין במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, בהתאם לרשימות שיינתנו על ידי השלטונות המוסמכים, מעת לעת.
- 8.3 לבצע מפעם לפעם, פיתוח מכל מין וסוג שהוא במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, עבודות ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, סלילת כבישים, מדרכות, תאורה, גינון, אשפה, מתקני ציבור וכיו"ב, והכל בהתאם לרשימות שיינתנו ע"י השלטונות המוסמכים.
- 8.4 להסכים לכל בקשה להוצאת היתר בניה ו/או לשינוי ו/או לבנייה נוספת על המקרקעין ו/או המגרש, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965, וכן לקבל בשמי/נו ובמקומינו הודעות עפ"י דין בקשר לכך.
- 8.5 לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה עם כל רשות מוסמכת ביחס לאגרות בניה, אגרות פיתוח, היטלים, מיסים, תשלומים, זכויות בניה וכיו"ב.
- 8.6 לקבל ו/או להעביר למקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה ממגרשים ו/או חלקות אחרות, להעביר מהמקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה למגרשים ו/או חלקות אחרות.
- 8.7 לאחד את המקרקעין ו/או המגרש עם חלקות נוספות ו/או מגרשים אחרים, סמוכות או אחרות.
9. לרשום ו/או לתקן ו/או לבטל ו/או למחוק ו/או לייחד הערות אזהרה ו/או להסכים לרישומן ו/או ביטולן, לרבות רישום ו/או מחיקת הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או חתימה על כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון בקשר עם רישום הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון וכן לחתום מכוח ייפוי כוח זה על כל בקשה ואו מסמך לצורך רישום הערות כאמור לעיל ו/או ביטולן ו/או תיקונן, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה, לטובת/ינו על המקרקעין ו/או על הדירה ו/או לטובת צדדים שלישיים, לרבות, אך לא רק, לטובת חברת חשמל, רשויות מקומיות, מוסדות פיננסיים, רוכשים אשר ירכשו זכויות במקרקעין וכל גורם אחר, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח בשמי/נו ובמקומינו, וכן לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או התחייבות אשר מיופי הכח ימצאו לנכון, לרבות אך לא רק, בקשר עם רישום ו/או ביטול הערת אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או על הדירה לטובת הרוכש ו/או לטובת רוכשים אשר ירכשו מאת הרוכש זכויות



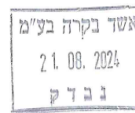
במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ו/או בדירה, בחלקים מסוימים ו/או בלתי מסוימים. כמו כן, לחתום על התחייבויות מתאימות לשם רישום הערות אזהרה כאמור לעיל. לחתום על כתב הסכמה וכל מסמך אחר מכל סוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, שיהיה דרוש כדי לקבוע, להסכים או לאשר שהערת האזהרה הרשומה לטובת/ינו תירשם ותיוחד למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה ו/או לחלקה/ות שתיווצרנה במסגרת הליכי איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או המגרש ו/או לחלקה/ות המשנה שתיווצרנה לאחר רישום הבניין, בין לבדו ובין ביחד עם בניינים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, כבית משותף ואשר תירשמה בבעלות החברה.

10. לרשום ו/או להסכים לרישום הערות אזהרה ו/או וזיקת הנאה לטובת רוכשי זכויות כלשהן במקרקעין ו/או במגרש ו/או בכל חלק מהם ו/או לטובת רוכשי זכויות בבניין ו/או בבניינים אשר יבנה/ו ו/או נבנה/ו במקרקעין ו/או במגרש לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצרנה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן (להלן: "**הבניין הנוסף**") ו/או לטובת חליפיהם של כל אלה ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת מוסדות פיננסיים אשר יתנו לרוכשים האמורים ו/או לטובת צדדים שלישיים.
11. לפעול לביטול רישומה של הערת אזהרה שנרשמה בניגוד להוראות ההסכם.
12. לרשום זכות חכירה ו/או בעלות ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או כל זכות אחרת אשר תידרש לטובת חברת חשמל בקשר עם תחנת טרנספורמציה אשר תיבנה/נבנתה במקרקעין ו/או במגרש.
13. לחתום בשמינו ובמקומינו על כתב הסכמה לרשם המקרקעין לפיו רשאי הרוכש לעשות כל עסקה ו/או פעולה בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור רישום חכירות ו/או רישום משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה.
14. לחתום על התחייבויות לרישום משכנתאות על החכירה/ות ו/או על הבעלות אשר תירשם לטובת הרוכש על המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה לטובת בנקים למשכנתאות ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או לטובת כל אדם ו/או כל גוף משפטי אשר יתנו בטחונות ו/או ערבויות להבטחת השקעותיהם של הרוכשים האמורים, בגין הלוואות שינתנו לרוכש. לרשום ו/או ליתן הסכמה לרישום הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה לטובת הבנקים למשכנתאות ו/או המוסדות הפיננסיים כאמור לעיל בגין התחייבויות האמורות.
15. לחתום ו/או ליתן הסכמה לכל הסכם בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש, לרבות הסכם ליווי בניה על המקרקעין ו/או המגרש.
16. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחינו ימצאו לנכון באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.
17. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לינו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שיתן לינו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "**חברת הביטוח**") ו/או "**הבנק**" לפי העניין, את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובת/ינו על הממכר - זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לינו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לינו.
18. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן: "**חוק המשכון**") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**"), את המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה, ו/או זכויות חוזיות כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לינו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למיופי הכח הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי הכח ימצאו לנכון לפי שקול

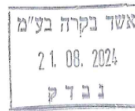


דעתו/ם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

19. לבקש ו/או לרשום ו/או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף בין לבדו ובין ביחד עם בניינים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיוצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או כל חוק אחר אשר יבוא במקומו וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר הדירות שיבנו ו/או בנויות בבניין על פי הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או על פי הוראות המפקח על הבתים המשותפים ו/או רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו על ידי מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומים אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי/נו או שיהיו לי/נו בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
20. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה - לחתום על כל תקנון ו/או הרשאה ולהוציא חלקים מתוך הרכוש המשותף ולהצמידם לדירה ו/או לדירות אחרות בבניין ו/או בבניין הנוספים וכן לתקן ו/או לשנות את צווי הבית המשותף אשר יינתנו על המקרקעין ו/או המגרש וכל חלק ממנה ואת התקנון שירשם וכן לערוך ו/או לחתום ו/או לרשום הסכמי שיתוף בין הדיירים בבית המשותף או לחתום על הסכם ניהול ואחזקה עם חברת ניהול ו/או לחתום על כל הסכם אחר הקובע זכויות והסדרים בין דיירי הבית המשותף לרבות לקבוע, כי דרכי הכניסה והיציאה לחניון המשותף ומתקנים נוספים יהיו משותפים לבניין ולבניינים הנוספים וכי ההחזקה והניהול של הבניין והבניינים הנוספים יהיו נפרדים.
21. לכלול בתקנון או לרשום בדרך אחרת את הסכם הניהול שנחתם בינינו לבין החברה ו/או הוראות הכלולות בחוזה שבינינו לבין החברה המתייחסות לניהול ולאחזקה של הרכוש המשותף, הכל לפי שיקול דעתם של מיופי הכח.
22. להתקשר עם חברת הניהול בהסכם לשם אספקת שירותים לבניין ו/או לבית המשותף ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין (לעיל ולהלן: "**הסכם ניהול**") ולבקש או להסכים לרשום את הסכם הניהול בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי רישום הערה, בין על ידי הכללת הסכם הניהול או כל חלק ממנו בתקנון הבית המשותף ובין בכל דרך אחרת, ולעשות את כל הפעולות, הדברים והעניינים הקשורים בהתחייבויותיינו עפ"י הסכם הניהול שאני/ו ו/או מי מאיתנו רשאים, יכולים ו/או זכאים לעשות ולפעול הן עתה והן בעתיד וללא כל סייג ו/או הגבלה שהם.
23. לבקש לרשום ולהסכים בשמי/נו לרשום הערות אזהרה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב, זכויות שימוש בשטחים ובמתקנים ו/או רישום בית משותף, תקנון מוסכם, הסכמי שיתוף, הסכמה למינוי נציגות זמנית, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמי/נו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
24. להסכים לרישום ו/או לבקש תיקון של כל צו רישום שניתן או שיינתן עפ"י חוק המקרקעין לגבי הבית המשותף, לקבל ולהוציא צווים מאת הפקיד המוסמך או מכל רשות אחרת בקשר לרישום לפי החוק ולתקן ו/או לשנות כל צו רשום כנ"ל. לשנות הצמדות בבית המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף יחידות, לגרוע מיחידות, לבטל יחידות, לבנות בבית המשותף מבנים, תוספות, ולעשות כל פעולת בניה בבית המשותף. לצמצם או להגדיל את הרכוש המשותף, לקבל רישיונות בניה, לבקש שינוי תכניות, לחתום על תכניות פרצלציה ופרצלציה, תכניות הפרדה ותוכניות איחוד חלקות, להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל סוג ומין שהוא וכן לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאים ורשאים אנו לעשות בקשר עם הבית המשותף, הרכוש המשותף וכל חלק בהם.
25. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על תקנון מוסכם ו/או הסכם שיתוף לפי חוק המקרקעין ו/או על כל תיקון של הנ"ל.
26. לקבל חזקה בדירה ו/או בכל חלק מהמקרקעין ו/או המגרש לרבות בכל חלק מהבניין שייבנה על המקרקעין ו/או המגרש ואשר אני/ו זכאים לקבלו.
27. לשם המטרות המנויות לעיל, ומבלי לפגוע בכלליותה של ההרשאה הנ"ל הנני/ו מרשה/ים ומייפה/ים את מיופי הכוח לעשות את כל הפעולות המפורטות להלן ו/או כל חלק מהן:



- 27.1 להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, הממונה על רישום המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או עיריית באר יעקב ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, עורך דין, קרן קיימת לישראל, רשות הפתוח, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, מקומיות ומחוזיות, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרדי המפקח על מטבע חוץ, רשם המשכונות וכן במשרדים ממשלתיים, מקומיים, עירוניים, ציבוריים, רשויות המס, מוסדות בנקאיים, מוסדות פיננסיים ו/או על מוסדות אחרים לרבות ובמיוחד מוסדות בנקאיים ו/או מוסדות פיננסיים אשר לטובתם ניתנה על הדירה ו/או ביחס אליו התחייבות לרישום משכנתא ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט מכל הדרגות, בית דין, ועדת ערר, לרבות ועדות בנין ערים (מקומית, מחוזית, ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, בפני חברת הניהול, ובכל מקום אחר שהוא בדבר רישום, ביטול רישום, תיקון רישום ושינוי רישום וכל פעולה אחרת שהיא בכל הנוגע לממכר, לבנין ולמקרקעין וכן להופיע בתור מבקש, תובע/ים, נתבע/ים, משיג/ים, מערער/ים, משיב/ים, צד שלישי, מתלונן/ים, מתנגד/ים ובכל צורה אחרת, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה ו/או שטר ו/או בקשה ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או תעודה ו/או התחייבות ו/או שטרי מכר ו/או שטרי חכירה ו/או שטרי ביטול חכירה ו/או תנאים נלווים לשטר חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או כתבי ויתור ו/או שטרי פדיון ומשכנתא וכל מסמך או שטר אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בייפוי כוח זה.
- 27.2 לחתום על כל ההסכמים, חוזים, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, וכיו"ב שיידרשו לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.
- 27.3 למנות עו"ד, ארכיטקט, שמאי, מעריך או כל אחד אחר בקשר ולצורך ביצוע כל או חלק מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.
- 27.4 לשלם את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום אחר ללא יוצא מן הכלל לכל רשות ואדם שהוא, עבורינו ובמקומינו, לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה, ובכלל זה להגיש השגות ו/או תביעות ו/או בקשות בקשר עם ביצוע תשלום כל האמור לעיל.
- 27.5 במקרה של ביטול ההסכם ו/או אי כניסתו לתוקף, להודיע בשמינו ובמקומינו לרשויות השונות, לרבות רשויות מיסוי מקרקעין, על ביטול ההסכם, ולחתום על מסמכי ביטול ו/או הצהרות ו/או תצהירים ו/או דיווחים דרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשויות המוסמכות, לשם דיווח על ביטול ההסכם לאותן הרשויות.
- 27.6 פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצום או הגבלת הפעולות שמיופי הכוח ימצאו לנכון ויש לראותן במובן הרחב ביותר, ועל כן הנניו מצהיר/ים כי מיופי הכח יוכלו לפעול ולבצע את כל או חלק מהפעולות הנ"ל כפי שאניו עצמינו יכולים לפעול אישית וכל כתב שמיופי הכוח יחתמו בנדון, יתקבל ע"י רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל כמספק לצורך ביצוע כל או איזו מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.
- 27.7 מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניו/הם של מיופי הכח.
28. כל מה שיעשהו מורשינו ו/או מיופי/ה הכח הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לייפוי כח זה יחייב אותינו ויפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותינו ויחייב את יורשינו ואת מנהלי עיזבוננו ואת כל מי שיבוא בשמינו ו/או במקומינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה לפי שיקול דעתם ומשחרר/ים אותנו מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
29. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אניו רשאים לבטלו ו/או לשנותו, באיזה אופן שהוא, היות והוא נועד להבטיח את זכויות צד ג' הקשורים לפרויקט/ים הנבנים על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות בנק הפועלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או מזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ ו/או משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ ו/או בנק כרמל



למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק ירושלים לפתוח ולמשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ ו/או כלל ביטוח בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או כל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו לעיל ולהלן "הבנק" לפי עניין) ולרבות החברה, בעלי/מחזיקי/רוכשי הדירות ו/או רוכשי חלקים אחרים במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניין ו/או כל בעל זכויות אחר במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניין.

- 30. הזכויות והסמכויות המוקנות למיופי הכוח הינן מהותיות ולא טכניות, באות להרחיב את הסמכויות לפי הסכם, כדי שבאי כוחינו הנ"ל יוכלו לעשות בשמינו ובמקומינו את כל אשר אנינו רשאים לעשות בעצמינו ו/או באמצעות אחרים בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין ו/או המגרש.
- 31. הנניו מאשרים ומסכיםים בזה מראש לכל הפעולות שתעשה על ידי כל אחד ממיופי הכוח או מי שיתמנה על ידם לפי ייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם.
- 32. אין במתן ייפוי כח זה כדי לשחררניו מן החובה למלא בעצמינו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה, הננינו מסכיםים כי עוה"ד מיופי כחינו, ייצגו את החברה ו/או את חברת הניהול בביצוע כל או חלק מהפעולות על פי ייפוי כוח זה וידוע לינו כי מיופי כחינו אינם עורכי דינינו לצורך ההסכם לפיו רכשתינו את הזכויות בדירה (לרבות כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי להסכם הנ"ל) וביצועו.
- 33. בייפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

ולראיה באתינו על החתום, היום \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת בזה את חתימת \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
 ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ הנ"ל בחותמתי ובחתימת ידי.

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, עו"ד

\_\_\_\_\_  
 תאריך

\_\_\_\_\_  
 הרוכש

\_\_\_\_\_  
 מגורי שפונדר פדלון בע"מ  
 ח.פ. 51-630092-8



**נספח ז' - כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחיר מופחת**

**חוזה מכר דירת מחיר מופחת מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")**

אנו החתומים מטה, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, חתמת/ינו על "הסכם מכר דירת מחיר מופחת" בפרויקט בשכונת \_\_\_\_\_ בבאר יעקב על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר מופחת") עם החברה מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 8-630092-51 (להלן: "החברה").

ידוע לי/ לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי החברה כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מס' הידועים כגוש רשום: 4233 המהווה חלק מחלקות 6, 7 ו-8 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על-ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אני/אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:
  - 1.1. כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מופחת. כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע בייעוד מגורים" בנוסח המצ"ב כנספח ז' להסכם המכר.
  - 1.2. כי לא נמכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון שבעקבותיה התקשרנו בחוזה לרכישת הדירה, לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, כי לא א/נחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
1. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על-ידינו לבנק.
2. הנני/נו מבקשים ומסכימים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר מופחת, על-פי כתב התחייבות/ינו זה.
3. ידוע לי/לנו ואני/ו מסכימים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/נו זו, אחוייב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

**אישור עו"ד**

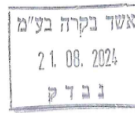
הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
מגורי שפונדר פדלון בע"מ  
ח.פ. 8-630092-51



**תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים**

1. הרינו מצהירים כי אין לנו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימו / עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש במצטבר) בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
2. בבעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
3. זכות על-פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות ו/או זכות בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב, לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המבקש הסתלק מעיזבון).
4. זכויות בנחלה או במשק עזר על-פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכח חברותו בקיבוץ.
5. זכויות בדירה או בקרקע באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.
6. זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
7. הרינו מצהירים כי ככל ויהיו בידינו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על חוזה המכר לרכישת דירה במחיר מופחת, אדווה/נדווה זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר/י קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני / מאיתנו ולא ניתן לי / לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

8. זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון,, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
9. זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
10. הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
11. הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

- במקרה של בני זוג נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

שם מלא של עו"ד	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת





**נספח ח' - כתב התחייבות משפר דיור רוכש דירת מחיר מופחת**

**חוזה מכר דירת מחיר מופחת מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")**

אנו החתומים מטה, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" בפרויקט בשכונת \_\_\_\_\_ בבאר יעקב על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירת מחיר מופחת") עם חברת מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 8-630092-51 (להלן: "החברה").

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי החברה כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/32/2020 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על-ידי הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על-ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:
  - 1.1. כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על-פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מופחת. כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב כנספח ח' לחוזה המכר.
  - 1.2. כי לא נמכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם משרד הבינוי והשיכון שבעקבותיה התקשרנו בחוזה לרכישת הדירה, לפי המוקדם מביניהם.
  - 1.3. כמו כן, אני/אנו מצהירים כי שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר מופחת על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתה בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על-ידינו לבנק.
3. הנני/נו מבקשים ומסכימים כי לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על-פי כתב התחייבות/ינו זה.
4. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכימים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/ינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד הבינוי והשיכון.

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

**אישור עו"ד**

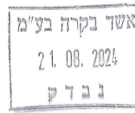
הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונית הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
מגורי שפונדר פדלון בע"מ  
ח.פ. 8-630092-51



**תצהיר חסר קרקע בייעוץ מגורים**

1. הרינו מצהירים כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש במצטבר) בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, , כמפורט להלן:
2. בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
3. זכות על-פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב. לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המבקש הסתלק מעיזבון).
4. זכויות בנחלה או במשק עזר על-פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכח חברותו בקיבוץ.
5. זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
6. זכויות בדירה או בקרקע באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

7. זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
8. זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
9. הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
10. הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

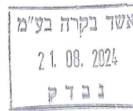
שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

• במקרה של בני זוג נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

שם מלא של עו"ד	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת



**נספח ט' - תצהיר היעדר יחסים מיוחדים**

**חוזה מכר דירת מחיר מופחת מיום \_\_\_\_\_ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")**

אנו החתומים מטה, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות **מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 51-630092-8** (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחירה ולרכישת דירה מהחברה בפרויקט מחיר מופחת בבאר יעקב הממוקם על מגרשים 118 ו-120 לפי תב"ע מספר תמל 1018 ו/או תמל 1018א והמצוי בחלק מחלקות 6, 7 ו-8 בגוש 4233 בהתאם למכרז מספר מר/32/2020 במסלול מחיר מופחת.
2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכישת דירה בפרויקט בתנאי מחיר מופחת הינו כי לא מתקיימים התנאים המפורטים להלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
  - 2.1. כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מטעמה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת ו/או חברת אם, חברה קשורה, משווק וכד') ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחד: "החוק").
  - 2.2. כי אנו ו/או קרובי משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או על זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
  - 2.3. כי החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרתם מונחים אלו בחוק.
  - 2.4. "**קרוב משפחה**" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הוראה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה, כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שיגרם להם וידוע לנו כי ייתכן שאף תבוטל רכישתנו של הדירה.

**ולראיה באנו על החתום ביום: \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

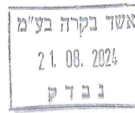
**אישור עו"ד**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, אשר זהו על-ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרותיהם דלעיל וחתמו עליה בפני.

שם מלא של עו"ד	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
----------------	------------	-------	--------------

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
מגורי שפונדר פדלון בע"מ  
ח.פ. 51-630092-8



**נספח י' - הודעה לרוכש**

**חוזה מכר דירת מחיר מופחת מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")**

לכבוד

מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 8-630092-51

**עדכון הרוכש לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974.**

הריני לאשר כי הובהר לי שזכויותי על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974 (להלן: "החוק"), לרבות על-פי תיקונו מיום 6.4.2008, אשר נכנס לתוקף החל מיום 6.10.2008, בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על-ידי בקשר עם רכישת הדירה (הדירה על כל הצמדותיה תקרא להלן: "הדירה"), ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות:

4. על-פי סעיף 2 לחוק הקובע כי לא יקבל מוכר מרוכש, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה של שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
  - 4.1 מסר לרוכש בטוחה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הרוכש על חשבון המחיר במקרה שלא יוכל להעביר לרוכש בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה, מחמת אחת האפשרויות המנויות בסעיף זה;
  - 4.2 ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח, תשי"א-1951 כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה 1.1 לעיל, והרוכש צוין כמוטב על-פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;
  - 4.3 שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הרוכש להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף 1.1 לעיל;
  - 4.4 רשם 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;
  - 4.5 העביר על שם הרוכש 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.
5. על-פי סעיף 2א לחוק, בעניין החלפת הערובה שניתנה לרוכש, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לרוכש.
6. על-פי סעיף 2ב לחוק, בעניין חיוב המוכר בהבטחת כספי הרוכש דירה המצויה בקרקע ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק היסוד: מקרקעי ישראל, עד לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:
  - 6.1 הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה;
  - 6.2 נמסרה ההחזקה בדירה לרוכש;
  - 6.3 נחתם הסכם בין הרוכש לבין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") ובו התחייב המנהל להביא לידי רישום הרוכש כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הרוכש.
7. ידוע לי שבהסכם זה הבטוחה תהיה לפי סעיף 1.1 או 1.2 לעיל.

**ולראיה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
ת.ז., \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ת.ז., \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
מגורי שפונדר פדלון בע"מ  
ח.פ. 8-630092-51



**נספח י' 1 [ככל שייחתם הסכם ליווי עד למועד היציאה לשיווק, הנספח יימחק]**

**הודעה לרוכש דירה בדבר העדר ליווי פיננסי לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),**

**התשל"ה-1974**

לכבוד :

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן: "הרוכש")

בהתאם להוראות סעיפים 1א2(ב) ו-6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), ובקשר לחוזה המכר שבין מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 8-630092-51 (להלן: "המוכר") לבין הרוכש, להלן הודעתי על כך שלא התקשרתי עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי.

[המוכר יסמן את האפשרות המתאימה בכל פסקה:]

(1) ליווי פיננסי-

הפרויקט אשר בו נכללת הדירה נשוא חוזה המכר אינו כולל ליווי פיננסי מתאגיד בנקאי או מבטח.

או

נכון למועד חתימת חוזה המכר, טרם נחתם הסכם למתן ליווי פיננסי בנוגע לפרויקט שבו נכללת הדירה נשוא חוזה המכר; בכוונת המוכר להתקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי.

(2) הסדר שוברים-

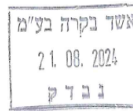
התשלומים בעבור הדירה לא ישולמו באמצעות שוברים לחשבון ליווי אצל תאגיד בנקאי או מבטח.

או

התשלומים בעבור הדירה ישולמו באמצעות שוברים לחשבון אצל תאגיד בנקאי או מבטח, על אף העדר הליווי הפיננסי.

ולראיה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_ :

מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 8-630092-51



## נספח יא' - כתב הוראות לנאמן

חזרה מכר דירת מחיר מופחת מיום \_\_\_\_\_ (החזרה על נספחיו יקרא להלן: "החזרה")

לכבוד עו"ד \_\_\_\_\_

הנדון: כתב הוראות בלתי חוזרות לנאמן

1. אנו הח"מ, **מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 51-630092-8** (להלן: "החברה") ו- \_\_\_\_\_ (להלן: "הרוכש") פונים אליך על מנת שתשמש כנאמן עבורנו, בהתאם להוראות הסכם המכר שנחתם בין החברה לבין הרוכש ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "הסכם המכר") ועל-פי ההוראות שלהלן.
2. לכל מונח או ביטוי בכתב הוראות זה תהא המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, למעט אם נקבע במפורש אחרת בכתב הוראות זה.
3. אתה תחזיק בנאמנות עבורנו את הערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 שימסרו לך על-ידי הרוכש, לרבות ערבויות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסיים מהם נטלו/רוכש/י היחידות הלוואות, ככל שנטלו (להלן: "הערבויות"), עד להתקיים התנאים המצטברים הבאים, ועם התקיימותם תשיב את הערבויות לידי הגורם המממן:
  - 3.1 נמסר לך אישור, החתום על-ידי הרוכש או החברה המאשר, כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש (המצאת העתק פרוטוקול המסירה, על-ידי החברה, לידך, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראיה מספקת לעניין זה).
  - 3.2 נמסר לך אישור, החתום על-ידי החברה, המאשר כי מלוא תמורת הממכר שולמה על-ידי הרוכש לחשבון המיוחד באמצעות שוברי התשלום הומצאו לידי הגורם המממן העתק מכל שוברי התשלום ששולמו המעידים על כך. קיומו של מכתב כאמור בסעיף 3.4.1 להלן, יהווה אישור לכך הומצאו לידי הגורם המממן העתק מכל שוברי התשלום כאמור, או- לכך הגורם המממן ויתר על תנאי זה, ובמקרה כאמור החברה לא תידרש להמציא לך אישור לעניין זה.
  - 3.3 נמסר לך אישור חתום בידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, בדבר השלמת בניית הממכר על-פי מפרט המכר, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה) התשל"ז-1976.
  - 3.4 נמסר לך אישור לשכת רישום המקרקעין (נסח טאבו) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין הסכם המכר (על זכויות החכירה של החברה) לחלופין נחתם חוזה חכירה פרטני, כהגדרתו בחוזה, בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בממכר על שם הרוכש, כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתה לטובת הגורם המממן (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב החרגה הסופי), להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על-ידי הרוכש לצורך מימון הממכר ולכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש ו/או שיירשמו עפ"י כל דין.
- 3.4.1 נמסר לך מכתב החרגה סופי מאת הגורם המממן בנוסח המקובל בגורם המממן באותה עת. מוסכם, כי מסירתו של המכתב האמור יכול ותבצע על-ידי הגורם המממן לידך, בו זמנית, במעמד וכנגד החזרתן של הערבויות לגורם המממן.
4. מיד עם התקיים התנאים בחוק המכר (הבטחת השקעות) המתירים את ביטול ערבויות חוק המכר, כל ערבויות חוק המכר שניתנו לרוכש, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על-ידי הרוכש ובין אם לאו.
5. על אף האמור לעיל, יהיה עליך להשיב את הערבויות, המוחזקות בידיך הנאמנות, לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הערבות על-פי תנאי ערבות חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת על-ידי עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנטענת וזאת כל עוד הערבות בתוקף.
6. החברה והרוכש פוטרם אותך בזאת מכל אחריות בקשר עם הערבויות, למעט אם פעלת ברשלנות או בזדון ו/או בניגוד להוראות כתב זה.

**בכבוד רב,**

מגורי שפונדר פדלון בע"מ  
ח.פ. 51-630092-8

\_\_\_\_\_  
ת.ז.

\_\_\_\_\_  
ת.ז.

**הנני מסכים לאמור לעיל**

\_\_\_\_\_  
הרוכש

מגורי שפונדר פדלון בע"מ  
ח.פ. 51-630092-8



עו"ד, \_\_\_\_\_

נספח יב'

### נספח יב' - מאגר מידע ודיוור ישיר

#### חוזה מכר זירת מחיר מופחת מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

1. במסגרת ההתקשרות בחוזה הרוכש עשוי להתבקש למסור לחברה פרטים שונים אודותיו, לרבות שם מלא, מספר תעודת זהות או דרכון, כתובת מגורים, כתובת דוא"ל, מספר טלפון ופרטים מזהים נוספים, כפי שיידרשו מעת לעת (להלן: "המידע").
2. הרוכש יודע ומסכים לכך שמידע אשר נמסר ו/או יימסר על-ידו לחברה יכול שיוחזק, כולו או חלקו, במאגר מידע של החברה ו/או גופים אחרים מטעמו, אשר ישמש אותם לצרכי קיום וביצוע התחייבויות החברה על-פי החוזה וכל הקשור והנלווה לכך, וככל שיידרש יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך קיום וביצוע החוזה ו/או בקשר עם הפרויקט (לרבות אך מבלי למצות – הממונה על חוק המכר מטעם משרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית, חברת חשמל, חברת הגז, הגוף מנפיק הבטוחה, הבנק, המוסד הכספי, ועד הבית/ חברת הניהול/ נציגות הדיירים וכיו"ב) והרוכש מוותר בזאת על כל טענה כלפי החברה בנוגע למסירת מידע כאמור. ידוע לרוכש, כי המידע שנמסר ו/או יימסר על ידו נמסר ו/או יימסר מרצונו החופשי ובהסכמתו המודעת וכי אין עליו חובה חוקית למסור מידע זה אולם מידע זה הכרחי לצורך הוצאת העסקה נשוא חוזה זה לפועל. החברה תהיה רשאית לרשום את המידע בפנקס מאגרי המידע, ככל שחלה חובה לרושמו על פי דין.
3. הפרטים והמידע אודות הרוכש לא יימסרו לידי צדדים שלישיים ללא הסכמת הרוכש מראש, אלא ככל שהדבר הותר במסגרת חוזה זה לעיל ולהלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית להעביר לצדדים שלישיים את הפרטים האישיים והמידע שנאסף אודות הרוכש במקרים המפורטים להלן: (א) לנותני שירותים של החברה, על מנת שהחברה תוכל לבצע את התחייבויותיה לפי החוזה; (ב) לחברות שונות בקבוצת החברה ולחברות קשורות אליה; (ג) במקרה שהרוכש יפר את החוזה עם החברה או יבצע בקשר להתקשרות עם החברה פעולות בניגוד לדין או ניסיון לבצע פעולות כאלה; (ד) אם תתקבל בידי החברה צו שיפוטי המורה לה למסור את פרטי הרוכש או המידע אודותיו לצד שלישי; (ה) במקרה שהחברה תסבור, כי מסירת המידע נחוצה כדי למנוע נזק חמור לגופו או לרכושו של הרוכש או לגופו או לרכושו של אחר; ו-(ו) במקרה של מכירת מניות החברה או עיקר נכסיה, במסגרת עסקת השקעה בחברה או במסגרת משא ומתן לעסקה כאמור, ככל שהעברת המידע דרושה לצורך ביצוע עסקה כאמור.
4. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור, הרוכש יודע ומסכים לכך שהחברה ו/או מי מטעמה רשאים לעשות שימוש במידע שנמסר ו/או יימסר על ידו לצרכים מסחריים ו/או שיווקיים לרבות באמצעות דיוור ישיר ושירותי דיוור ישיר בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי, דברי דואר, שיחות טלפון וכו') בכפוף להוראות כל דין וכן שימושים סטטיסטיים אחרים (שאין בהם לכשעצמם לזהות אותו באופן אישי). כמו כן, הרוכש מסכים לקבל פרסומות מאת החברה ו/או מי מטעמה ו/או צדדים שלישיים בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי וכו') בהתאם להוראות חוק התקשורת (בזק ושירותים) – התשמ"ב, 1982.
5. על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, כל אדם זכאי לעיין בעצמו, או על ידי בא-כוחו שהרשהו בכתב או על ידי אפוטרופוסו, במידע שעליו המוחזק במאגר מידע. אדם שעיין במידע שעליו ומצא כי אינו נכון, שלם, ברור או מעודכן, רשאי לפנות לבעל מאגר המידע בבקשה לתקן את המידע או למחוקו. אם, מסיבה כלשהי הרוכש מעוניין למחוק, לתקן או לשנות את המידע האישי שלו, הוא יכול לעשות זאת באמצעות שליחת הודעה בכתב לחברה או באמצעות הודעת דוא"ל הכוללת את בקשתו לכתובת [office@hmg.co.il](mailto:office@hmg.co.il), והחברה תעשה מאמצים סבירים לבצע זאת או לסרב לבקשת הרוכש בתוך 30 יום, בכפוף להוראות כל דין. בנוסף, אם המידע שבמאגרי החברה משמש לצורך פניה אישית אל הרוכש, בהתבסס על השתייכותו לקבוצת אוכלוסין, שנקבעה על פי איפיון אחד או יותר של בני אדם ששמותיהם כלולים במאגר ("פניה בהצעה מסחרית"), כי אז הרוכש זכאי על-פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 לדרוש בכתב שהמידע המתיחס אליו יימחק ממאגר המידע. החברה תמחק במקרה זה מידע הדרוש לה רק כדי לפנות אל הרוכש בהצעות מסחריות כאמור לעיל. מידע הדרוש לחברה לשם ניהול עסקיה - לרבות תיעוד פעולות מסחריות ואחרות שביצע הרוכש אל מול החברה - יוסיף להישמר במאגרי החברה על-פי דין, אך לא ישמש עוד לצורך פניות אל הרוכש.



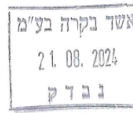
6. יצוין, כי החברה עושה שימוש במערכות אבטחת מידע כדי למנוע גישה בלתי מורשית למידע שבידיה. עם זאת, אין באפשרות החברה להבטיח שמערכות המידע של החברה תהיינה חסינות באופן מוחלט מפני גישה בלתי מורשית למידע המאוחסן על ידה, והיא לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם עקב חדירה למידע המוחזק בידיה, בכפוף להוראות כל דין.

7. אני מסכים/ לא מסכים לאמור לעיל.

---

[חתימת הרוכש]





## נספח יג' - הסכם למתן שירותי ניהול ואחזקה

חוזה מכר דירת מחיר מופחת מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "חוזה המכר")

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין:

\_\_\_\_\_ ח.פ.  
מרח' מאיר אריאל 4, נתניה

(להלן: "חברת הניהול" או "החברה")

### מצד אחד;

לבין:

\_\_\_\_\_ ת.ז.,

\_\_\_\_\_ ת.ז.,

מרח': \_\_\_\_\_,

טל': \_\_\_\_\_,

דוא"ל: \_\_\_\_\_

(כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "הדייר")

### מצד שני;

**הואיל** ובהתאם לחוזה מכר אשר נחתם בין הדייר לבין מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 8-630092-51 (להלן: "היזם", בהתאמה) הדייר רכש את הדירה, כהגדרתה בחוזה המכר (להלן: "הדירה"), המצויה בבניין כהגדרתו להלן, והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה המכר;

**והואיל** ובסעיפים 4.15 ו-16 לחוזה המכר נקבע, בין היתר, כי החברה רשאית לקבוע, כי הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, יבוצע על-ידי חברת ניהול;

**והואיל** והדייר מסכים לכך, כי חברת הניהול תעניק שירותי ניהול ואחזקה לרכוש המשותף בבניין ולדיירי הבניין, והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולשאת בהוצאות הניהול כמפורט בו;

**והואיל** וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את ההתקשרות ביניהם בקשר עם שירותי הניהול כהגדרתם בהסכם זה, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם זה לעיל ולהלן;

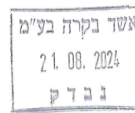
### **לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

#### **1. מבוא, נספחים**

- 1.1. המבוא להסכם זה, לרבות נספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות סעיפי הסכם זה נועדו לנוחות בלבד, ולא ישמשו לפירוש או לפרשנות ההסכם.

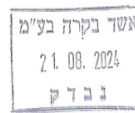
#### **2. הגדרות**

- 2.1.1. לכל שאר ההגדרות בהסכם זה תהיה אותה המשמעות שניתנה להם בחוזה המכר, ויש לראות את ההגדרות בחוזה המכר כאילו הן נכללות בהסכם זה, אלא אם ניתנו להן פירוש או הגדרה אחרים לצורך הסכם זה.



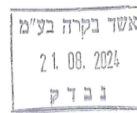
2.1.2. בהעדר הוראה מפורשת אחרת, למונחים הבאים יהיה הפירוש שבצידם :

<p>כהגדרתם בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.</p>	-	<p>"המקרקעין"</p>
<p>כהגדרתו בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.</p>	-	<p>"הבניין"</p>
<p>יתר הבניינים שנבנים/ששיבנו על המקרקעין במסגרת הפרויקט, כהגדרתו להלן.</p>	-	<p>"הבניינים הנוספים"</p>
<p>כהגדרתו בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו. במקרה והפרויקט יבנה בשלבים, אזי הגדרה זו, כל עוד לא הסתיימה בנייתם של השלבים הרלוונטיים, תתייחס אך ורק לחלקי הפרויקט שבנייתם הסתיימה.</p>	-	<p>"הפרויקט"</p>
<p>כל יחידות הדיור ו/או השטחים המיועדים למכירה ו/או להשכרה בבניין ו/או בפרויקט, ולמעט הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן.</p>		<p>"היחידות"</p>
<p>כל אותם החלקים ו/או השטחים ו/או המעברים ו/או המתקנים ו/או המערכות של המקרקעין ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט אשר נאסר על-פי דין להצמידם ו/או אשר לא הוצאו מהרכוש המשותף, בהתאם לשיקול דעתו הסביר של היזם, והכל בכפוף להוראות חוזה המכר ולחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, כגון:</p> <p>מבואות כניסה, חדרי המדרגות, דרכי המעבר בחניון, פרוזדורים, מעליות, פירי מעליות, מתקני ומערכות כיבוי אש, מערכות מכניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר המשרתים את כלל הדיירים בשטחים לשימוש משותף, גנרטור, גינות, חלק מהגגות, קירות חיצוניים, חדרי אשפה וכיוצ"ב שטחים המיועדים לשרת את הדיירים בבניין ו/או חלק מהם, וכן לעניין הסכם זה בלבד, גם חניות ו/או חלקים בבניין ו/או בפרויקט שיקבעו בתקנון הבית המשותף כרכוש משותף.</p> <p>אין באמור לעיל, כדי להכליל בשטחי הרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט שטחים ו/או מתקנים שלא הוגדרו בחוזה המכר או במפרט המצורף אליו כרכוש משותף.</p>	-	<p>"רכוש משותף"</p>
<p>כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, אשר יירשם בלשכת רישום מקרקעין בכל דרך שתבחר, לפי שיקול דעתו הסביר של היזם, בכפוף לכל דין ולהוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.</p>	-	<p>"בית משותף"</p>
<p>שיעור החלק ברכוש המשותף אשר יוצמד לכל יחידה ושייקבע על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק המקרקעין והכל בכפוף לשיקול דעתו הסביר של היזם, להוראות הסכם זה, לתקנון הבית המשותף שיירשם ולהוראות הדין כפי שיהיו בעת רישום הבית המשותף.</p>		<p>"חלק יחסי"</p>
<p>השירותים המפורטים בסעיף 0 להלן.</p>		<p>"שירותי הניהול"</p>
<p>כל מי שהינו או שיהיה, מעת לעת, החוכר ו/או הזכאי להירשם כחוכר ו/או השוכר ו/או המחזיק ו/או המשתמש על-פי רשות כדין בשטח כלשהו של יחידה/ות בבניין ו/או בפרויקט.</p>		<p>"דייר" או "דיירים"</p>
<p>נציגות הבית המשותף אשר תיבחר כדין על-ידי הדיירים בבניין. מוסכם, כי עם הקמתה ובחירתה כדין של הנציגות, תפעל חברת הניהול תוך תיאום עם הנציגות. כן מוסכם, כי כל החלטה ו/או פעולה של הנציגות וכל סיכום בינה לבין חברת הניהול בכל דבר הנוגע לביצוע הוראות הסכם זה ולביצוע השירותים, יחייבו את הדייר כאילו הוסכמו על ידו. כמו כן מוסכם שבהעדר חברת ניהול יהיו כל הזכויות, החובות והסמכויות הנתונות לה על-פי הסכם זה בידי הנציגות.</p>		<p>"הנציגות"</p>
<p>חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.</p>		<p>"חוק המקרקעין"</p>



### 3. שירותי הניהול

- 3.1 חברת הניהול מתחייבת לבצע את השירותים ו/או הפעולות שיידרשו לפי מיטב שיקול דעתה ו/או על ידי הרשויות המוסמכות לצורך ניהולו, הפעלתו, אחזקתו ותפקודו של הרכוש המשותף לבניין, באופן תקין וברמה המקובלת בפרויקטים מסוג זה ולקבוע את היקפם וסוגם והכל בתיאום עם הנציגות והוראות הסכם זה ואשר יכללו, בין היתר, את השירותים המפורטים להלן (להלן: "שירותי הניהול"):
- 3.1.1 ניהול, הפעלה, תיקון, שימור, שיפוץ, חידוש, טיפוח ואחזקה שוטפת (תקופתית ומונעת), צביעה, איטום, זיפות, תפעול תיקוני בדק ואחריות מול היזם ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים בבניין ו/או בפרויקט ותפעול מתקנים הנדסיים בבניין ו/או בפרויקט ו/או בכל חלק מהם והכל ביחס לרכוש המשותף ליחידות המגורים בבניין.
- 3.1.2 ניקיון, תחזוקה, תאורה, חשמל, הדברה של הרכוש המשותף ליחידות המגורים בבניין, לרבות (אך לא רק) של החניון כולל טיפול במערכת הבקרה של החניון (מחסום כניסה ויציאה).
- 3.1.3 גינון וטיפול שוטף של הגינות והצמחייה בשטחי הרכוש המשותף ליחידות המגורים בבניין.
- 3.1.4 טיפול בתשלומי חובה, מיסים, חיובים, אגרות והיטלים ככל שחלים ו/או שיחולו על שטחי הרכוש המשותף ואשר אינם משולמים ישירות על ידי הדיירים לרשויות הרלוונטיות, ובתשלומים בגין אספקת חשמל, מים וכיוצ"ב לשטחי הרכוש המשותף ליחידות המגורים בבניין.
- 3.1.5 הפעלת משרד לצורך טיפול במכלול שירותי הניהול כמפורט בסעיף 3.5 להלן.
- 3.1.6 גביית דמי הניהול בגין הרכוש המשותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף ליחידות המגורים בבניין.
- 3.2 הדייר מאשר כי ידוע לו כי הבניין כולל שטחים ומערכות שונים המשמשים את כלל דיירי הבניין.
- 3.3 מובהר בזה, כי שרותי האחזקה יינתנו על-ידי חברת הניהול רק לאותם שטחים ומתקנים המהווים רכוש משותף ליחידות המגורים והרכוש המשותף ליחידות המגורים בבניין, כולם ו/או חלקם, על פי שיקול דעתה וחברת הניהול תהא רשאית ליתן שירותי ניהול על פי שיקול דעתה גם למקרקעין אחרים ו/או לבניינים הנוספים ו/או לפרויקט. במקרה כאמור, "הרכוש המשותף" יכלול גם שטחים אלה, ושירותי הניהול יתעדכנו בהתאם. מובהר כי חברת הניהול לא תיתן כל שרותי תפעול ו/או אחזקה של המערכות ו/או המתקנים בתוך הדירות גופן.
- 3.4 במסגרת ניהול וביצוע שירותי הניהול, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע נהלים, הוראות וכללים שיבטיחו ניהול שוטף, תקין ומסודר של הבניין, לרבות את הסדר, הניקיון, הגבלה על השמעת רעש או יצירת ריח ו/או מטרדים, הבטיחות, הביטחון ואיכות החיים בבניין, וכן עניינים שפורטו בחוזה המכר, ומתייחסים לניהול ו/או לחברת הניהול, והדייר מתחייב לנהוג לפי כללים אלה.
- 3.5 חברת הניהול רשאית, לצורך ביצוע שירותי הניהול, להחזיק משרד ו/או מחסן (לרבות כל הציוד לשם החזקה ותפעול של המשרד ו/או המחסן) ו/או שטחים אחרים מתוך שטחי הרכוש המשותף של המגורים הוצאות אחזקת השטחים הנ"ל (כגון ארנונה, מים, חשמל וכד') יהיו חלק מההוצאות, כהגדרתן להלן.
- 3.6 חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק מנגנון עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול, וכן לנהל ולבצע את שירותי הניהול באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון, לרבות העסקה במשרה



חלקית או מלאה של עורכי דין, רואי חשבון ויועצים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם ו/או להתקשר עימם, ובתנאי שהתקשרויות כאמור וההוצאות הכרוכות בהן, תהיינה סבירות ונחוצות לשם מתן שירותי הניהול ויהוו חלק מההוצאות כהגדרתן להלן.

3.7. ידוע לדייר, כי ייתכן שעבודות הבניה ו/או עבודות פיתוח שונות בתחום הבניין ו/או הפרויקט, יימשכו אף לאחר מועד המסירה של הדירה; וכי הוא מודע לכך שהעבודות הנ"ל עשויות לפגוע באיכות ו/או ברמת שירותי הניהול שיסופקו לבניין בתקופה האמורה.

**4. ההתקשרות, תקופת ההסכם והליכי סיומו**

4.1. חברת הניהול תבצע את ניהול וביצוע שירותי הניהול בבניין ובפרויקט, המפורטים בסעיף לעיל, למשך תקופה של **24 חודשים**, אשר תחילתה ממועד מסירת יחידת הדיור הראשונה בבניין (להלן: "**התקופה הראשונה**" "**תקופת ההסכם**"), והדייר מסכים לכך ומוסר, באופן בלתי חוזר, לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של שירותי הניהול ומתחייב שלא לבצע את שירותי הניהול, וכל חלק מהם, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, פרט לחברת הניהול. אין באמור כדי לגרוע מחובת הדייר להתקשר בהסכמי ניהול נפרדים עם חברות ניהול נפרדות ביחס לרכוש המשותף ליחידות הדיור בבניין ו/או לבניינים הנוספים, והכל בכפוף להוראות חוזה המכר.

4.2. הדייר מתחייב, כי הוא (ויעשה כמיטב יכולתו שכל הבאים מכוחו ומטעמו), ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כאמור יידרשו לשם מילוי התחייבויותיה של חברת הניהול כאמור בהסכם זה ובחוזה המכר, לרבות לאפשר לחברת הניהול ו/או למי מטעמה להיכנס לממכר בתיאום מראש עם הדייר לשם מילוי ההתחייבויות כאמור.

4.3. בתום תקופת ההסכם ישוב ויוארך ההסכם לתקופה נוספת בת 24 חודשים, בכפוף לאמור בסעיף 4.5 להלן. מובהר כי ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל על-ידי רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין) (להלן: "**רוב הדיירים**").

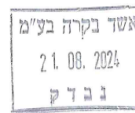
4.4. עוד מובהר כי רוב הדיירים זכאים להודיע בכתב לפחות 60 ימים מראש לחברת הניהול כי אינם מעוניינים בקיומו של שירות מסוים משירותי הניהול הניתנים על ידי חברת הניהול באותה עת לבניין. יודגש להסרת כל ספק, כי האמור לא יחול ביחס לשירותי הניהול הניתנים לשטחים בפרויקט ו/או בסביבתו, על פי דרישת כל רשות ו/או שהינם חיוניים לאחזקת הפרויקט ו/או לשירותי הניהול הניתנים לבניין.

4.5. מוסכם בין הצדדים, כי עם תום תקופת ההסכם, יהיה רשאי כל צד, בכל עת, להפסיק את ביצוע שירותי הניהול ולסיים את ההתקשרות, וזאת בהודעה בכתב, בלתי מסוייגת, שתימסר 60 ימים מראש לצד השני.

5. בתום תקופת ההסכם, חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, את כל הרכוש והציוד שנרכשו על ידה מכספי הדיירים ואת כל עודפי הכספים שגבתה מהדיירים, לרבות סכומי הפיקדון וכן התקשרויות, הסכמים, תכניות של השטחים והמתקנים המשותפים וכל מסמך רלוונטי אחר הקשור במתן שירותי הניהול ו/או שיידרש לצורך המשך ניהול וביצוע שירותי הניהול, לרבות ביצוע חפיפה מלאה לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, בנוגע לכל המערכות ו/או המתקנים ו/או לכל הפעולות שבוצעו בקשר עם הבדק והאחריות מול היזם ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט.

**6. אחריות וביטוח**

6.1. בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול תערוך על פי בקשת הדיירים או לפי שיקול דעתה הסביר, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, על חשבון כלל הדיירים בהתאם להוראות הסכם זה, ביטוח כנגד הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב לרבות נזקי טבע, רעידת אדמה ונזקי נוזלים והתבקעות צינורות למבנה ביחס לשטחים לשימוש משותף וכן פוליסת ביטוח צד



ג' בגין אחריותה ו/או אחריות הנציגות בשטחים המשותפים. הביטוחים ייערכו אצל חברת ביטוח מורשית כדין לפעול בישראל. כל פוליסת המבנה שתעשה על-ידי חברת הניהול תורחב לכלול את הדיירים בשם המבוטח לרבות סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף (למעט בגין נזק שנגרם מתוך כוונת זדון) כלפי הדייר. ביטוח חבות צד שלישי יורחב לכלול בשם המבוטח את הדיירים וכן הרחבת אחריות צולבת.

כל העלויות הכרוכות בעריכת ביטוחים כאמור בסעיף זה, וכן כל ביטוח נוסף שיבוצע על-ידי חברת הניהול עבור הבניין ייחשבו כחלק מן ההוצאות בהן יישאו הדיירים כאמור בסעיף 7.1 להלן.

6.2. תגמולי ביטוח בגין נזק ו/או אובדן למבנה ישולמו לחברת הניהול ו/או למי שהיא תורה לשלם וישמשו לשיקום הנזקים. שיקום הנזקים יבוצע על-ידי חברת הניהול ו/או על-ידי מי שיתמנה על ידה לצורך זה, אלא אם יוחלט אחרת על-ידי הנציגות. אם חברת הניהול לא תשקם את הנזקים, ישולמו תגמולי הביטוח לדיירים, על-פי חלקם היחסי בנזק.

6.3. אין בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 5 זה כדי לגרוע מאחריות הדייר על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין.

## 7. תשלומים לחברת הניהול

7.1. הדייר מתחייב לשאת בחלקו היחסי, כמפורט בסעיף 7.3 להלן, בכל הוצאות חברת הניהול ו/או בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול בפרויקט (להלן: "ההוצאות"), והכל בתוספת מע"מ כדין.

7.2. חלקו של הדייר ייקבע בהתאם לעקרונות שיוכנו על ידי חברת הניהול ובהתאם לעקרונות המנחים.

7.3. חברת הניהול תקבע את חלקו היחסי של הדייר בהוצאות הכרוכות ברכוש המשותף לבניין, בהתאם ליחס שבין שטח רצפת יחידתו, אל שטח הרצפה של כל היחידות, ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973. כמו כן, חלקו היחסי של הדייר בהוצאות הכרוכות בחניון יקבע בהתאם למפתח הקבוע בהוראות סעיף 16.3 לחוזה המכר. מוסכם על הדייר כי ביחס ליחידת הדירור אשר טרם נמכרו על-ידי היזם ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי היזם, היזם לא יישא ביחס אליהם בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף המשולמות בגין צריכת שירותי הניהול בפועל, אותן יכול היזם להוכיח שלא צרך. מובהר כי ביחס לדירות שטרם נמכרו ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי היזם כאמור, היזם יישא ביחס אליהם בהוצאות הקבועות (ולא בגין צריכה בפועל) של אחזקת הרכוש המשותף בהתאם לחלקן היחסי.

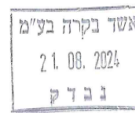
7.4. לכל ההוצאות הנזכרות בהסכם זה יתווספו דמי ניהול בסכום המקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור (להלן: "דמי הניהול").

דמי הניהול יהיו חלק בלתי נפרד מן ההוצאות, ישולמו על-ידי הדייר בהתאם לאמור לעיל, ויהוו את מלוא שכרה של חברת הניהול תמורת ביצוע שירותי הניהול.

7.5. מוסכם, כי כל התשלומים שעל הדייר לשלם לחברת הניהול ישולמו על-ידו מדי חודש בחודשו מראש, עד ליום ה-1 בכל חודש קלנדארי, באמצעות הוראת קבע בנקאית שתמסר לחברת הניהול במועד עריכת פרוטוקול מסירת הדירה וטרם מסירת החזקה. סכום הוראת הקבע הראשונה יתבסס על אומדן ההוצאות בתוספת דמי ניהול בסכום המקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור ויהיה כפוף להוראות סעיף 7.12 להלן.

לחלופין, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע, כי בגין התקופה הראשונה יבוצע התשלום ב-12 המחאות חודשיות עוקבות ורצופות אשר מועד פירעונן יהא ב-1 של כל חודש קלנדארי, ואשר יתמסרנה לידי חברת הניהול במועד עריכת פרוטוקול מסירת הדירה לדייר וכתנאי למסירתה.

חברת הניהול זכאית לדרוש מהדייר להגדיל את הסכום המשתלם לה בהוראת הקבע והדייר מתחייב לעשות כן במועד שייקבע על-ידי חברת הניהול ובלבד שהאמור יעשה בתיאום ובאישור הנציגות.



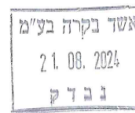
- 7.6. לכל התשלומים יתווסף מע"מ על-פי שיעורו כדין.
- 7.7. הרישום בספרי החשבונות של חברת הניהול יהווה ראיה לכאורה הן ביחס להוצאות והן ביחס למערכת החיובים והזיכויים.
- 7.8. הדייר מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את חלקו בהוצאות ובדמי הניהול בין אם הוא מחזיק ו/או משתמש בדירה בעצמו, בין אם הוא מסר את השימוש בה ו/או השכיר אותה לאחר ובין אם הוא אינו משתמש בדירה או באיזה חלק שלה ובכפוף להוראות סעיף 9 להלן.
- 7.9. חובת התשלום של דמי הניהול תחול מיום קבלת החזקה בדירה.
- 7.10. הדייר לא יהיה זכאי לקזז את סכום ההוצאות ו/או דמי הניהול או כל חלק שלהם כנגד סכום כלשהו שהוא ו/או דייר מטעמו יטענו כי הוא מגיע להם מחברת הניהול.
- 7.11. חברת הניהול מתחייבת לנהל הנהלת חשבונות מסודרת ונפרדת לכל הקשור בהסכם זה, בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, וספריה יבוקרו לפחות אחת לשנה על-ידי רואה חשבון חיצוני. בנוסף, הנציגות תהא רשאית לעיין בספרי החשבונות של חברת הניהול וחברת הניהול מתחייבת לאפשר לה לעיין בספרי החשבונות הנ"ל ולתת לה הסברים ופרטים מלאים לרבות כל חשבון הכלול בספרי הנהלת החשבונות הנ"ל על פי נוהלים סבירים שתקבע חברת הניהול לשם קבלת מידע כאמור.
- 7.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החל מתום התקופה הראשונה, תהא חברת הניהול מחויבת בעריכת חשבון שנתי של ההוצאות בשנה הקלנדרית האמורה (כולל דמי ניהול) (להלן: "**החשבון השנתי**"), וזאת תוך לפחות 6 חודשים מתום כל שנה קלנדרית. החשבון השנתי יבוקר על-ידי רואה החשבון של חברת הניהול. מוסכם, כי אישור כאמור של רואה החשבון של חברת הניהול יהווה ראיה לכאורה לנכונות החשבון השנתי. הדייר מתחייב לשלם לחברת הניהול תוך 14 ימי עסקים מקבלת החשבון השנתי כל הפרש לחובתו, אם יהיה, בין הסכומים ששולמו על ידו בפועל לבין חלקו בהתאם לחשבון השנתי. אם יהיו הפרשים כספיים לזכותו של הדייר תזכה חברת הניהול את חשבונו אצלה.

## 8. פיקדון

- 8.1. להבטחת התחייבויות הדייר כאמור בהסכם זה, הדייר יפקיד בידי חברת הניהול 14 ימים טרם קבלת הדירה וכתנאי לקבלתה, על-חשבון חלקו בהוצאות ובדמי הניהול, שיק פיקדון בסך השווה לדמי ניהול של 3 חודשים.
- 8.2. חברת הניהול תהא רשאית להשתמש בפיקדון, כולו או חלקו, לאחר מתן התראה בכתב לדייר 14 ימי עסקים מראש, לרבות לצורך מימון חיובי הדייר על-פי הסכם זה ולכיסוי נזקים או הוצאות אשר נגרמו בפועל עקב הפרת איזה מחיובי הדייר על-פי הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים והתרופות העומדים לרשותה בגין כך.
- 8.3. עם תום תקופת ההסכם או אם ימכור הדייר את זכויותיו בדירה, תיערך התחשבנות בין הצדדים ובכפוף לכך כי הדייר שילם את כל חיוביו לחברת הניהול ועמד בכל התחייבויותיו כלפיה, ובמקרה של העברת הזכויות - גם בתנאי שהנעבר הפקיד בידי חברת הניהול פיקדון כפי שיקבע על ידי חברת הניהול באותה עת, הפיקדון או יתרתו, ככל שנעשה בו שימוש בהתאם להוראות הסכם זה, יושב לידי הדייר.

## 9. העברת זכויות

- 9.1. הדייר מתחייב כי טרם העברת זכויותיו בדירה יסלק את מלוא חובותיו לחברת הניהול, וכן יקבל את אישור חברת הניהול, כי הנעבר חתם על הסכם עם חברת הניהול כנדרש על-ידה, והפקיד את הפיקדון כמותנה בסעיף 8 לעיל.
- 9.2. הדייר מתחייב, כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש בדירה לאחר (להלן: "**מקבל הזכות**") בתקופת ההסכם ו/או כל זמן שהסכם זה בתוקף, יהא עליו, לפני חתימת הסכם



בינו לבין מקבל הזכות, לגרום לכך שמקבל הזכות יחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיהא תקף באותה עת. חתימת הסכם ניהול על-ידי מקבל הזכות לא תשחרר את הדייר מביצוע חיוביו על-פי הסכם זה, וזאת עד לסילוק מלוא חיוביו של הדייר כלפי חברת הניהול.

9.3. הדייר מסכים בזה מראש, כי חברת הניהול תהא רשאית, בכל עת, להסב ולהמחות את כל זכויותיה וחיוביה על פי הסכם זה לחברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר, ובלבד שחברת הניהול האחרת או אותו גוף יקבלו על עצמם את מילוי כל התחייבויות חברת הניהול על פי הסכם זה ומבלי שזכויות הדייר על-פי הסכם זה לא תיפגענה.

#### 10. הפרת הסכם

10.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, אלא אם נקבע בהסכם זה, במפורש, אחרת, והכל בכפוף למפורט להלן.

10.2. בכל מקרה שהדייר יפגר בתשלום כלשהו שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או יפר תנאי ההסכם תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, להפסיק, בשלמות או בחלקים, את ניהול וביצוע שירותי הניהול הניתנים לדייר בהתראה מראש.

10.3. כל תשלום או הוצאה המגיעים מהדייר ואשר טרם שולמו במועדם יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום הקבוע לתשלום ועד לביצוע התשלום בפועל וריבית פיגורים בשיעור הקבוע בחוזה המכר. לעניין סעיף זה, פיגור של עד שבעה ימים לא יחויב בריבית פיגורים כאמור בסעיף זה.

10.4. מובהר ומוסכם, כי סירובו או אי-נכונותו של הדייר לקבל שירות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע שירותי הניהול בבניין לגבי זכויותיו בו כולן או בחלקן לא ישחררו אותו מחובת השתתפות בהוצאות ניהול וביצוע שירותי הניהול בהתאם לתנאי הסכם זה.

#### 11. כללי

- 11.1. כל שינוי בהוראות הסכם זה יעשה במסמך חתום על-ידי שני הצדדים.
- 11.2. כל תשלום אותו ישלם הדייר לחברת הניהול על פי הסכם זה ישולם בתוספת מע"מ כדין מובהר ומודגש כי גם אם הדייר לא היה נושא במע"מ בגין תשלומים אלו אם היה משלם בעצמו.
- 11.3. כל התחייבויות הדייר על פי הסכם זה מהוות התחייבויות גם כלפי היזם כצד ג'.
- 11.4. הצדדים מצהירים ומסכימים, כי שום ויתור על זכות מזכויות הצדדים הנקובות בהסכם זה, לא יהיה בר תוקף ולא יחשב כוויתור, אלא אם כן ייעשה בכתב על ידי הצדדים. כל החלטה של הנציגות בעניינים הנוגעים לביצוע שירותי הניהול על פי הסכם זה, יחייבו את הדייר.
- 11.5. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום מבית דואר בישראל, תחשב כנמסרת למענה בתום 72 שעות מעת שנשלחה. הודעה שתימסר במסירה אישית או בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תחשב כנמסרת באותו יום, בכפוף לקבלת אישור טלפוני בדבר קבלתה.

#### ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת הניהול

הדייר

הרוכש

מגורי שפונדר פדלון בע"מ  
ח.פ. 51-630092-8



## נספח יד' - אישור בדבר ביטול בטוחה

חוזה מכר דירת מחיר מופחת מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "חוזה המכר")

לכבוד

הנדון: ביטול בטוחה/ות חוק מכר מס'

(להלן: "הבטוחות")

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה מספר (זמני) \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים בקומה \_\_\_\_\_ כיוונים \_\_\_\_\_ בבניין מספר (זמני) \_\_\_\_\_, במקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_\_\_, בגוש \_\_\_\_\_, הידועים גם כמגרש מס' \_\_\_\_\_ עפ"י תכנית מס' תמל 1018 ו/או תמל 1018א (להלן: "המקרקעין"), החניה מס' \_\_\_\_\_ והמחסן מס' \_\_\_\_\_ (להלן ביחד: "הממכר").
2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום מקרקעין ולהמצאת מכתב החרגה בלתי מותנה מכס ביחס לממכר (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) (להלן: "התנאים"), יתקיימו התנאים לביטול בטוחות חוק מכר שקיבלנו בגין התשלומים ע"ח הממכר, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם לעיל, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין בטוחות אלה.

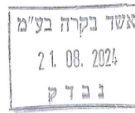
בכבוד רב,

שם מלא: \_\_\_\_\_, ת.ז.: \_\_\_\_\_, חתימה: \_\_\_\_\_

שם מלא: \_\_\_\_\_, ת.ז.: \_\_\_\_\_, חתימה: \_\_\_\_\_

העתק: מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 51-630092-8 ("החברה")





**נספח טו' - הנחיות בגין דיווח על רכישה**

לכבוד

רוכש הזכויות

**הנדון: הודעה לרוכש - הנחיות בגין דיווח על רכישה<sup>1</sup>**

**חווה מכר דירת מחיר מופחת מיום \_\_\_\_\_ (החווה על נספחיו יקרא להלן: "החווה")**

1. רוכש זכויות במקרקעין חייב בהגשת הצהרה לרשות המיסים לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "ההצהרה"). בהתאם להוראות סעיף 30(א) לחוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018 (להלן: "החוק לצמצום שימוש במזומן"), קמה חובה על הרוכש לדווח במסגרת ההצהרה על פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה ולסמן את אחת משתי האפשרויות הבאות:

(א) פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה ידועים לי.

(ב) פרטי אמצעי התשלום אינם ידועים לי במועד הגשת ההצהרה.

2. במסגרת ההצהרה ניתן לסמן את אחת משתי החלופות לעיל בלבד. מילוי סעיף זה בהצהרה הינו חובה.

**2.1 אפשרות I - פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה ידועים במועד ההצהרה.**

2.1.1 במסגרת חלופה זו, יש לציין את אופן ביצוע התשלום (העברה בנקאית/ המחאה/ מזומן/ אחר) וכן את הסכום הרלוונטי, במהלך מילוי ההצהרה יש לוודא כי כל

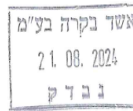
הסכומים יהיה תואם לשווי הרכישה המלא בהצהרה. ככל שבמועד ההצהרה בוצעו תשלומים (כולם או חלקם) יש לצרף את האסמכתאות להצהרה.

2.1.2 ככל שנבחרה חלופה זו יש להשלים את הפרטים הבאים:

<u>פרטי התשלום</u>	<u>סכום בש"ח</u>
העברה בנקאית (תשלום באמצעות לקיחת משכנתא כמוהו כהעברה בנקאית)	
המחאה	
מזומן	
אחר	
<b>סה"כ</b>	

2.1.3 יובהר כי גם אם במועד מילוי ההצהרה טרם הועברו ע"י הרוכש התשלומים בפועל, ניתן לסמן את האפשרות הראשונה ולהצהיר על אמצעי התשלום בהם הרוכש מתכוון להעביר את התמורה למוכר.

<sup>1</sup> דף הנחיות זה נוסח בהתאם להוראות חוק לצמצום שימוש במזומן ועפ"י הוראות חוזר רשות המסים – 17/2018 מיום 4.12.18.



2.1.4 ככל שבמועד ההצהרה בוצעו תשלומים (כולם או חלקם) יש לצרף את האסמכתאות

צירוף האסמכתאות יבוצע באופן עצמאי וישיר על ידי הרוכש דרך אתר האינטרנט של רשות המיסים ב"שליחת מסמכים", תחת הכותרת "אסמכתאות חוק לצמצום השימוש במזומן" וזאת גם אם הדיווח יוגש ע"י משרדנו.

## 2.2 אפשרות II- פרטי אמצעי התשלום אינם ידועים במועד הגשת הצהרה.

2.2.1 ככל שנבחרת חלופה זו, על הרוכש להצהיר בהתאם להוראות סעיף 30(ג) לחוק לצמצום השימוש במזומן, על פרטי התשלום בתוך 6 חודשים מהמועד שבו החזקה במקרקעין תימסר לרוכש או תהיה נתונה לפקודתו. יש לציין במסגרת הדיווח את התאריך כאמור<sup>2</sup>:

2.2.2 נוסח ההצהרה: בכוונתי להצהיר על פרטי התשלום עד 6 חודשים מהמועד שבו תימסר לי או תהיה נתונה לפקודתי החזקה במקרקעין וזאת עד לתאריך \_\_\_\_\_.

השלמת המידע, תיקון פרטי אמצעי התשלום, עדכון תאריך המסירה הצפוי ושליחת אסמכתאות יעשה על ידי הרוכש באתר האינטרנט של רשות המיסים תחת כותרת "מיסוי מקרקעין" "השלמת פרטי אמצעי התשלום".

3. יש לשמור את האסמכתאות לביצוע התשלומים ולהציגם על פי דרישה.

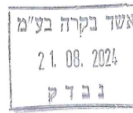
4. לידיעה, אם לא תפעל בהתאם לאמור לעיל, רשות המיסים יכולה שלא להנפיק לך אישור מס רכישה.

לכבוד משרד פישר בכר חן וול אוריון ושות':

הנני מאשר קבלת המידע להלן ומורה לכם לדווח לרשות המיסים על אמצעי התשלום בהתאם לחלופה כפי שצוינה בטופס המש"ח (טופס 7002).  
ולראיה באתי על החתום ביום \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_  
הרוכש

<sup>2</sup> ככל שתאריך מסירת החזקה יעודכן בעתיד, ניתן יהיה לתקן את ההצהרה.



### נספח טז' - נספח הצמדת חניית נכה

חוזה מכר דירת מחיר מופחת מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "חוזה המכר")

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 8-51-630092 (להלן: "החברה")

אנו הח"מ:

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

מצהירים ומאשרים בזאת, כדלקמן:

1. ביום \_\_\_\_\_ חתמנו על חוזה מכר, על פיו רכשנו מכס את דירה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ בבניין מס' (זמני) \_\_\_\_\_ הנבנה ו/או היבנה במגרש זמני מספר \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת מס' תמל 1018 ו/או תמל 1018א, בפרויקט אשר מוקם על ידכם במקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_, והמצויים בבאר יעקב (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה", "הבניין" ו-"המקרקעין").

2. במסגרת רכישת הדירה, רכשנו גם את חניה מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "החניה").

3. היות ואנו איננו זכאים לקבלת חניית נכים על פי דין, ידוע לנו כי ככל וחניה זו תוגדר ו/או מוגדרת כחניית נכים, וככל שתימכר דירה בבניין לדייר בעל מוגבלות אשר על פי דין זכאי לקבלת חנית נכה כאמור, יהיה עליכם להצמיד לאותו דייר בעל מוגבלות את החניה. לפיכך, אנו מאשרים ומסכימים בזאת כי במקרה כאמור, תהיו רשאים להחליף לנו את החניה בחניה פנויה אחרת אשר טרם נמכרה על ידכם לצד ג', ואשר אינה חנית נכים, ולהצמידה לדיירה (להלן: "החניה החלופית").

4. אנו מצהירים ומאשרים בזאת, כי במקרה כאמור לא תהא לנו ו/או למי מטעמנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדכם ו/או כנגד מי מטעמכם בכל הנוגע להחלפת החניה, לרבות בגין גודל ו/או מיקום החניה החלופית.

\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

**נספח יז' - עמלת ערבות חוק מכר**

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה מכר מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "החוזה")

**בין:** **מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 8-630092-51**

מרר' מאיר אריאל 4, נתניה

(להלן: "החברה")

**מצד אחד;**

**לבין:**

\_\_\_\_\_ , ת.ז.

\_\_\_\_\_ , ת.ז.

\_\_\_\_\_ , מרר':

\_\_\_\_\_ : טל; \_\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_ : דוא"ל; \_\_\_\_\_ : דוא"ל;

(ביחד ולחוד, להלן: "הרוכש")

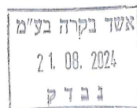
(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הרוכש בממכר)

**מצד שני;**

ברצון החברה להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 14.31 לחוזה, כדלהלן:

על פי החוזה ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר"), לצורך נספח זה בלבד, על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר הממכר, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברת מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש, כמפורט להלן:

1. על פי החוזה, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
2. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הרוכש ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הרוכש.
3. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים, והינם כדלקמן:
  - 3.1. עלויות הקמה בשיעור של \_\_\_\_\_ % מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
  - 3.2. ריבית שנתית בשיעור של \_\_\_\_\_ % מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי של הפרויקט.
4. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לגורם המממן בשביל הרוכש ובגין העמדת הערבות לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הגורם המממן לחברה יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הרוכש. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לרוכש בכתב.



עמוד 77 מתוך 77

7. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי על החוזה חל חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, לרבות סעיף 3א(ב) לחוק.

מגורי שפונדר פדלון בע"מ ח.פ. 51-630092-8

---

הרוכש

---

החברה

---

הרוכש

---

מגורי שפונדר פדלון בע"מ  
ח.פ. 51-630092-8