

שעת חתימת הקונה: _____

_____ בניין מספר (זמני):

_____ דירה מספר (זמני):

הסכם מכר

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין: גינדי ישראל 2010 בע"מ, ח.פ. 514427251
ממגדלי עזריאלי, המגדל העגול קומה 34 תל אביב
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
מרח' _____
כתובת דואר אלקטרוני: _____
טל': _____; טל' נוסף: _____

מצד שני;

(שניהם ביחד ולחוד בערבות הדדית, להלן: "הקונה")

והואיל והמוכר זכה במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" או "המחירים") להתקשרות בחוזה חכירה מהוון (חוזה החכירה, לרבות כל תיקון בו, לרבות פיצול ו/או איחוד יקראו להלן: "חוזה החכירה") לפיו, המוכר חובר את המקרקעין מהמחירים, לצורך, בין היתר, בניית הפרויקט כהגדרתו להלן;

והואיל והמוכר מתעתד לבנות על המקרקעין, או על חלק מהם, באמצעות הקבלן המבצע, את הפרויקט, כהגדרתו להלן;

והואיל: וברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה דירה בפרויקט, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל: והקונה חתם על הסכם אופציה לרכישת הדירה מהמוכר (להלן: "הסכם האופציה"), והקונה הודיע למוכר על רצונו לממש את האופציה לרכישת הדירה, ולחתום על הסכם זה;

והואיל: ובכפוף למילוי התחייבויות הקונה בהסכם זה במלואן ובמועדן, זכויות החכירה בדירה תועברנה/תוקננה לקונה כשהדירה משוחררת מכל שעבוד, עיקול, חוב או זכות צד שלישי כלשהו, למעט זכויות המחירים, למעט שעבודים ו/או הערות אזהרה על המקרקעין ועל הזכויות בגין הפרויקט, שנרשמו או יירשמו לטובת הבנק כהגדרתו בהסכם זה, ואשר יוחרגו ביחס לדירה בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ולמעט כמפורט בסעיף 7.4 להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**1. מבוא ונספחים**

1.1 המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומחייבים כיתר תנאיו.

1.2 כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא תילקחנה בחשבון לפירושן.

1.3 רשימת נספחים

- | | | | |
|-------|---------------|---|--|
| 1.3.1 | נספח א' | - | מפרט טכני. |
| 1.3.2 | נספח ב' | - | תכניות. |
| 1.3.3 | נספח ג' | - | נספח תשלומים ומועדים. |
| 1.3.4 | נספח ד' | - | יפוי כח בלתי חוזר. |
| 1.3.5 | נספח ה' | - | נספח ליווי בנקאי. |
| 1.3.6 | נספח ו' | - | תוספת לתקנון הבית המשותף - חדר טרנספורמציה. |
| 1.3.7 | נספח ז' 1 ו-2 | - | תצהיר זכאות לעלות על פי חוק השבות- התש"י - 1950 / תצהיר נתין |

זר (יצורף בהתאם להוראות סעיף 30.7 להלן).

- 1.3.8 נספח ח' - נספח הוראות בדבר מיקום חניה/מחסן.
- 1.3.9 נספח ט' - הסכם ניהול.
- 1.3.10 נספח י' - נספח רכישה מוקדמת.
- 1.3.11 נספח יא' - נספח עמלת בטוחה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.
- 1.3.12 נספח יב' - לא בשימוש.
- 1.3.13 נספח יג' - נספח רוכש שאינו מיוצג.
- 1.3.14 נספח יד' - נספח קרדיט (ככל וייחתם על ידי הצדדים).
- 1.3.15 נספח טו' - נספח מתקנים משותפים לרווחה.
- 1.3.16 נספח טז' - נוסח פרוטוקול תאגיד (ככל והקונה הינו תאגיד).

1.4 מוסכם בזאת כי הסטיות המותרות על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר (דירות)**") הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה מהמפרט ומהתוכניות, הן לא תחשבה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה. הקונה מאשר כי מבחינתו כל הגדלת שטח, מידות או כמויות אינה מהווה סטייה ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי המוכר בשל כך.

מובהר כי לצרכים אחרים, כגון לצרכי חישוב ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכיו"ב, עשוי אופן חישוב שטח הדירה להיערך באופן שונה מהאופן המתואר לעיל ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי המוכר בקשר לכך.

אין באמור בסעיף 1.4 זה בכדי לגרוע מהאמור בנספח הרכישה המוקדמת **נספח י'** להסכם, והוא יתפרש בנוסף לו וביחס למסמכים המעודכנים כהגדרתם באותו נספח.

2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים פירושים כדלקמן:

"המקרקעין" -

2.1 מגרש מס' 2255 לפי התב"ע המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 6885 וחלק מחלקה 2 בגוש 6884 וחלק מחלקה 23 בגוש 6900 וחלק מחלקה 204 בגוש 6896 בתל אביב;

לרבות כל זיהוי אחר שיינתן למקרקעין הנ"ל, ככל שינתן, כתוצאה מאיחוד, פיצול, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, רישום בית משותף, הליכי תכנון שיאושור וכיוצ"ב. המוכר יהיה רשאי לפעול על פי שיקול דעתו ו/או על פי הוראת כל רשות לפיצול המקרקעין ו/או איחודם עם מגרשים ו/או חלקות אחרים לרבות המקרקעין האחרים כהגדרתם בסעיף 2.3 להלן ו/או לחלוקתם ו/או לחלוקת מי מבניהם מחדש ו/או לקבוע כי הגדרת המקרקעין תכלול את כל ו/או חלק מהמגרשים והחלקות שלעיל, ו/או את המקרקעין האחרים כהגדרתם להלן, ובמידה שיעשה כן יכונן החלקות ו/או המגרשים המפוצלים ו/או המאוחדים ו/או המחולקים ו/או המגרשים החדשים שיווצרו ו/או אלו אותם קבע המוכר - "המקרקעין";

2.2 "**התב"ע**" - תכנית תא/מק/1/4444 (507-0915108) ו/או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין;

2.3 "**הפרוייקט**" - בניין ו/או מספר בניינים, אשר ייבנו על המקרקעין במקביל או בשלבים על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובהם שטחי מגורים ו/או שטחי מסחר ו/או שטחי תעסוקה ומשרדים ו/או שטחים לשירותים בעלי אופי ציבורי ו/או שטחים לפעילויות תרבות ופנאי ו/או מבנים ומוסדות ציבור ו/או שימושים אחרים בהתאם להוראות התב"ע ו/או שימושים שיהיו מותרים עפ"י דין (להלן: "**ההיעודים השונים**") ו/או זכויות מעבר ו/או דרך ו/או מרתפים ו/או שטחים טכניים וכו', בכפוף לאמור בסעיף 5.2 ובסעיף 5.15 להלן, ובכפוף לשינויים בתב"ע כמפורט בהסכם זה להלן, הכל על פי שיקול דעתו של המוכר. מובהר כי כל המופיע בתוכניות ביחס ליתר חלקי הפרוייקט ו/או המקרקעין מלבד הבניין, ככל שמופיע, אינו מחייב את המוכר והמוכר רשאי לבחור אם לבנות ביתר הפרוייקט ו/או המקרקעין, מלבד הבניין ואם לאו. על אף האמור, מובהר כי בכל עת המוכר יוכל עפ"י שיקול דעתו הבלעדי להרחיב את הפרוייקט גם למקרקעין סמוכים ו/או אחרים (להלן: "**המקרקעין האחרים**"), או לצמצמו, ואף לקבוע כי הגדרת הפרוייקט תהיה שונה ביחס לסעיפים שונים בהסכם זה, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, ובמקרה כאמור ההגדרה שדלעיל תתייחס לשטחים אותם יקבע המוכר כאמור לעיל;

- 2.4 **"הבניין"** – הבניין הנבנה או שיבנה על המקרקעין כמפורט במפרט הטכני (נספח א' להסכם) ובתוכניות (נספח ב' להסכם) ואשר בו תמצא הדירה והוא בניין אחד מתוך מספר בניינים במקרקעין ו/או בפרויקט, בכפוף לאמור בהגדרת הפרויקט;
- 2.5 **"הדירה"** – כמשמעותה בסעיף 2 לנספח ג' להסכם זה; מובהר כי עקב הייעודים האחרים כהגדרתם בסעיף 5.15 להלן, המונח "דירה"/"דירות" בהסכם זה משמע יחידה לשימוש/יעוד למגורים ו/או לייעודים האחרים.
- 2.6 **"המפרט"** – המפרט הטכני המצורף כנספח א' להסכם זה, לרבות הנספחים לו, וכן כל תיקון ו/או שינוי בו בהתאם להוראות הסכם זה;
- 2.7 **"התכניות"** – התכניות המצורפות כנספח ב' להסכם זה, וכן כל תיקון ו/או שינוי בהן בהתאם להוראות הסכם זה;
- 2.8 **"מחיר הדירה"** – המחיר שישלם הקונה תמורת הדירה כמפורט בסעיף 4.1 לנספח ג' להסכם זה;
- 2.9 **"הבנק"** או **"הבנק המלווה"** – בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: **"בנק לאומי"**) ו/או כל בנק/חברת ביטוח ו/או גורם נוסף ו/או אחר, אשר יעניק לזו פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות/פוליסות ביטוח, לרבות ערבויות/פוליסות ביטוח דיג'יטליות, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן: **"חוק המכר (הבטחת השקעות)"**) ו/או יעמיד מימון למוכר. **ידוע לקונה כי במועד חתימת הסכם זה המוכר טרם התקשר עם הבנק המלווה בקשר עם העמדת ליווי פיננסי לפרויקט [הערת עבודה – המשפט האחרון ימחק במידה ובמועד חתימת הסכם זה קיים ליווי];**
- 2.10 **"חשבון הפרויקט"** – חשבון מס' 427520/09 בסניף 800 של בנק לאומי, שפרטיו יפורטו בשוברי התשלום ו/או כל חשבון אחר שיחליף אותו לצורך העמדת האשראי בפרויקט;
- 2.11 **"משכנתא לטובת קונה"** או **"משכנתא לטובת מוסד כספי"** – משכון זכויות הקונה בדירה עפ"י הסכם זה ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או הסבה של ערבות מכר/פוליסת ביטוח בדרך של מתן הוראה בלתי חוזרת בדבר העברת הכספים המגיעים במקרה של מימוש ערבות מכר/פוליסת ביטוח ו/או חתימת המוכר על רישום ו/או התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא על זכויות הקונה בדירה, הכל לטובת מוסד כספי מממן (בנק או חברת ביטוח) (להלן: **"מוסד כספי"**) שייתן בפועל הלוואה לקונה לצורך מימון תשלום מחיר הדירה ו/או כל חלק ממנו (להלן: **"ההלוואה"**);
- 2.12 **"היתר הבניה"** – היתר בניה כדין על פיו ניתן יהיה לבנות את הדירה ואת הבניין, לרבות כל שינוי ו/או תיקון להיתר;
- 2.13 **"חברת הניהול"** – כל חברה שתיקבע ע"י המוכר ו/או מי מטעמו ו/או בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הסכם הניהול;
- 2.14 **"המכרז"** – מכרז מס' תא/277/2024 על כל נספחיו שפורסם על ידי רמ"י ובו זכה המוכר;
3. **העסקה**
- 3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהמוכר את הדירה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתשלום מלוא התמורה וקיום שאר תנאי הסכם זה ע"י הקונה במלואם ובמועדם.
- 3.2 הקונה מאשר כי ניתנה לו האפשרות לבקר במקרקעין ובסביבתם, במצבם בעת חתימת הסכם זה, וכי ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק בעצמו או ע"י יועץ מטעמו את המקרקעין ואת סביבתם, את המקום עליו מוקם/יוקם הבניין והדירה, את המערכות, המתקנים והתשתיות במקרקעין ובסביבתם, ואת הוראות הסכם זה ונספחיו, לרבות המפרט, התכניות, וכן עיין ובדק את היתר הבניה (ככל שיצא קודם למועד חתימת הסכם זה) ואת נסח רישום המקרקעין, את התב"ע (לרבות בדק את כל השימושים והייעודים המותרים במקרקעין עפ"י התב"ע) ותכניות בנין הערים החלות ו/או שבהכנה על המקרקעין, סביבתם ועל הדירה, הכוללות, בין היתר, פירוט בדבר השימושים השונים המותרים על פי התוכניות הנ"ל במקרקעין ו/או שבקרבת המקרקעין (לרבות תכניות בנין ערים סמוכות למקרקעין) ו/או במקרקעין אחרים, ובאופן מפורש הודע לקונה כי על פי התוכניות הנ"ל וכמפורט בהסכם זה, מותרים במקרקעין, כל השימושים והייעודים המפורטים בתב"ע ובין היתר, גם הייעודים המפורטים בהגדרת "הפרויקט", וכן עיין ובדק את המפרט והתכניות המצורפות להסכם.
- לאור האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא ביצע את כל הבדיקות שחפץ וקיבל את כל המידע שביקש, וכי הוא קרא והבין היטב את כל האמור לעיל והוא מצא את הכל מתאים למבוקשו מכל הבחינות, והנו מותר בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בכל הנוגע לכך.

3.3 במקרה שהדירה נמצאת בתהליך הבניה, הקונה מאשר כי הוא בדק את הדירה במצבה ביום חתימת ההסכם וכן את המפרט והתכניות (נספחים "א" ו- "ב" בהתאמה) וכי במידה שקיימות אי התאמות כלשהן בין מצב הדירה ביום חתימת ההסכם לבין המפרט והתוכניות הרי שידוע לו כי מצב הדירה בפועל ביום חתימת ההסכם הוא הקובע והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בכל הנוגע לכך.

3.4 במקרה שבניית הדירה נסתיימה במועד בו נחתם הסכם זה, אזי מאשר הקונה כי בדק את הדירה על כל חלקיה ופרטיה, וכן את המפרט והתכניות (נספחים "א" ו- "ב" בהתאמה) וכי במידה וקיימות אי התאמות כלשהן בין הדירה לבין המפרט והתוכניות הרי שידוע לו כי מצב הדירה בפועל ביום חתימת ההסכם הוא הקובע והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בכל הנוגע לכך.

4. בניית הדירה

4.1 המוכר יבנה את הדירה בהתאם למפרט ולתכניות כמפורט בנספחים "א" ו- "ב" להסכם זה, בכפוף לשינויים שיידרשו, אם יידרשו, ע"י הרשויות השונות, בהתאם להיתר הבניה ובכפוף להוראות הסכם זה.

מוסכם בין הצדדים, כי סטיות כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, הן סטיות קבילות, לא יראו אותן כסטייה מהמפרט הטכני ומהתוכניות, הן לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או כשינוי, ולא תזכינה את הקונה בזכות תביעה כלשהי.

בכל מקרה בו מצוינת במפרט הטכני ו/או בתיק דייר ו/או בכל מסמך אחר חלופה לגביה נקבע במסמכים הנ"ל במפורש כי היא לבחירת הקונה, מתחייב הקונה כי יעביר לידי הקבלן המבצע במועד כפי שייקבע על ידי הקבלן המבצע, את תיק הדייר כשהוא השלים את כל בחירותיו כאמור לעיל, וכן השלים את הזמנת השינויים בדירה כאמור בסעיף 8.1 להלן (לעיל ולהלן: **"תיק הדייר"**). מוסכם כי ככל והקונה לא יעמוד במועד כאמור, לאחר מתן התראה לקונה בת 14 ימים מראש במהלכם לא הודיע הקונה על רצונו כאמור, המוכר ו/או הקבלן המבצע יהיו רשאים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לבצע בעצמם את בחירת החלופות במלואן ו/או באופן חלקי, ו/או לבטל את בחירת החלופות ו/או הזמנת השינויים בדירה, במלואן ו/או באופן חלקי ו/או להשלים את בניית הדירה עפ"י המפרט או סטנדרט מינימלי הנדרש לצורך קבלת טופס 4 לדירה, הכל בהתאם לשיקול דעתו של המוכר ו/או הקבלן המבצע, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי המוכר ו/או הקבלן המבצע.

על אף האמור בסעיף זה לעיל ו/או בסעיף 8 להלן ו/או בכל מקום אחר בהסכם זה, מובהר כי ככל ובמועד החתימה על הסכם זה החל או הסתיים שלב הביצוע הרלבנטי, ביחס לדירה, לביצוע בחירות מתוך החלופות ו/או הזמנת השינויים בדירה כאמור בסעיף זה לעיל, אזי ייתכן והקונה לא יוכל לבצע את הבחירות ו/או את השינויים כאמור (כולם או חלקם) ובמקרה זה המוכר ו/או הקבלן המבצע יהיו רשאים להשלים את בניית הדירה עפ"י המפרט בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי והקונה מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות כנגד המוכר ו/או מי מטעמו ו/או הקבלן המבצע, ו/או מי מטעמם, בקשר עם האמור.

מוסכם כי כל עיכוב בקיום התחייבות המוטלת על הקונה ו/או עיכוב בבחירת הקונה בחלופות והעברת תיק הדייר כאמור בסעיף זה לעיל, יגרום לדחיית מועד המסירה, למשך תקופה הזוהה לתקופת העיכוב בביצוע החיוב, אשר במהלכה יישא הקונה בכל עלות ו/או הוצאה שתיגרם למוכר עקב דחיית מועד המסירה כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד העומד למוכר על פי ההסכם ועל פי הדין עקב הפרת ההסכם ע"י הקונה. הקונה מאשר כי עיכוב כאמור מהווה איחור שנגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד.

4.2 הקונה מאשר כי הובא לידיעתו שהדירה תבנה על ידי קבלן מבצע מטעם המוכר (לעיל ולהלן: **"הקבלן המבצע"**). המוכר מתחייב, כי יתקשר עם קבלן מבצע אחד או יותר, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, שיהיה/יהיו קבלן/נים רשום/ים על פי החוק ובעלי/י סיווג מתאים לבניית הפרוייקט.

4.3 אופן עבודות הבניה והפיתוח והיקפן, לרבות הקצב, המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, אם ובמידה שלא צוינו בהסכם זה ו/או במפרט, ייקבעו ע"י המוכר לפי שיקול דעתו הבלעדי ובחירתו, ובהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות ו/או המחכירים ו/או הרשות המפתחת, ככל שיועמדו דרישות אלה על ידם.

4.4 בכפוף לאמור בהסכם זה, החזקה בדירה תימסר לקונה במועד המסירה כהגדרתו בסעיף 7.7 להלן, כשהדירה גמורה כאמור לעיל וכאמור בסעיף 7.2 להלן, ראויה לשימוש ופנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט זכויות המחכירים, למעט שעבודים על המקרקעין ועל הזכויות בגין הפרוייקט, שנרשמו או יירשמו לטובת הבנק כהגדרתו בהסכם זה, ואשר יוחרגו ביחס לדירה בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ולמעט כמפורט בסעיף 7.4 להלן ולמעט המשכנתא לטובת מוסד כספי (כהגדרתה לעיל), בכפיפות לכך שהקונה ימלא, קודם למועד המסירה, את כל אותן ההתחייבויות שהתחייב למלאן בהתאם להוראות הסכם זה לפני מסירת החזקה בדירה, ובמיוחד סילוק בפועל של כל תשלום שהקונה התחייב לשלם למוכר

ולכל גוף, אדם, או רשות אחרים עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הדין לרבות הפרשי הצמדה ו/או ריבית ו/או הוצאות אחרות ככל שנגרמו או נתהוו במקרה של איחור בתשלומים, הכל עפ"י הוראות הסכם זה, ובכפוף להשבת הערבות הבנקאית/פוליטית הביטוח, אם קיבל אותה כבטוחה מהמוכר לפי סעיף 15 להלן.

5. תכנון ובניית הפרוייקט . 5

5.1 הקונה מצהיר, מאשר ומסכים כי המוכר יוכל בכל עת ועפ"י שיקול דעתו הבלעדי לבצע שינויים בפרוייקט לרבות תכנוניים, בין היתר בשל הנחיות יועצי ומתכנני הפרוייקט ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עם ו/או עקב דרישת רשויות ו/או בשל שינוי ו/או תיקון תב"ע החלה על המקרקעין ו/או שינוי תכנית החלה על המקרקעין ו/או יזום תב"ע חדשה, לרבות שינוי תכנית תנועה ו/או פיתוח ו/או עיצוב ו/או שינוי ייעוד ו/או שימוש חורג ו/או אישורן של הקלות ו/או אישורה של תב"ע חדשה ו/או הוצאת היתר בניה לרבות תיקונו או הוצאת היתר שינויים (ולתקן את התכניות והמפרט (כהגדרתם בסעיף 2 לעיל), בין אם מיוזמתו ובין אם מיוזמת הרשויות המוסמכות ו/או כמתחייב מהוראות הדין ו/או המכרז, ולבצע כל עבודת בנייה בקשר לאמור, והכל בכפוף להוראות סעיף 5.12 להלן. כמו כן, הקונה מצהיר כי הנו רוכש מהמוכר את הזכויות בדירה בלבד.

יובהר כי המוכר יהא רשאי לבצע את השינויים המפורטים לעיל, על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל שלב שהוא, גם לאחר מועד מסירתה של הדירה וגם לאחר שיתקבל היתר הבניה.

הקונה מצהיר ומאשר כי אין ולא תהיה לו שום התנגדות בקשר עם האמור לעיל ו/או האמור בסעיף 5 להלן, והוא לא יהיה זכאי למנוע ו/או להפריע לכך ו/או לגרום לעיכובים וזאת אף לאחר מסירת החזקה בדירה, והוא נותן בזאת את הסכמתו לשינויים ו/או לתיקונים אשר יחולו בתוכניות ו/או במפרט כאמור לעיל, ומסכים לרכוש את הדירה בכפוף לשיקול דעתו של המוכר ולזכותו של המוכר כמפורט לעיל ולהלן.

5.2 המוכר רשאי לבנות עפ"י שיקול דעתו הבלעדי מבנים ו/או מבנים נוספים על המקרקעין, לרבות לשנות את הייעודים השונים המפורטים בהגדרת "הפרוייקט" או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין ו/או שירכשו על ידי המוכר, לרבות בהתאם לתב"ע ו/או לכל תב"ע חדשה רלוונטית מחייבת שתיכנס/שנכנסה לתוקף, בין אם ביוזמת המוכר ובין אם לאו, לרבות שינוי/תיקון היתר/הבניה גם לאחר שהתקבלו, ו/או על המקרקעין האחרים. כמו כן, המוכר יהא רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי להכניס שינויים בתכנון ובתב"ע (לרבות בתכנית הבינוי של התב"ע ו/או בדרך של הקלה), בין אם קיימת ובין אם עתידית (לרבות באמצעות תב"ע חדשה), לפי שיקול דעתו ו/או עקב דרישת רשויות ו/או אילוצי ביצוע ו/או בקשר עם, ובין השאר, הגדלת/הקטנת היקף השטחים לייעודים המפורטים בהגדרת "הפרוייקט" ו/או להוסיף ו/או לגרוע ו/או לשנות את כמות הדירות/יחידות (לרבות בדרך של פיצול ו/או איחוד דירות/שטחי הייעודים השונים) ו/או כמות קומות לרבות הוספת/גרירת קומות בפרוייקט ו/או בבניין ו/או בחלק מהבניינים בפרוייקט ו/או בכולם ו/או במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים (ולרבות שינוי קומת הדירה לקומה גבוהה יותר) ו/או כמות הבניינים ו/או לשנות מיקום ו/או סוג דירות מסוימות בפרוייקט (לרבות בדרך של שינוי בטיפוס של דירות בבניין) ו/או היקף שימוש/ייעודי שטחים בבניין ו/או במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או במקרקעין אחרים ו/או בפרוייקט ו/או שינוי המרחקים בין הבניינים בתוך המקרקעין ו/או שינוי מיקום/העמדת הבניינים במקרקעין ו/או לנצל זכויות בניה נוספות בבניין ובפרוייקט, לרבות הגדלת צפיפות, אם יהיו, או לעשות כן לגבי שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין, לפצל או לאחד או לפצל מחדש את המקרקעין ולרבות עם מקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים, להעביר ו/או להפריש חלקים מהמקרקעין ומזכויות הבניה על המקרקעין הקיימות ו/או העתידיות, בין לצרכי ציבור ובין לצרכים אחרים, לשנות את גובה הקומות, שינוי גובה קומת הכניסה של הבניין, שינוי גובה הבניין במקרקעין ו/או במקרקעין אחרים, לשנות את השטחים הפתוחים, לרבות תכנון קומת הקרקע ו/או חצרות הבניין ו/או הפרוייקט המהווים רכוש משותף ככל שישנם כאלה, ולרבות הוספת ו/או גרירת דירות/יחידות ו/או מבנים ו/או חדרים בקומות (לרבות שתיוספנה ו/או תיגרענה), לשנות את מיקום ו/או צורת החצרות הצמודות ו/או החצרות הצמודות לדירות הגן בפרוייקט ככל שישנן בפרוייקט, לשנות ו/או לבטל את מיקום ו/או את צורה ו/או את גודל ו/או היקף השטחים המשותפים ו/או השטחים הטכניים ו/או המערכות ו/או המתקנים המשרתים את הבניין ו/או שטחי הייעודים השונים בפרוייקט ו/או את הפרוייקט ו/או את המקרקעין, לנייד מקומות חניה בבניינים אחרים במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או ממקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים למקרקעין ו/או לאפשר זכויות שימוש (לרבות זכות שימוש בלעדית) במקומות חניה (לרבות חניות נגישות המיועדות לנכה) ו/או במחסנים ו/או בחדרים בפרוייקט המהווים רכוש משותף לבעלי זכויות במקרקעין ו/או דירות ו/או יחידות במקרקעין (לרבות באמצעות הוצאת שטחים מהרכוש המשותף ו/או הוספת שטחים לרכוש המשותף ו/או הוספת ו/או גרירת השימושים ו/או היעודים אותם משמשים השטחים המשותפים) ו/או לשנות את סוג ו/או מיקום ו/או צורה ו/או מספר ו/או הגדלה של מקומות החניה (בין אם לכל השימושים המותרים ובין אם לחלקם) ו/או צורה ו/או אופן ו/או מספר הכניסות אל החניון ו/או היציאות ממנו ו/או המחסנים ו/או חדרי האשפה ו/או טמוני אשפה (ככל שישנם) ו/או לובי הבניין ו/או מיקום חדר הטרנספורמציה כהגדרתו להלן וחדרים אחרים כאמור בסעיף 12.5 להלן, ככל

שימוקמו בפרוייקט ו/או לשנות את חלוקת מקומות החניה, שטחי מקומות החניה, ו/או שינוי בדרכי הגישה לבניין, למקרקעין, לפרוייקט, לחניה (לרבות למרתפי החניה) ולרכוש המשותף, לרבות אך מבלי למעט, לקבוע כי חלק מהחניות תהיינה באמצעות מתקני חניה מכאניים ו/או להוסיף ו/או לגרוע חניות או מחסנים ו/או קומות מרתף, ככל שקיים חניון תת קרקעי (שלעניין זה מובהר כי ככל שקיים חניון תת קרקעי, בין אם מקורה (במלואו ו/או בחלקו) ובין אם לאו (להלן: "**חניון תת קרקעי**"), הרי שהמוכר יהא רשאי לבנות מרתף אחד או מספר מרתפים, וכן לחברם ו/או לפצלם לרבות עם מקרקעין סמוכים ו/או אחרים תוך קביעת זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה ביניהם, ו/או לקבוע את אופן ותנאי השימוש, הניהול, הרישום, האחזקה ומתן זכויות מכל סוג בחניון, לרבות הפעלת החניון ו/או חלקים ממנו כחניון בתשלום לרבות כחניון ציבורי, ו/או החניון אשר יכול וישמש בין היתר מלבד לחניון כלי רכב, גם לרחבת כיבוי אש, מחסנים, חדרי אשפה, חדרי טרנספורמציה, גנרטורים, משאבות, מאגרי מים וביוב, חדר קירור למזון וכיוצ"ב, הכל על פי שיקול דעתו (הבלעדי) ו/או לשנות את שטח ו/או צורת החניון כהגדרתו להלן לרבות באופן בו יפוצל החניון למספר חניונים נפרדים (לרבות בדרך של רישום בפנקס הבתים המשותפים ו/או בדרך של יצירת מחסומים/שערים/אלמנטים אחרים של הפרדה הכל במיקומים ו/או באופן ו/או בצורה ו/או במספר כפי שייקבעו על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר) לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובמקרה של הגדלת שטח החניון מוסכם כי תותר הגדלת שטח החניון אף אל מעבר לגבולות המקרקעין, אם במקרקעין ואם במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או הרחבת החניון (בין אם הוא חניון עילי מקורה או לא ו/או בין אם הוא חניון תת קרקעי ו/או בין אם הוא חניון תת קרקעי בחלקו וחניון עילי בחלקו עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, יקרא לעיל ולהלן בהסכם זה: "**החניון**") אל מעבר לגבולות המקרקעין והכל מבלי שהקונה יהיה זכאי להתנגד או להפריע לכך וזאת אף לאחר מסירת החזקה בדירה, ובכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות ככל שנדרשים.

5.3

מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 5.1-5.2 לעיל, הקונה מאשר כי המוכר יהא רשאי, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, ליזום תב"ע חדשה ו/או הקלות אשר יכללו תוספת זכויות בניה (לרבות שטחים עיקריים ושטחי שירות) ו/או תוספת דירות (לרבות דירות גן ולרבות תוספת דירות בקומה/קומות הטיפוסית/טיפוסיות) ו/או תוספת קומות באחד או יותר מהבניינים בפרוייקט ו/או הגדלת ו/או הקטנת ו/או שינוי מיקומם של שטחי הייעודים האחרים, ולשנות את התב"ע החלה על המקרקעין (אף לאחר הוצאת היתר בניה) ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר וכל מי מטעמו בקשר לכך, לרבות בקשר לפגיעה כתוצאה מכך.

כמו כן הקונה מאשר כי הודע לו כי הייעודים האחרים, כהגדרתם להלן, כולם או חלקם, ימוקמו בבניין ו/או בפרוייקט ובכלל זאת המוכר יהא רשאי לקבוע כי קומת הקרקע של הבניין/בניינים תהיה מחוברת לקומת הקרקע או משותפת לקומת הקרקע של בניין אחד או יותר בפרוייקט (לרבות בדרך של לובי משותף) ו/או ייתכן ויבוצע חיבור עילי בין הבניינים לצרכי מעבר וגישה למתקנים משותפים לרווחה, וכן המוכר יהא רשאי לשנות מיקומם ו/או גובהם ו/או שטחם ו/או דרכי הגישה/הכניסה של מבנים אלו, וכן יהא רשאי להוסיף למבנים אלו דירות מגורים (לרבות דירות גן) ו/או שטחי ייעודים אחרים ו/או שטחים שנועדו לשמש את כל אלה או חלק מהם. כמו כן יהיה רשאי המוכר לשנות ו/או לבטל את מיקום ו/או צורה ו/או גודל ו/או היקף השטחים לייעודים האחרים ו/או היקף השטחים המשותפים ו/או השטחים הטכניים ו/או המערכות ו/או המתקנים המשרתים את הבניין/הבניינים/הייעודים האחרים ו/או להשלים את הבינוי של כל או חלק מקומה מפולשת לכל שימוש מותר ו/או להוסיף שטחים לשימוש הייעודים האחרים. האמור לעיל הינו בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר, ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר וכל מי מטעמו בקשר לאמור בסעיף זה.

כמו כן ייתכן והחניון ו/או חלקים ממנו ישמש כחניון בתשלום לרבות כחניון ציבורי, והמוכר ו/או מי מטעמו יהיה רשאי לקבוע הוראות לשימוש והפעלת החניון כחניון ציבורי ו/או חניון בתשלום ולצורך כך להתקין שילוט ו/או מתקנים הנדרשים להפעלת החניון הציבורי ו/או לפצל את החניון למספר חניונים נפרדים (לרבות בדרך של רישום כיחידה נפרדת ו/או הצמדה ו/או אגף בפנקס הבתים המשותפים) לרבות בדרך של יצירת מחסומים/שערים/אלמנטים אחרים של הפרדה הכל במיקומים ו/או באופן ו/או בצורה ו/או במספר כפי שייקבעו על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר. לקונה לא תהא כל טענה בגין כך והוא לא יהיה רשאי למנוע את השימוש בחניון כאמור ולא יהיה זכאי לתשלום דמי שימוש בגין כך.

5.4

לאור האמור בסעיף 5.1 לעיל, הקונה מסכים לכך שחלקי הפרוייקט ו/או שאר הדירות/היחידות, על הצמודותיהן ו/או מבנים במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ייבנו ו/או לא ייבנו בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר אך בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות והוא מתחייב ומצהיר, כי לא יפריע לבנייתם בכל צורה שהיא.

5.5

הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמוכר יהיה רשאי להמשיך ולבנות את הבניין ו/או כל חלק ממנו ו/או את הפרוייקט ו/או חלקים ממנו ו/או בניינים אחרים במקרקעין ו/או בניינים שייבנו, אם ייבנו ע"י המוכר, בסמוך למקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או חלקים מהם, וכן יהיה רשאי המוכר ו/או מי מטעמו ו/או העירייה ו/או רוכשי/שוכרי הייעודים האחרים, לבצע

עבודות גמר/התאמה בשטחי הייעודים האחרים, והכל בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, גם לאחר מועד מסירתה של הדירה. הקונה נותן בזאת באופן בלתי חוזר את הסכמתו לבניה ולעבודות גמר/ההתאמה כאמור לעיל, ובקשר להן לא יעשה, בין במישרין ובין בעקיפין, כל מעשה ו/או מחל העלול לפגוע ו/או לסכל את ביצוען ו/או השלמתן של עבודות הבניה בפרויקט ו/או בבניין ו/או באיזה משטחי הייעודים האחרים ו/או בכל חלק מהם. ידוע לקונה כי ממועד מסירת החזקה באיזה משטחי הייעודים האחרים לא תהיה למוכר שליטה על פרק הזמן במהלכו תבוצענה עבודות כאמור על ידי בעלי הזכויות בשטחי הייעודים האחרים, וכן למרות שלקונה עשויה להיגרם אי נוחות עקב כך, הוא מסכים לכך מראש ומוותר על כל טענה בקשר עם האמור בסעיף זה כנגד המוכר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם וכן כנגד רוכשי יחידות שטחי הייעודים האחרים בפרויקט, כאשר הויתור כלפיהם כפוף לכך שאלו פעלו בהתאם לנהלי חברת הניהול ביחס לביצוע עבודות גמר/ההתאמה כאמור לעיל.

כן מצהיר ומאשר הקונה, כי ידוע לו כי במידה והמוכר יבנה דירה/ות ו/או יחידה/יחידות ו/או קומה/ות נוספות ו/או שטחי הייעודים המפורטים בהגדרת "הפרויקט" נוספים בפרויקט כאמור, לרבות לאחר מועד מסירתה של הדירה, כאמור לעיל, אזי יהיה המוכר זכאי להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט לצורכי ביצוע העבודות הנ"ל. לאחר מועד מסירתה של הדירה המוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות והקונה מוותר מראש על כל טענה לעניין זה כנגד המוכר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם.

5.6 הודע לקונה כי בהתאם להוראות התב"ע ו/או בהתאם לדרישת הרשויות, ייתכן ובפרויקט תוקם מערכת פניאומטית לאיסוף אשפה (לרבות ביתית) מסוגים שונים (להלן: "**המערכת**"). על מנת להבטיח את פעילותה התקינה של המערכת, הקונה מתחייב לפעול בהתאם להוראות השימוש והתחזוקה במערכת ובהתאם להנחיות הנוגעות לתפעולה (להלן: "**ההנחיות**"), כפי שאלו ימסרו לו על ידי המוכר ו/או מי מטעמו ו/או על ידי חברת הניהול ו/או על ידי הזכין שיתפעל את המערכת ו/או על ידי יצרן המערכת ו/או על העירייה או מי מטעמה. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב הקונה לחתום מיד לאחר דרישה של המוכר ובכל מקרה כתנאי למסירת החזקה בדירה, על כל מסמך ו/או תוספת ו/או נספח להסכם שיידרשו, ככל שיידרשו, בקשר עם המערכת. כמו כן, הקונה יהיה אחראי ויישא בתשלום כל נזק שייגרם כתוצאה מאי מילוי הוראות סעיף זה ו/או כתוצאה מאי מילוי אחר ההנחיות ו/או כתוצאה מרשלנות מצידו במילוי ההנחיות.

5.7 המוכר יהיה רשאי להתנגד או שלא להתנגד לכל הליך תכנוני אותו יבקש צד ג' בקשר עם הבניין ו/או עם בניינים אחרים לרבות במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או להגיע להסכמות כלשהן עם צד ג' כאמור בכל הנוגע לאותם הליכים תכנוניים, ובלבד שלא יהיה באמור בכדי לפגוע בזכויות הקונה לשימוש ולגישה סבירים בדירה על פי הוראות ההסכם. הקונה נותן הסכמתו מראש, בקשר עם שינויים שיבקש המוכר בדרך של הקלות ו/או לשינויים שיידרשו על ידי רשויות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עם, בפרויקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או בבניינים סמוכים ו/או אחרים שייבנו, אם יבנו, בסמוך למקרקעין, בכל צורה שהיא.

5.8 מוסכם בזה כי כל זכויות הבניה ביחס לחלקו של המוכר במקרקעין, כפי שקיימות עתה ו/או ככל שיהיו בידי המוכר זכויות בניה בלתי מנוצלות ו/או זכויות בניה עתידיות, שייכות למוכר בלבד ו/או למי שהמוכר יקבע כי הן שייכות לו, והוא רשאי לנצל את זכויות הבניה (או שלא לנצל) ו/או השימושים/יעודים לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות אך לא רק, להעבירן ו/או למכרן לכל צד ג' ו/או לניידן למקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים, או לנייד זכויות בניה ו/או שימושים/יעודים מהבניין במקרקעין לבניין/ים אחרים במקרקעין (ככל שרלוונטי) ו/או במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים או לנייד זכויות בניה ממקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים, למקרקעין. הוראות הסכם זה אינן מגבילות את המוכר בשימוש, ניצול, יעוד ותכנון זכויותיו במקרקעין ואינן מקנות לקונה זכות בקשר לכך מעבר להתחייבויות המפורשות של המוכר על פי הסכם זה.

5.9 מוסכם בזה כי אם בכל שלב משלבי הקמת הפרויקט ו/או עקב בניה בבניינים אחרים במקרקעין ו/או על מקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או בהתאם לדרישת הרשויות השונות, לרבות לאחר מסירת הדירה ורישום הבית המשותף, ידרשו העברה ו/או התקנה בחלק/בשטחי הבניין ו/או הדירה ו/או הפרויקט, לרבות במרתפים, גגות, קומת הקרקע ושטחים משותפים ו/או בשטחי הפיתוח ו/או בחניון ו/או במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים, של מתקנים, שבילים ו/או דרכים, מעברים, כבישים, דרכים תת קרקעיות, מערכות, לרבות מערכות תשתית עירוניות, הטמנת אשפה/מיחזור, צינורות, קווי מים, מערכת השקיה, ביוב, חשמל, תקשורת ו/או מערכות לייצור חשמל לרבות באמצעות אנרגיה סולרית ו/או מצבורי חשמל ו/או מתקני אגירת חשמל ו/או עמדות טעינה קבועות להטענת כלי רכב חשמלי וכיו"ב ו/או כבלים ו/או צנרת ו/או תעלות ו/או כל תשתית אחרת, ו/או מתקנים וציוד הנדרשים לרבות לצרכי בטיחות ו/או לטובת הייעודים המפורטים בהגדרת "הפרויקט" ו/או לצרכים אחרים, בין שיהיו כלולים בהיתר הבניה או בתנאיו ובין לאו, בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים ו/או שטחים ו/או ייעודים ו/או שימושים אחרים בפרויקט ו/או במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים (להלן: "**המתקנים**") - יהיה רשאי המוכר, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה,

לפעול לצורך ביצועם ו/או העברתם ולרבות על ידי תיקון היתר הבניה ו/או כל הליך אחר עפ"י הוראות הדין, והקונה מסכים מראש כי הדירה נמכרת לו בכפוף לזכויות השימוש ו/או המעבר הנ"ל. בכל המקרים כאמור לעיל, מתחייב הקונה לאפשר למוכר ו/או למוסדות ו/או לרשויות ו/או לחברות, כהגדרתן להלן, לפקידיהם ולפעליהם, להיכנס למקרקעין ולפרוייקט כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו ולפעול עפ"י הוראות סעיף זה, לרבות עבודות תחזוקה ו/או שדרוג והקמת המתקנים לא תיחשב כהפרת הסכם זה על ידי המוכר. הקונה מסכים מראש כי ייתכן שהמתקנים שימוקמו במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ישרתו את הבניין ו/או שהמתקנים שימוקמו בבניין ישרתו בניינים אחרים במקרקעין ו/או את המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים, ולמוכר קיימת הזכות לקבוע זכויות מעבר, זיקות הנאה, זכויות שימוש וכו' בקשר עם המתקנים הנ"ל לרבות ברכוש המשותף ו/או באיזה מההצמדות שיוצמדו (ככל שיוצמדו) לדירה ו/או במתקנים משותפים לרווחה כהגדרתם להלן, וכן כל הוראה רלוונטית שיראה לנכון לשם הקמת המתקנים, תחזוקתם, השימוש בהם וכיוב', לרבות במסגרת תקנון הבית המשותף.

5.10 המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו ובהתאם לדרישות חברת החשמל ו/או כל ספק/י חשמל אחר (המוכר או חברת החשמל או כל ספק חשמל אחר, לפי העניין, ייקראו להלן: "**ספק החשמל**"), להקים בבניין ו/או בפרוייקט ו/או בסמוך לו ו/או במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים חדרים ו/או תחנות/טרנספורמציה עבור ספק החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לפרוייקט ו/או לבניינים במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או ליעודים המפורטים בהגדרת "הפרוייקט" (להלן: "**חדר טרנספורמציה**"). הזכויות בחדר/י הטרנספורמציה יהיו שייכות לספק החשמל או שלפי קביעת המוכר חדר הטרנספורמציה יירשם כרכוש משותף ותינתן לספק החשמל זכות שימוש בו בהתאם לדרישת ספק החשמל, כן יוקנו לספק החשמל זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, הכל באופן ובתנאים כמקובל אצל ספק החשמל.

5.11 הודע לקונה כי ייתכן שהמוכר יעניק לספק החשמל ו/או לכל גוף או רשות ו/או לחברות כהגדרתן להלן, את הזכויות האמורות בסעיפים 5.9 ו-5.10 לעיל, וכל זכות אחרת שתידרש על ידן (ובין היתר פטור מהוצאות אחזקה) לרבות הערות אזהרה, בעלויות/חכירות וזיקות הנאה ו/או זכויות מעבר במקרקעין ו/או זכות שימוש ו/או כי בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר הבעלות ו/או החכירה/חווה חכירה, תכללנה ההוראות להבטחת הזכויות דלעיל, ובין היתר הוראות על פיהן ספק החשמל יהיה רשאי לעשות שימוש בחדר/י הטרנספורמציה אשר החזקה בו/בהם תימסר לו, הוראות על פיהן ספק החשמל לא יישא בהוצאות החזקת הבניין ו/או הפרוייקט ו/או דמי ניהול/וועד בית, הוראות אשר יבטיחו לספק החשמל זכות מעבר בין היתר לחדר/י הטרנספורמציה והוראות נוספות לעניין זכות ספק החשמל ככל שידרש על ידו לרבות אלו הכלולות ב**נספח ו'** להסכם זה ו/או הוראות להבטחת זיקת הנאה ו/או זכויות דרך/מעבר ו/או זכויות שימוש בחדר הטרנספורמציה ו/או במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או במקרקעין האחרים ו/או לרבות במתקנים אחרים, חניות או חדרים או במערכות שנועדו לשמש אף בעלי דירות/יחידות אחרים ו/או בעלי זכויות אחרים (בין אם בפרוייקט ובין אם מחוצה לו) ו/או מקרקעין סמוכים ו/או חלקות סמוכות ו/או אחרות ו/או כפי שתהיינה מקובלות אצל ספק החשמל ו/או ב"חברות" ו/או בגוף ו/או ברשות הרלבנטיים, מעת לעת ו/או כמתחייב מהתב"ע ו/או מהיתר הבניה. הקונה נותן בזאת את הסכמתו המלאה לכל ההוראות שתיקבענה בין המוכר לבין ספק החשמל ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות כנגד המוכר ו/או עוה"ד ו/או מי מטעמם ביחס לכך, גם אם הן תהיינה שונות מהאמור ב**נספח ו'** המצ"ב להסכם זה, בקשר עם חדר הטרנספורמציה ואופן השימוש בו, וכי ההוראות כפי שיקבעו בין המוכר לבין ספק החשמל תיכללנה בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר הבעלות/החכירה. הוראות כאמור יכול ויחולו גם ביחס לחברת בזק ו/או חברת התקשורת ו/או חברות הכבלים ו/או חברת המים ו/או הרשות המקומית (ו/או לכל מי שייקבע ע"י הרשות המקומית ו/או מי מטעמה) ו/או חברת המחשבים ביחס לחדרי בזק ו/או תקשורת ו/או מחשבים ו/או חדר/י אשפה ו/או חדר/י מחזור ו/או שטחי פריקה וטעינה שיהיו בתחום הבניין ו/או הפרוייקט ו/או ביחס לחברות ו/או לכל גוף ו/או רשות ו/או חברה מוסמכים אחרים.

5.12 כל האמור בסעיפים 5.1-5.11 לעיל הנו בלבד ששטח הדירה וכיווניה לא ישונו, בכפוף לסטיות ולהפרשים הקבועים בסעיף 1.4 לעיל. כמו כן, ביצוע עבודות כלשהן על ידי המוכר על פי סעיף 5 לעיל בכל שלב שלאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, יעשה בכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה ולגישה סבירה אליה, לא תפגענה.

5.13 ככל שמכוחן של הוראות סעיף 5 זה לעיל ולהלן יבוצעו שינויים בתכנון הפרוייקט/בניין/דירה/יחידה, מתחייב הקונה בהתחייבות יסודית בהתאם לדרישת המוכר בכל עת שהיא, להגיע למשרדי המוכר ולחתום על תכניות ומפרט טכני מעודכנים/משלימים (להלן: "**המסמכים המעודכנים**"), עפ"י דרישה ראשונה של המוכר וזאת עד למועד שיודע לו המוכר בכתב. מוסכם כי כל עוד לא חתם הקונה על המסמכים המעודכנים כאמור, וכל עוד לא בוטל ההסכם כתוצאה מהפרתו היסודית של הסכם המכר על ידי הקונה בשל אי חתימתו על המסמכים המעודכנים, האמור במסמכים המעודכנים יגבר, והמסמכים המעודכנים יחליפו ויבואו במקום המפרט הטכני שצורף להסכם כנספח א' ותוכניות המכר שיצורפו להסכם כנספח ב'. הקונה מתחייב כי לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר עם המסמכים המעודכנים בין אם חתם עליהם ובין אם לא.

5.14

הודע לקונה כי המחירים ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ו/או תאגיד המים והביוב ו/או ספק החשמל ו/או כל גורם אחר שקיבל את אישור הרשות המקומית ו/או המוכר ו/או המחירים ו/או עיריית תל אביב (לעיל ולהלן: "**הרשות המפתחת**") רשאים לבצע במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או במקרקעין אחרים ובסביבותיהם עבודות פיתוח ועבודות אחרות וזאת בהיקף ובפרק זמן ככל שיידרש, ואף לאחר מועד המסירה של הדירה. מובהר כי המוכר אינו אחראי לביצוע עבודות הפיתוח ועבודות התשתית כאמור ולכל הנובע מכך ו/או לעבודות שתבוצענה במקרקעין סמוכים ו/או במקרקעין אחרים ובסביבותיהם והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי ולא תהינה לו כל טענה ו/או תביעות בגין עבודות אלו ו/או כנגד המוכר ו/או כנגד מי מטעמו ומובהר כי המוכר אינו אחראי לביצוע עבודות הפיתוח ועבודות התשתית כאמור. הקונה מצהיר ומתחייב בזאת לא להפריע, לפגוע, לעכב, לשבש במעשה ו/או במחדל את המהלך התקין והרצוף של ביצוע עבודות התשתית כאמור ו/או להזיק (לרבות באמצעות עבודות שיבצע הקונה בדירה לאחר מסירתה) לביצוע עבודות התשתית ו/או לתשתית כלשהי במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או במקרקעין אחרים ו/או בסביבתם. הקונה ישפה את המוכר מיד עם מתן הודעה על כך בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או חיוב שייגרמו בגין הפרת התחייבויותיו של הקונה כאמור בסעיף זה. כמו כן, הקונה מצהיר כי ידוע לו כי הרשות המפתחת זכאית לשם ביצוע עבודות הפיתוח, לתכנן ולבצע תשתיות תת קרקעיות מכל סוג שהוא בתוך תחום המקרקעין ו/או בסמוך לגבול המקרקעין.

הקונה מצהיר כי ידוע לו כי לפי שיקול דעתו של המוכר, יתכן ובמקרקעין ו/או בבניינים יהיו חניות/מקומות חניה אשר המוכר יקנה בהם זכות (בעלות/חכירה/בכל אופן שימצא לנכון) למי שיש/יהיו לו זכויות במקרקעין אולם בבניין אחר בפרויקט ו/או למי שיש/יהיו לו זכויות במגרשים/הסמוך/כים למקרקעין ו/או במקרקעין אחרים, אף אם למי שיקבל את אותן זכויות אין ולא יהיו זכויות אחרות במקרקעין, ולקונה אין ולא יהיו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בקשר לכך.

5.15

מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 5.1-5.14 לעיל, מובהר כי הואיל ובבניינים יהיה עירוב שימושים/ייעודים בהתאם לאפשרויות השונות של הייעודים המפורטים בהגדרת "הפרויקט", והכל בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה ו/או כל זכות המוקנית למוכר בהתאם להסכם זה (כל השטחים לייעודים שאינם למגורים כקבוע בהגדרת "הפרויקט", וכן כל השטחים והמתקנים הנלווים אליהם ו/או המשרתים אותם באופן בלעדי, יקראו להלן: "**הייעודים האחרים**") אשר ייבנו בתת הקרקע ו/או בקומת הכניסה ו/או בקומה/ות מעל קומת הכניסה של הבניין ו/או הבניינים בפרויקט, ייתכנו מתקן/נים (לרבות אך מבלי לגרוע מעליות, מרחב מוגן קומתי וכיוצ"ב) ו/או שטח/ים משותף/ים בין הייעודים השונים ו/או יתכנו כניסה/ות ו/או יציאה/ות משותפות ו/או כניסות/יציאות נפרדות לייעודים השונים ו/או חניון/ים משותף/ים ו/או נפרד/ים ו/או דרכי מעבר/גישה משותפות ו/או נפרדות ו/או אזור פריקה וטעינה של הייעודים השונים (לרבות בחניון ו/או ברחוב ו/או הקצאת אזור פריקה/טעינה לשימוש בלעדי של מי משטחי הייעודים האחרים) ו/או שטחים משותפים נוספים ו/או אחרים בין הייעודים השונים ו/או ייבנו ייעודים שונים בבניינים נפרדים ו/או מעורבים והכל בכפוף לאישור הרשויות, ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או מי מטעמו בקשר עם האמור, לרבות בקשר לתכנונם, הקמתם, מהותם, אופיים, איפיונם, מרכיביהם ותפעולם השוטף. כמו כן מתחייב הקונה לעשות שימוש רק במתקנים המשותפים שיוקצו לשימוש הבניין בו נמצאת דירתו וכן לא להשתמש באזורי פריקה/טעינה שהוקצו לשימוש למי מבעלי הזכויות בפרויקט ו/או לרשות המקומית (ו/או מי מטעמה) כאמור לעיל וכי המוכר רשאי לקבוע ולכלול הוראות אלו בתקנון המשותף כאמור בסעיף 12.15 להלן.

הקונה מאשר כי המוכר יהא רשאי לנהוג בשטחי הייעודים השונים ו/או בכל חלק בהם לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות להותירם בבעלותו, להפעילם, להשכירם ו/או למוכרם לצד ג', וכן כי הודע לו כי בשטחי הייעודים האחרים ו/או בכל חלק בהם יתכנו עבודות בנייה ו/או עבודות שיפוץ ו/או עבודות לשם השמשתם וכיו"ב, בכל עת, לרבות לאחר אכלוס הדירות/היחידות בפרויקט, והקונה מתחייב כי לא יעלה כל טענה, תביעה או דרישה בגין האמור ובלבד שלא ימנעו שימוש וגישה סבירים בדירה.

כמו כן, הודע לקונה כי ניתן יהא להפעיל בשטחי הייעודים השונים כל שימוש המותר עפ"י דין, וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם השימוש בהם ו/או אופן הפעלתם ו/או בקשר עם המתקנים והמערכות של הייעודים האחרים.

ידוע לקונה כי לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהמוכר בשל מכירת/השכרת שטחי הייעודים השונים ו/או בשל הכנסות המוכר/נעבריו באותם שטחים מהפעילות בשטחי הייעודים השונים והוא מתחייב כי לא יבוא בדרישה כאמור כלפי המוכר ו/או מי מטעמו. ידוע לקונה כי המוכר יהא רשאי להצמיד לשטחי הייעודים השונים כל שטח שהוא בפרויקט ו/או בבניין ולקונה לא תהא כל טענה כלפי המוכר ו/או כלפי בעלי/מחזיקי שטחי הייעודים השונים בגין כך ולרבות יאפשר לבעלי/מחזיקי שטחי הייעודים השונים (לרבות למי שזכאי לעשות שימוש בשטחי הייעודים השונים) שימוש וגישה סבירים בשטחים אלה לכל שימוש רלוונטי לשטחי הייעודים השונים ובלבד ששימוש זה הוא בהתאם להוראות כל דין מחייבות.

כן הודע לקונה כי המוכר ו/או בעלי הזכויות בשטחי הייעודים האחרים יהיו רשאים, בכפוף לקבלת היתר/רישיון כדון, ככל שנדרש, להתקין שילוט בשטחי הייעודים האחרים, לרבות בחזית שטחי

הייעודים האחרים ו/או על גבי הקירות המקרים את השטחים שבחזית הבניינים בפרויקט (להלן: "הקולונדות"), ו/או על גבי קירות הבניין וכן להצמיד שטחים בבניין ו/או בפרויקט לשטחי הייעודים האחרים לצורך שילוט כאמור, לרבות שטחים שהוצאו/לא הוצאו מהרכוש המשותף לשם כך או ליתן זכות שימוש ייחודית באותם שטחים ולקונה לא תהא כל טענה בגין שימוש בלעדי באותם שטחים ככל שיהיו רכוש משותף. כן מתחייב הקונה ליתן זכות גישה ו/או מעבר לצורך תיקון ו/או תחזוקה ו/או שדרוג ו/או התקנת שילוט כאמור. כן הודע לקונה כי המוכר רשאי, בכל עת ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להוציא מהרכוש המשותף את השטחים המצויים מתחת לקולונדות ו/או כל חלק מהם ולהצמידם לכל ו/או לחלק מבעלי הזכויות בשטחי הייעודים האחרים, לחלופין, המוכר רשאי להעניק לכל ו/או לחלק מבעלי הזכויות בשטחי הייעודים האחרים (ומי מטעמם שיקבע המוכר) זכות שימוש בלעדית ו/או אחרת בלתי הדירה וללא הגבלת זמן ו/או לרשום זיקת הנאה לטובת בעלי הזכויות בשטחי הייעודים האחרים (לרבות להצבת כסאות, שולחנות, דוכנים, סגירת חורף ו/או הקמת כל סוג של קירוי וכו' ובכפוף לכך שידאגו לתחזוקת שטחים אלו ולניקיונם) ו/או לרשום זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בשטח הקולונדות בכל ו/או בחלק מהרכוש המשותף שיקבעו על ידו, ובפרט בשטחים המצויים מתחת לקולונדות, וזאת מבלי שליתר בעלי הזכויות באותו רכוש משותף תהיה כל טענה בגין כך ומבלי שיהיו רשאים למנוע שימוש בלעדי כאמור ומבלי שמקבלי הזכות כאמור ידרשו לשלם דמי שימוש בגין כך בכפוף לקבלת היתר/רישיון כדן, ככל שנדרש. הוראות בדבר הענקת זכות שימוש כאמור, ככל שתוענקה, יפורטו במסגרת תקנון הבית המשותף, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המוכר.

5.16

ידוע לקונה כי חלק מהמערכות ו/או המתקנים של הפרויקט, לרבות של שטחי הייעודים האחרים יתכן וימוקמו בשטחי הרכוש המשותף בפרויקט לרבות גגות הבניינים ו/או בקולונדות ובשטחים שיתכן ויוגדרו במסגרת הבית המשותף כרכוש משותף אגפי של דירות המגורים או של הבניין בו ממוקמת הדירה (לרבות הקמת מנדפים ו/או פירים ו/או מתקני אוורור שקצה ארובתם יהיה מעל הגג של הבניין/בניינים באזורים שונים בפרויקט ו/או בורות/מפרידי שומן ו/או מסננים ו/או יחידות מיזוג לרבות צילרים וכד') ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או כלפי בעלי שטחי הייעודים השונים ו/או מי מטעמם, והקונה מתחייב ליתן זכות גישה ו/או מעבר אל המתקנים הללו לצורך תיקונם ו/או תחזוקתם של המתקנים הנ"ל, וזאת לרבות באמצעות שימוש במעלית ו/או במדרגות הבניין ו/או בשטחי הלובי הקומתי גם אם כאמור, הללו מהווים רכוש משותף אגפי של הבניין בו מצויה הדירה בלבד.

כמו כן, מצהיר הקונה כי ידוע לו שעל גגות יחידות הייעודים האחרים או חלק מהם (לרבות במיקום מסוים שייקבע על גגות אלו לצורך הצבת המתקנים), כפי שייקבע עפ"י שק"ד הבלעדי של המוכר ו/או לפי דרישת הרשויות, ייתכן ויוצבו מתקנים טכניים, כגון: מעבי מיזוג אוויר, מתקני מיזוג אוויר, איוורור, קירור, צילרים, מסננים, מנדפים, מפוחים, חשמל, מיכלי אגירה ו/או כל מתקן אחר ככל שיידרש אשר יקבע ע"י המוכר עפ"י שק"ד הבלעדי והמיועדים לשרת את שטחי הייעודים האחרים ו/או הפרויקט ו/או כל יחידה/ות המהווה חלק מהפרויקט. בקשר לכל אלו המוכר רשאי להקנות זיקת הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או גישה לצורך תיקון ו/או התקנה ו/או תחזוקה ובאחריות הקונה לא לגרום נזק למתקנים ו/או למערכות כאמור. עוד מצהיר הקונה, כי ידוע לו כי גג שטחי הייעודים האחרים, לרבות המתקנים הטכניים שיוצבו (ככל שיוצבו) עליו, יהיו בסמוך לחלק מהדירות בפרויקט ו/או בסמוך למרפסותיהן של דירות אלו, והקונה מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר בגין כל האמור בפסקה זו לעיל, ולרבות בגין כל מטרד לרבות, רעש, ריח וכיו"ב.

5.17

הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שבהתאם להוראות התב"ע, יבנו על ידי המוכר ו/או מי מטעמו, בקומת הקרקע ו/או מעל הקרקע ו/או בתת הקרקע בפרויקט, שטחים בייעוד לשימוש ציבורי ו/או מבנים ומוסדות ציבור ו/או אחר בהתאם לתב"ע, שיוקצו לעיריית תל אביב יפו (להלן: "השטחים בייעוד לשימוש ציבורי" ו- "העירייה", בהתאמה). עוד מצהיר הקונה כי ידוע לו כי ייתכן ובניית ו/או השלמת השטחים בייעוד לשימוש ציבורי, יתבצעו אף לאחר מועד המסירה של הדירה, ובמקרה כאמור, ייתכנו במשך תקופת הבנייה כאמור, מעברים זמניים לבניין ו/או לפרויקט ולרבות, שינויים זמניים בכיווני הכניסה ללובי הבניין ו/או בדרכי/שבילי הגישה (גודלם/מסלולם) לבניין ו/או ללובי, לרבות רגליים, הצבת פיגומים, מנופים, שטחי התארגנות בתחומי אתר העבודות, שימוש בתשתיות לרבות חשמל ומים וכו', והקונה נותן בזה במפורש ומראש את הסכמתו לכך, ויראו הסכמה זו כמחייבת את הקונה והכל מבלי שלקונה תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו ו/או כלפי העירייה בגין כך.

למען הסר ספק, מובהר כי המוכר בכל מקרה לא יהא אחראי כלפי הקונה לשימושים שיעשו בשטחים בייעוד לשימוש ציבורי, תחזוקתם וכיו"ב, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין כך.

כמו כן, הודע לקונה כי השטחים בייעוד לשימוש ציבורי יוקצו בחכירה לעירייה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או עפ"י שיקול דעת המוכר והעירייה, כמו כן, ולפי דרישת העירייה, לאחר מסירת השטחים בייעוד לשימוש ציבורי, העירייה ו/או מי מטעמה תנהל ותתחזק את השטחים בייעוד לשימוש ציבורי (מבונים ולא מבונים) ולפיכך העירייה תהיה האחראית הבלעדית על ניהולם ותחזוקתם והיא לא תישא בהוצאות הבית המשותף/דמי הניהול/ועד בית/חברת אחזקה או מי

שיבוא במקומה ו/או בתשלום דמי ניהול ו/או דמי אחזקה מכל מין וסוג שהוא בגין ניהול ותחזוקה של השטחים בייעוד לשימוש ציבורי ו/או ניהול ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, ובכלל כך, תשלומים מכל מין וסוג שהוא בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים לשטחים בייעוד לשימוש ציבורי, לרבות אך לא רק- מעליות, מערכות כיבוי אש, מערכות חשמל, אינסטלציה, מיזוג, מערכת אוורור, ספרינקלרים, ציילרים, מפוחים, אבטחה, תאורה וניקיון ו/או בגין השימוש במקרקעין לצורך מעבר ו/או גישה לשטחים אלו ולא תהיה לקונה ו/או לנציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או המוכר בגין כך.

5.18. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שבמקרקעין ו/או בבניין לרבות על גגות איזה מהבניינים בפרויקט, ייבנו מתקנים שונים שייקבע המוכר שישמשו לרווחת בעלי דירות המגורים כגון: בריכת שחייה, חדר כושר, מלתחות, סאונה מועדון דיירים, חללי עבודה משותפים וכיוצ"ב (לעיל ולהלן: "**מתקנים משותפים לרווחה**"), ואלו ישמשו רק את דיירי המגורים (המשתמשים כאמור, להלן: "**בעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה**") (ומי מטעמם שיקבעו המוכר ו/או חברת הניהול) ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין כך. ביחס לשטחים אלו יחולו גם הוראות **נספח ט'**.

5.19. הקונה מתחייב שלא להתערב, לא לעכב, ולא להפריע בכל אופן שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים מטעמו, בבניית הפרויקט ו/או בבניית בניינים במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ע"י המוכר במשך כל תקופת הבנייה עד להשלמתם, ולרבות לאחר מועד המסירה של הדירה.

5.20. המוכר יהיה רשאי לכלול הוראות כאמור בסעיף 5 לעיל בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה/חווה חכירה. זכויות הקונה עפ"י הסכם זה כפופות לכל האמור בסעיף 5 לעיל.

5.21. המוכר רשאי לקבוע ולהורות כי כל האמור בסעיפים 5 לעיל ובסעיפים 11.3, 12.6, 12.17 ו- 30.1 להלן לעניין המקרקעין ו/או הפרויקט יחול גם ביחס למקרקעין סמוכים/מקרקעין אחרים ואף אם הזכויות בהם יכול ושייכות לצד ג'. כמו כן, רשאי המוכר לקבוע ולהורות כי כל האמור בסעיפים הנ"ל ביחס למקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים הינו גם לטובת צד ג' שיהיה בעל הזכויות בהם.

6. הקונה מסכים בזה כי בכל עת וגם לאחר השלמת הדירה ו/או הבניין ו/או חלקים מהבניין ו/או מהפרויקט, גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או לאחר רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים בבניין ו/או בדירה ו/או דירות/יחידות אחרות בפרויקט ו/או בפרויקט ו/או בבניינים אחרים במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או במקרקעין אחרים, אם וככל שייבנו ע"י המוכר ו/או ברכוש המשותף, ולשם כך יהיה רשאי לבצע שינויים זמניים ו/או להתקין מתקנים זמניים, גם אם הדבר יגרום להפרעות בשימוש בדירה, ובלבד שהמוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעיטן, לרבות ביצוע עבודות כאמור ברצף ובשעות עבודה סבירות, ככל האפשר, ובסוף העבודות יפרק את אותם מתקנים זמניים, שהותקנו על ידו במסגרת העבודות וישיב המצב לקדמותו, במידת האפשר.

7. מועד המסירה

7.1. בכפוף למילוי התחייבויות הקונה לפי הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה, המוכר ישלים את בניית הדירה כמפורט בסעיף 7.2 להלן וימסור את החזקה בדירה לקונה, לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 7.7 להלן.

מובהר בזה מפורשות כי למוכר הזכות להקדים את מועד המסירה עפ"י האמור בסעיף 7.6 להלן.

7.2. הדירה תחשב כגמורה כאשר התקבל טופס 4 לבניין (או כל מסמך אחר מאת הרשויות הרלוונטיות והמוסמכות המאפשר לחבר את הבניין לתשתיות קבע) וכן כשהיא תהיה במצב בו בנייתה הושלמה עפ"י המפרט בכפוף לשינויים שביצע הקונה בדירה בהתאם להוראות סעיף 8.1 להלן, ובכפוף לשינויים ו/או תיקונים שבוצעו בדירה, שלא ביוזמת הקונה, עפ"י הוראות הסכם זה, המוכר ביצע את כל המוטל עליו על מנת שיהיה ניתן לחברה לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז, וזאת בכפוף לכך שהקונה יחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות והגופים נותני השירות וישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך כאמור בסעיף 19 להלן, והכל לפני מועד המסירה.

מוסכם כי המוכר יהיה רשאי למסור לקונה את החזקה בדירה גם לפני גמר בניית הבניין, בניינים אחרים במקרקעין, שטחי הייעודים האחרים, הפרויקט, בניינים סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ככל שייבנו ע"י המוכר, ועבודות הפיתוח בין במקרקעין ובין מחוץ להם, ולפני תפעול מלא של שירותי הבניין/הפרויקט כגון חניון, אספקת מים סדירה לרכוש המשותף, מעליות, גינון ועוד (להלן לצרכי קיצור: "**עבודות פיתוח**"), ולפני הפעלתם של המתקנים משותפים לרווחה ושטחים אחרים לשימוש הדיירים או הפעלתם באופן חלקי, ובלבד שהדירה תהיה בנויה כאמור לעיל וניתן טופס 4 לבניין (או כל מסמך אחר מאת הרשויות הרלוונטיות והמוסמכות המאפשר לחבר את הבניין לתשתיות קבע) ולפחות מעלית אחת פועלת וזאת על אף שלא התקבל טופס 4 ליתר חלקי הפרויקט ואי השלמת עבודות הפיתוח לא תמנע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה.

במקרה כאמור עבודות הפיתוח אשר באחריות המוכר תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לשימוש הסביר בדירה. כמו כן, המוכר יהא רשאי למסור את החזקה בכל ו/או חלק מחלקי הפרויקט לרבות במבנים המיועדים לייעודים האחרים ו/או חלק מהם ו/או בכל ו/או חלק משטחי הייעודים השונים, קודם למועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה. כמו כן, הקונה מוותר על כל טענה כנגד המוכר ו/או מי מטעמו בקשר עם ביצוע/אי ביצוע עבודות פיתוח במקרקעין ו/או בסביבתם, שאינן באחריות המוכר ובקשר עם מסירת החזקה המוקדמת כאמור לעיל.

מוסכם כי המוכר יהיה רשאי למסור לקונה את החזקה בדירה, כאמור לעיל, אף ללא מסירת החנייה/ות הצמודה/ות לדירה ככל שקיימות/ות כמפורט בסעיף 2.1 לנספח ג' (נספח התשלומים) להסכם זה, מכל סיבה שהיא, ובלבד כי, ככל ולא תימסר החנייה במועד המסירה, המוכר יספק לקונה מקומות חניה חלופיים בעלי גישה סבירה וטוחה, בתחומי הפרויקט או בסמיכות לו, וזאת לתקופה שלא תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה וללא שיושגו על הקונה חיובים נוספים בגין מקומות חניה חלופיים כאמור.

מוסכם כי כל עיכוב בביצוע תשלום כלשהו ו/או בקיום התחייבות המוטלת על הקונה ו/או עיכוב בבחירת הקונה בחלופות כאמור בסעיף 4.1 לעיל, יגרום לדחיית מועד המסירה, למשך תקופה הזוהה לתקופת העיכוב בתשלום ו/או ביצוע החיוב, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד העומד למוכר על פי ההסכם ועל פי הדין עקב הפרת ההסכם ע"י הקונה, לרבות השתת כל העלויות/הוצאות בגין הדחיה כאמור על הקונה. הקונה מאשר כי עיכוב כאמור מהווה איחור שנגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד.

7.3

עבודות הפיתוח של הבניין ו/או של סביבתו הקרובה, ככל שהם מחויבים בביצוע ע"י המוכר לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בפרק זמן סביר, שלא יעלה על 12 חודשים, לאחר מועד המסירה של הדירה. עבודות הפיתוח של הפרויקט ו/או של סביבתו הקרובה, ככל שהם מחויבים בביצוע ע"י המוכר לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בפרק זמן סביר, שלא יעלה על 12 חודשים לאחר מועד המסירה של הדירה האחרונה בפרויקט, ואילו עבודות הגינון והשתילה, אם וככל שנכללו במפרט, יושלמו עד תום עונת השתילה שלאחר מכן, ולקונה לא תהא כל טענה בקשר לכך, בכפוף לכך שלקונה תתאפשר גישה בטוחה סבירה, בנסיבות העניין, לבניין ולדירה. האמור לעיל כפוף לכל מניעה להשלמת עבודות פיתוח כאמור שאינה נובעת מהמוכר, ובפרט עקב עבודות שבכוונת המחכירים ו/או הרשות המפתחת ו/או מי מטעמם לבצע במקרקעין ו/או בסביבתם, ומניעה כאמור תדחה את התחייבויות המוכר בהתאמה, והמוכר לא יחשב במקרה כזה כמפר את התחייבויותיו כלפי הקונה על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מן האמור, ככל שקיימות עבודות פיתוח במקרקעין ו/או בסביבתם שהינם באחריות המחכירים ו/או הרשות המפתחת ו/או מי מטעמם ו/או שלא נכתב לגביהן בהסכם זה באופן מפורש כי הינן באחריות המוכר, הרי שהודע לקונה כי אין למוכר כל אחריות בקשר עם עבודות אלו לרבות בקשר עם ביצוען ו/או מועד השלמתן והוא מוותר על כל טענה כנגד המוכר בקשר עם האמור.

7.4

המוכר ימסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה עפ"י האמור בסעיף 7.2 לעיל וכשזכות הקונה בדירה חופשיה מכל חוב, עיקול, זכות צד שלישי ומשכנתא/שעבוד הנובעים מהמוכר, למעט זכויות המחכירים, למעט שעבודים/משכנתאות ו/או הערות אזהרה על המקרקעין לטובת הבנק שיוחרגו מהדירה כאמור בסעיף 17.6 להלן, למעט שעבוד/משכון בהתאם להוראות סעיף 11.1 להלן, למעט הערות אזהרה על זכויות המחכירים לטובת המוכר ככל שרשומות/תירשומה, שמקורן בחוזה החכירה, ולמעט הערות אזהרה לטובת העירייה ו/או הועדה לתכנון ובניה ו/או מדינת ישראל, ולמעט הערות אזהרה שעניינן הפקעה ו/או הימנעות מעשיית עסקה ו/או הערה לפי פקודת הדרכים ו/או פקודת הקרקעות לטובת מדינת ישראל ו/או הערה בדבר אתר עתיקות ו/או זיקות הנאה ו/או זכות מעבר ו/או כל הערה אחרת עפ"י הוראות התב"ע ו/או כל הערה אחרת שרישומה יידרש מכת הסכם זה ו/או יישומו ו/או הוראות חוזה החכירה ו/או בהתאם לדרישת/הנחיית הרשויות השונות לרבות הרשות המפתחת כהגדרתה לעיל אשר יתכן וכולן או חלקן לא תוסרנה גם לאחר הרישום כמפורט בסעיף 13 להלן, למעט משכנתא לטובת מוסד כספי, למעט הערות וזכויות צד שלישי בדירה כאמור ביחס לזכויות הקונה, אותן הקנה הקונה לצד שלישי, למעט כל חוב ו/או עיקול ו/או צו ו/או הערה שמקורם בקונה למעט חובות עפ"י הסכם ניהול/אחזקה, ככל שיש/תהיינה חובה לחברת ניהול/אחזקה ו/או שהוטלו על הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, והכל בכפוף להוראות הסכם זה בכלל ולאמור בסעיף 12 להלן בדבר רישום תקנון מיוחד, זיקות הנאה וזכויות מעבר בפרט.

7.5

המוכר ימסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה בתנאי שהקונה ימלא קודם לכן את כל ההתחייבויות שהוא חב לבצע לפני מסירת החזקה בדירה בהתאם להסכם זה, ובכלל זה פירעון מלוא התמורה, התשלומים, האגרות, הפיקדונות, ההיטלים והמסים שתשלומם נדרש לפי דין או ההסכם, לרבות ריביות והפרשי הצמדה, מסירת הבטוחות לעוה"ד או לנאמן כאמור בסעיף 15 להלן, העמדת הבטחונות והתשלומים הנדרשים לחברת הניהול עפ"י הסכם הניהול, חתימה על כתבי התחייבות לרשויות לרבות הרשות המפתחת כהגדרתה לעיל ו/או לגופים הרלוונטיים, בנוסח שייקבע ע"י אותם הגורמים, ככל ויידרש בקשר עם הדירה, והמצאת אישור מס רכישה לפיו לא קיים חוב ו/או יתרה לתשלום כלשהו בגין הסכם זה המופנה ללשכת רישום המקרקעין לידי המוכר, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ו/או עפ"י כל דין אשר מקנים למוכר את

הזכות לעכב את מסירת החזקה בדירה לקונה.

7.6 המוכר יודיע לקונה לפחות 7 ימים מראש לפני מועד המסירה או תוך פרק הזמן הנותר עד לתום תקופת עדכון מועד המסירה, כמפורט בסעיף 7.14 להלן, לפי הקצר מבניהם, על היות הדירה מוכנה למסירה. המוכר יהא רשאי להקדים את מועד המסירה לרבות כזה שהוארך, בהודעה מוקדמת לקונה של 14 יום לפני מועד המסירה המוקדם, ובחתימתו על הסכם זה הקונה נותן בזאת את הסכמתו להקדמת מועד המסירה כאמור ע"י המוכר (כל אחת מתקופות ההודעה המוקדמת בדבר המסירה המפורטות לעיל בסעיף זה תקרא לצרכי סעיף זה: **"תקופת ההודעה"**). במקרה בו הוקדם מועד המסירה כאמור, הקונה מתחייב להקדים, בהתאמה, כל אחד מהתשלומים אותם הוא חב בהתאם להוראות הסכם זה באופן שמועד כל תשלום ותשלום על חשבון מחיר הדירה יוקדם באותה תקופה בה הוקדם מועד המסירה כאמור, לרבות פירעון תשלומים על חשבון התמורה, שטרם הגיע מועד פירעונם, ובכל מקרה באופן שהמוכר יקבל את מלוא התמורה עבור הדירה עד למועד המסירה המוקדם, גם אם יחול לפני זמן הפירעון הנקוב בנספח תשלומים ומועדים – נספח "ג" להסכם זה, ולהשלים את קיום כל יתר התחייבויותיו אותן התחייב לבצע כתנאי למסירה על פי הסכם זה, בהתאמה. הואיל והודע לקונה כי תיתכן הקדמת מועד המסירה בנסיבות כאמור להלן והקונה מאשר כי הוא מעוניין בהקדמת מועד המסירה, אזי האמור לעיל ביחס לזכות המוכר להקדים את מועד המסירה, יחול אף לגבי מקרה בו המוכר הוציא היתר לביצוע עבודות חפירה ו/או דיפון במקרקעין (שאו ייתן המוכר לקונה הודעה בכתב על מועד המסירה המוקדם המוערך על ידו לפחות 3 חודשים קודם למועד המסירה המוקדם המוערך, ומבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף 7.6 זה שיחולו ביחס למועד המוערך) ואף במקרה בו המוכר פיצל את היתר הבניה באופן שיאפשר את אכלוס הבניין לפני אכלוס יתר הבניין/נים בפרויקט (שאו יתן המוכר לקונה הודעה בכתב על מועד המסירה המוקדם המוערך על ידו לפחות 3 חודשים קודם למועד המוקדם המוערך, ומבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף 7.6 זה שיחולו ביחס למועד המוערך).

7.7 כמועד המסירה יחשב המוקדם מבין המועדים הבאים (לעיל ולהלן): **"מועד המסירה"** או **"מועד מסירת החזקה"**:

7.7.1 המועד הקבוע בסעיף 3 לנספח התשלומים והמועדים (נספח ג' להסכם זה), כפי שיתעדכן בהתאם להוראות סעיפים 7.6 לעיל ו-7.11, 7.13 ו-12.11 להלן או בהתאם לכל הוראה אחרת בהסכם המאפשרת לעדכן את מועד המסירה.

7.7.2 מועד מסירת החזקה בפועל.

למרות כל האמור בסעיף זה ובסעיף 7.6 לעיל, ככל ונדחה מועד המסירה בפועל מעבר לתקופות עדכון מועד המסירה כמפורט בסעיפים 7.11-7.13 להלן, 8 ו-12.11 להלן או כמפורט בכל הוראה אחרת בהסכם המאפשרת לעדכן את מועד המסירה, מועד המסירה יחשב כמועד הודעת המוכר כי הדירה מוכנה למסירה.

7.8 הקונה מתחייב בזאת בהתחייבות שהפרתה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם, שלא לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים ו/או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה (שלא בהתאם להוראות סעיף 8 שלהלן) בטרם תימסר לו החזקה על פי הוראות הסכם זה. הקונה מתחייב כי בשום מקרה לא יעשה דין לעצמו ויתפוס את החזקה בדירה, ללא תיאום עם המוכר, וזאת אף אם המוכר איחר במועד המסירה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב שלא להיכנס למקרקעין ו/או לדירה עד למועד המסירה בפועל, אלא רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם הקבלן המבצע ובהתאם לנהליו. בכל מקרה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה ואך ורק בימים ובשעות בהם אתר הבנייה יהיה פעיל. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו כאמור בסעיף זה לעיל, הרי שבנוסף לכל סעד אחד הנתון למוכר לפי הסכם זה לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שייגרם, אם ייגרם, ובכלל זאת לנזקים לגוף ו/או לרכוש ו/או לחפצים ו/או לציוד של הקונה.

7.9 הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה החל ממועד המסירה ובלבד שהדירה במצב כאמור בסעיף 7.2 לעיל. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים ו/או אי התאמות ובלבד שאין בהם כדי למנוע שימוש סביר בדירה כל זאת מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכר כאמור בסעיף 10 להלן.

7.10 לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן, על אף שהיה עליו לקבל את החזקה בה כאמור בסעיף 7.9 לעיל, או לא היה זכאי הקונה לקבל את החזקה בדירה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו שמילוויה מהווה תנאי למסירה על פי הסכם זה, אזי מבלי לגרוע מזכויות המוכר על פי הוראות הסכם זה, לרבות סעיף 25 להלן ו/או הוראות כל דין, יהא המוכר רשאי להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, וממועד זה ואילך תחל להימנות תקופת הבדק כמפורט בסעיף 10 להלן. כמו כן, ממועד זה ואילך יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל מועד תשלומם החל ממועד המסירה ואילך, לרבות אך לא רק, דמי ניהול, ארנונה וכיוצא"ב, וכן לא יהא המוכר אחראי כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם ו/או נזק שנגרמו לדירה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול, השגחה

או שמירה על הדירה. הקונה משחרר בזאת את המוכר מחובת שמירה כלשהי על הדירה ממועד המסירה כאמור בסעיף זה, והוא לבדו יישא באחריות לשמירתה ממועד זה ואילך, אף אם לא קיבל בפועל את החזקה, ויפצה את המוכר בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרם עקב האמור לעיל לרבות נזקים ו/או הוצאות שייגרמו למוכר בגין עמלות והוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה.

7.11 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9 לנספח ג' ככל שיתקיימו תנאיו לעניין הפיצוי המוסכם בגין איחור במסירה, בלבד, המועד הקבוע בסעיף 3 לנספח התשלומים והמועדים (נספח ג' להסכם זה) יהיה ניתן לעדכון ע"י המוכר בתקופה נוספת, המתחייבת באופן סביר, כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ו/או שאין למוכר שליטה עליהם ו/או כל הוראה אחרת עפ"י הסכם זה ו/או הדין המאפשר למוכר לעדכן ו/או לעכב ו/או לדחות את מועד המסירה, ו/או כתוצאה מעיכוב במסירה כאמור בסעיף 9.2 לנספח ג'. במקרה של עיכוב כנ"ל, יתעדכן וידחה מועד מסירת הדירה לתקופה שבה לא התנהלה העבודה כסדרה או לא נעשו דברים כסדרם מהסיבות הנ"ל ו/או של כל עיכוב ו/או איחור כאמור, וכן לתקופה נוספת המתחייבת באופן סביר כתוצאה מהעיכוב, בין היתר לצרכי התארגנות, והמוכר לא יחשב במקרה כזה כמפר את התחייבויותיו כלפי הקונה על פי הסכם זה.

7.12 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם בזה, כי אם חיבור רשת החשמל לדירה יתעכב מסיבה כלשהי, שאינה נובעת ממעשה ו/או מחדל של המוכר ועל אף שניתן טופס 4 לבניין (או כל מסמך אחר מאת הרשויות הרלוונטיות המאפשר לחבר את הבניין לתשתיות קבע), אזי יהיה המוכר רשאי ובלבד שיתאפשר על ידי הרשויות המוסמכות לכך, אך לא חייב, לספק לדירה חשמל זמני לרבות באמצעות גנרטור שיופעל על ידו משך כל שעות היממה ויספק חשמל באופן זהה לאופן המסופק כתוצאה מחיבור קבוע לרשת החשמל, ובמקרה כזה לא יהיה הקונה זכאי לסרב לקבל את החזקה בדירה למרות כל האמור בהסכם זה, וכן מתחייב הוא לשלם למוכר עפ"י דרישתו את חלקו היחסי בצריכת החשמל הזמני בהתאם לתעריפי הצריכה הנהוגים בספק החשמל באותה עת.

7.13 מוסכם בזאת כי על אף כל האמור בהסכם זה, ובנוסף לעדכון מועד המסירה בהתאם לכל סעיף אחר בהסכם המקנה זכות דחייה ו/או עדכון של מועד המסירה כאמור, במצטבר, לא יראו בדחיית השלמת הדירה ומסירתה לקונה במועד שהינו 30 (שלושים) ימים מעבר למועד המסירה, מכל סיבה שהיא, משום הפרה כלשהי של הסכם זה ו/או הוראה מהוראותיו על ידי המוכר ו/או מי מטעמו, וכי הקונה לא יהיה זכאי לפיצוי או לתשלום כלשהו בגין תקופה זו (למעט עפ"י הוראות סעיף 9 לנספח ג' להסכם זה ככל ויתקיימו תנאיו).

7.14 עדכון ודחיית מסירת הדירה לקונה עקב כל סעיף בהסכם המאפשר למוכר לדחות/לעדכן את מועד המסירה, ו/או סעיף 7.13 לעיל לא תהווה הפרה של ההסכם על ידי המוכר ולא תזכה את הקונה בכל סעד מכל מין וסוג שהוא (למעט עפ"י הוראות סעיף 9 לנספח ג' להסכם זה, ככל ויתקיימו תנאיו וסעיף 7.13 לעיל). עדכון ודחייה כאמור לא תהווה לקונה עילה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי המוכר והקונה יהיה מנוע מלטעון כנגד המוכר טענה או תביעה מכל סוג שהוא.

7.15 לא בשימוש.

7.16 הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף 7 לעיל, על סעיפיו המשניים, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידו.

8. שינויים ותוספות

8.1 הקונה יהיה רשאי להזמין מהקבלן המבצע עבודות נוספות, תוספות, ויתורים ו/או שינויים בדירה לעומת המפרט והתוכניות (להלן: "**שינויים בדירה**"), ובלבד שהשינויים בדירה יאושרו מראש בכתב ע"י הקבלן המבצע ו/או על פי דרישת הקבלן המבצע גם על ידי יועצי הפרויקט, ולא יפגעו בקונסטרוקציה ו/או במערכות ו/או במראה החיצוני של הדירה, הבניין והפרויקט ובלבד שהשינויים יהיו בהתאם להיתר הבניה של הדירה ובלבד שתכנון והזמנת השינויים יתבצעו בהתאם ללוח הזמנים שיקבע על ידי הקבלן המבצע ולא יפגעו בלוחות הזמנים להשלמת הבניין לרבות הוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר לבניין וכן בכפוף לכך שהקונה חתם על מפרט טכני מעודכן נוכח הזמנתו לביצוע שינויים בדירה (ביחס לשינויים המתייחסים לפריטים המתומחרים, כהגדרתם בחוק המכר (דירות)). לעניין זה מובהר, מבלי לגרוע מהאמור, כי חתימת הקונה על הסכם הזמנת השינויים מהווה חתימה על מפרט טכני מעודכן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל והקונה יפר התחייבויותיו עפ"י הסכם הזמנת השינויים שיחתם למול הקבלן המבצע ו/או כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן, לרבות, לא ישלם את מלוא התמורה בגין השינויים במועדה לקבלן המבצע ו/או לא ימציא במועד כאמור בסעיף 4.1 לעיל את מלוא האישורים ו/או המסמכים הנדרשים לשם השלמת הזמנת השינויים בדירה, כפי שידרשו ע"י המוכר ו/או הקבלן המבצע, לפי שיקול דעתם הבלעדי, אזי המוכר ו/או הקבלן המבצע יהיו רשאים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לבטל את הזמנת השינויים בדירה במלואה ו/או באופן חלקי, ו/או לא לאשר מתן זיכויים בהתאם לשינויים שהוזמנו ו/או להשלים את בניית הדירה או כל חלק ממנה עפ"י סטנדרט מינימלי הנדרש לצורך קבלת טופס 4 לדירה, ובכל מקרה ומבלי לגרוע מהאמור לעיל תהווה הזמנת השינויים בדירה הסכמה של הקונה לדחות ולעדכן את מועד המסירה ומועד המסירה כאמור בסעיף 7 לעיל וידחה ויעודכן בתקופה שתקבע בטופס הזמנה/הסכם שינויים בקשר להזמנת השינויים בדירה (ואף אם טופס/הסכם

כאמור ייחתם רק מול הקבלן המבצע ולעניין זה מודגש כי דחיה ועדכון בטופס/הסכם כאמור מהווים ויהיו הסכמה מפורשת של הקונה כלפי המוכר לדחיית ועדכון מועד המסירה (ו/או בתקופה שתיקבע בכל הסכמה כתובה אחרת עם המוכר ו/או הקבלן המבצע, לפי המאוחר מביניהם, והקונה מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או סעד כלפי המוכר ו/או הקבלן המבצע בקשר עם האמור. מובהר כי הסכמה, ככל שתינתן, לביצוע שינויים בדירה, תהיה בהתבסס על הסכמת הקונה לדחיית ועדכון מועד המסירה כפי שתיקבע בטופס הזמנה/הסכם שינויים עליו יחתום הקונה ו/או שתיקבע בכל הסכמה כתובה אחרת עם המוכר ו/או עם הקבלן המבצע, לפי המאוחר מביניהם.

על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, לרבות נספח השינויים לו, ככל שיצורף להסכם זה, מוסכם על הצדדים כי הקונה לא יהא רשאי לעשות כל שינוי בשטחי השירות של הדירה, ביחס למפורט בתכנית המכר ובמפרט הטכני, נספחים א' ו-ב' להסכם, לרבות הקטנה/הגדלה של שטחי השירות של הדירה ו/או ביטול ו/או הזזה של מחיצות הפנים המקיפות את שטחי השירות כאמור (אם וככל שהמוכר מחוייב בבנייתן בהתאם להוראות הסכם זה), והקונה מתחייב שלא לעשות כל שינוי כאמור, בכל שלב שהוא, אף לאחר מועד המסירה ולאחר רישום זכויותיו של הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום הבניין כבית משותף.

השינויים בדירה יבוצעו אך ורק ע"י הקבלן המבצע או מי מטעמו, במועדים, בתמורה (בכפוף לאמור להלן) ובתנאים שיקבעו על ידו. הקבלן המבצע לא יהא חייב לקבל את הזמנתו של הקונה לביצוע השינויים, או חלק מהם וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי. במקרה שהדירה נמצאת בתהליך הבניה לרבות במועד בקשת השינויים, יתכנו הגבלות על ביצוע השינויים ו/או תוספת עלויות כתוצאה משינויים לאחר ביצוע והקונה מוותר על כל טענה בקשר לכך.

מבלי לגרוע מהאמור, מובהר בזאת כי התמורה עבור הזמנת שינויים בדירה, תהיה בהתאם למחירון השינויים של הקבלן המבצע אשר לא יעלה על מחירון דקל שינויי דיירים, למעט ביחס לשינוי מיקום ו/או הוספת פריטים מתומחרים כהגדרתם בחוק המכר (דירות) אשר ביחס אליהם בלבד התמורה תהיה בהתאם לנקוב במפרט הטכני ובצירוף הפרשי הצמדה עפ"י הוראות הסכם זה. יובהר כי התמורה עבור הזמנת השינויים בדירה תשולם ישירות לקבלן המבצע ולא תתקבל בגינה ערבות או פוליסת ביטוח כאמור בהסכם זה. תשלומים כאמור לא ישולמו באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט.

במידה והקבלן המבצע דרש אישור לשינוי כלשהו מיועצי הפרויקט ו/או הכנת או עדכון תוכניות כתנאי לביצוע השינוי, יועבר תכנון השינוי הנדרש ו/או הכנת או עדכון התוכניות לאישור/ביצוע יועצי הפרויקט ובמצב דברים זה יישא הקונה בעלויות שכר היועצים.

יובהר כי האחריות בגין תכנון השינויים בדירה תחול באופן בלעדי על הקונה (אף במצב דברים בו שכר את שירותיהם של יועצי הפרויקט לשם כך) ולא תהא לו בגין כך כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר.

8.2 שינויים בדירה יוזמנו על ידי הקונה לפי טופס הזמנה/הסכם שינויים בנוסח המקובל אצל הקבלן המבצע שיחתם על ידי הקונה, ויחייב את הקבלן המבצע אך ורק לאחר שנחתם על ידו, ובכפוף לאמור בסעיף 8.1 לעיל.

בכל מקרה ועל אף האמור אחרת בהסכם, מוסכם כי הקבלן המבצע יהיה האחראי הבלעדי בקשר לשינויים בדירה ו/או ביצועם וכן יהיה אחראי בלעדי כלפי הקונה בכל הקשור להסכם הזמנת השינויים שנחתם בין הצדדים ולמוכר לא תהיה כל אחריות ו/או חבות בקשר להסכם הזמנת השינויים, תוך שמובהר כי עם חתימת הסכם לביצוע שינויים בדירה כאמור, המוכר יהיה משוחרר מכל התחייבות כלפי הקונה ביחס לאותם רכיבי הדירה, כפי שהם מפורטים במפרט ובתכניות, אשר הקונה ביקש לבצע בקשר אליהם שינויים בדירה (לרבות ויתור עליהם) ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר עם האמור.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי במקרה בו יזמין הקונה שינויים ו/או תוספות לדירה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל ולהלן, הקונה יהיה האחראי הבלעדי לטיבם ואיכותם של מוצרים ופריטים אשר הוזמנו ע"י הקונה ואשר אינם כלולים במוצרים ו/או פריטים הניתנים לבחירה ע"י הקונה עפ"י המפרט ו/או כל רשימת פריטים נוספת שתימסר לקונה ע"י הקבלן המבצע, וכן הקונה יהיה האחראי הבלעדי לאיכות וטיב ההתקנה של מוצרים כאמור, אשר לא הותקנו באופן ישיר ע"י הקבלן המבצע ולרבות לנזקים שייגרמו לחלקי הדירה כתוצאה מהתקנתם, וככל ויתגלו אי התאמות ו/או ליקויים במסגרת השינויים והתוספות כאמור, יפנה הקונה אך ורק לספק אשר סיפק ו/או התקין את המוצרים ולא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תובענה כלפי המוכר ו/או הקבלן המבצע.

8.3 הקונה מאשר כי ידוע לו שהעמדת הדירה לרשותו, יתכן ותידחה עקב הזמנת שינויים בדירה, ובהתאם לכך יתעדכן וידחה מועד המסירה כאמור בסעיף 7 לעיל, לתקופה כאמור בסעיף 8.1 לעיל, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או הקבלן המבצע. דחייה זו תיווסף על כל ההארכות הנקובות בהסכם זה, ולא תבוא במקומן. על אף האמור לעיל ובכל מקום אחר בהסכם זה מוסכם, כי עדכון ו/או דחייה במועד מסירת החזקה עקב הזמנת שינויים בדירה כאמור

לעיל, לא ידחה את פריסת התשלומים עפ"י לוח התשלומים המפורט בנספח ג' להסכם זה או בנספח הקרדיט ככל שנחתם על ידי הצדדים וכמו כן לא ידחה את המועד לביצוע התשלום האחרון על חשבון מחיר הדירה (או כל תשלום אחר אשר מחויב הקונה לשלם יחד איתו בהתאם להוראות הסכם זה ו/או עפ"י כל דין). הקונה ישלם למוכר את כל ההוצאות והתשלומים שיגרמו למוכר בגין דחיית מועד המסירה בין כאמור ובין כתוצאה מהקונה.

8.4 זיכויים בגין פריטים בלבד שהקונה בחר לוותר על התקנתם ו/או בחר להחליפם והודיע על כך לקבלן המבצע במועדים שנקבעו על ידי הקבלן המבצע מבעוד מועד ככל שהקונה זכאי לכך, יעשו גם הם מול הקבלן המבצע ו/או הספקים כהגדרתם להלן, בהתאם לנוהלי הקבלן המבצע (ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה ובסעיף 8.1 לעיל יובהר כי הקונה לא יהיה זכאי לקבל זיכוי בגין ויתור על התקנת פריט הנדרש לדעת המוכר ו/או הקבלן המבצע כתנאי לקבלת טופס 4 לבניין ולדירה, טרם הזמנת פריט חלופי המתאים לקבלת טופס 4 לבניין ולדירה להנחת דעת המוכר) ועפ"י מחירון הקבלן המבצע, למעט ביחס לפריטים מתומחרים כהגדרתם בחוק המכר (דירות) אשר ביחס אליהם בלבד יהא זכאי הקונה לזיכוי נומינלי בהתאם לסכומים הנקובים במפרט הטכני. הקונה לא יהיה זכאי לקבל מהמוכר (אלא מהקבלן המבצע ו/או מהספקים בלבד כמפורט לעיל) זיכוי כלשהו בשל פריטים אשר, לאור בקשתו לשינויים בדירה, בחר לוותר עליהם. למען הסר ספק ולמרות האמור לעיל, יובהר, כי זיכוי שניתן לקונה ע"י הקבלן המבצע ו/או מי מטעמו, כמוהו לזיכוי הניתן ע"י המוכר. כמו כן הקונה לא יהיה זכאי לקבל זיכוי כלשהו בשל עבודות אשר, לאור בקשתו לשינויים בדירה, לא יבוצעו בדירה.

8.5 הקונה מתחייב לא לבצע, לא להרשות ביצוע ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים בדירה ו/או בבניין, ובכלל זה שינויים בגג הבניין ו/או הדירה, בכל פתחי הדירה ולרבות במרפסות הדירה (ובכלל זה התקנת/הצבת בריכה ו/או ג'קוזי במרפסות הדירה ו/או בגג) ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה, לרבות הצמדותיה וכל הגובל עימן ו/או כל שינוי שיש בו כדי לפגוע ביציבות הבניין ו/או הדירה בין אם הוא שינוי בקונסטרוקציה של הבניין/דירה ובין אם לאו, ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין ו/או ככל שיהיה בהם כדי לעכב את הרישומים בהם מחויב המוכר על פי הסכם זה ו/או כדי לעכב/לסכל את קבלת תעודת הגמר לפרויקט. אין באמור כדי להטיל על המוכר אחריות מכל סוג שהוא בגין ביצוע השינויים המפורטים לעיל. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה לא יבצע כל שינוי בדירה על הצמדותיה המהווה חריגה מהיתר בניה ו/או בניה שלא עפ"י היתר בניה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי לא יהא רשאי להתקין ו/או לבנות (בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו) בכל שלב (טרם מסירת החזקה כהזמנת שינוי או לאחר מועד המסירה) קירוי למרפסת הדירה ו/או לכל חלק ממנה, מכל סוג שהוא לרבות אך לא רק, סככה ו/או פרגולה, וזאת ללא קבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין ובהתאם להיתר הבניה מהרשויות הרלבנטיות והקונה מוותר על כל טענה בקשר לכך.

הקונה מתחייב כי לא יתקין ו/או לא ירשה ו/או לא יסכים להתקנתה של אנטנה סלולרית.

התחייבות זו תעמוד בתוקפה ללא הגבלה בזמן, אף לאחר העברת הדירה על שם הקונה בלשכת רישום מקרקעין ורישום הבית כבית משותף. הקונה מצהיר כי ידוע לו וכן הוא מסכים לכך שהמוכר יהא רשאי לכלול הוראות אלו יכללו בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה.

עוד מצהיר הקונה כי הובא לידיעתו שיתכן שהחצר הצמודה לדירה, ככל שצמודה, וכן חצר/חצרות הבניין ו/או הפרויקט המהווה רכוש משותף, ככל שקיימות בהתאם לתוכניות נספח ב' להסכם זה (לעיל ולהלן: "**החצרות**"), ממוקמות כולן או חלקן מעל תקרת החניון שיבנה בפרויקט, ובהן ייתכן ויימצא מצע גידול מנותק מסוג אדמה ו/או אחר בעומק משתנה הכל עפ"י קביעת ושיקול דעתו הבלעדי של המוכר ו/או מי מטעמו. אשר על כן, מצהיר הקונה כי במקרה כאמור הרי שידוע לו כי בחצרות ניתן לשתול אך ורק צמחיה (עצים ושיחים) מסוג המתאים לגידול במצע מסוג זה ובעומק כאמור ו/או לבצע עבודות בהתחשב בדרישות הנ"ל. כמו כן, ידוע לקונה כי יתכן והמים בחצרות מתנקזים לנקודת ניקוז בתקרת החניון התת קרקעי, ככל שכזה ייבנה. מובהר כי בחצרות ניתן לשתול אך ורק צמחיה בעלת שורשים לא אלימים ולא חודרניים ו/או לבצע עבודות באופן שלא יפגע בצנרת הניקוז ובמערכת האטיום של תקרת החניון. ככל שיהיה צורך בביצוע עבודות תחזוקה ותיקונים לתקרת החניון התת קרקעי ככל שכזה ייבנה, לרבות לצנרת ולמערכות שונות העוברות בה, מתחייב הקונה לאפשר ביצוע עבודות אלו. ידוע לקונה והוא מתחייב ליידע ולחייב כל מי שיבצע עבודות כלשהן בחצרות ו/או את רוכשי הדירה ממנו (לרבות חיוב רוכשי הדירה ממנו ליידע את רוכשי הדירה מהם וכך הלאה), בכל הוראות סעיף זה. למען הסר ספק אין באמור בכדי להעיד כי בפרויקט כלל יבנה חניון תת קרקעי.

המושג "**שינויים חיצוניים**" בהסכם זה: לרבות אך לא רק, התקנת מזגנים לרבות מזגני חלון שלא בהתאם לתוכניות המכר (ו/או התקנת מזגנים אף במקומות המיועדים לכך אשר רמת הרעש של יחידת העיבוי שלהם עולה על המותר עפ"י תקן מחייב), ו/או מתקנים אחרים כל שהם שלא במקומות המיועדים לכך, אם וככל שמיועדים, על פי התוכניות (נספח ב' להסכם זה) או המותרים עפ"י התב"ע, לרבות בקירות חוץ, סגירת מרפסת, בניית פרגולות, כל שינוי במעקה ו/או בגדרות,

בצבעם ו/או בציפויים שלהם, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, ככל שקיימים, שינוי צבע התריס, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת או בחצר הצמודה לדירה/יחידה כלשהי (ככל שצמודה), 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/הצבת בריכה ו/או ג'קוזי במרפסת ו/או בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין או היחידה/דירה או הפרויקט, פתיחת/סגירת פירים ו/או שטחים המהווים שטחי שירות ו/או חלק מהרכוש משותף, וכן כל שינוי, לרבות בדירה, שהינו בניגוד ו/או מצריך תיקון להיתר הבניה.

מובהר כי בכל מקרה המוכר לא יהא אחראי לכל הכרוך ברישום השינויים החיצוניים והמוכר יהיה רשאי לרשום ו/או ליתן הסכמתו לרישום הערה בדבר אי-התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין ו/או כל הערה אחרת, על הזכויות בדירה/דירות/יחידות בבניין/בפרויקט בקשר עם ביצוע השינויים החיצוניים ככל שבוצעו בניגוד להוראות הסכם זה ו/או כל דין, והכל על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ו/או בהתאם לדרישת הועדה המקומית ו/או כל רשות אחרת.

הקונה נותן בזאת את הסכמתו לכך שהמוכר יהיה רשאי לכלול הוראות כאמור בסעיף זה בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה.

8.6 הקונה יהיה אחראי ויפצה את המוכר על כל תביעה, הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד ו/או עיכוב ו/או דרישות שיגרמו למוכר, ככל שיגרמו לו ו/או יוטלו עליו, כתוצאה מהפרת סעיף 8 זה, לרבות נזקים והוצאות עקב עיכוב ו/או מניעה בקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר לפרויקט ו/או בביצוע הרישום, כהגדרתו להלן, וכן יהיה רשאי המוכר לקבל צו נגד הקונה להחזרת המצב לקדמותו, לצורך האמור לעיל, והמוכר יהיה רשאי לתבוע את הקונה ו/או לצרף את הקונה כנתבע נוסף ו/או לשלוח לו הודעת צד ג' בכל תביעה ו/או הליך משפטי לרבות בוררות שיפתח כנגדו עקב הפרת התחייבות זו של הקונה ובכלל זאת ומבלי שיהא על המוכר להגיש תביעה נגד הקונה, יהיה רשאי המוכר לחייב את הקונה בתשלום כל ההוצאות שנגרמו למוכר ו/או למי מטעמו, לרבות עקב הפרת הקונה כאמור ו/או ביצוע שינויים חיצוניים כאמור, לרבות פיצויים לצדדים שלישיים, הוצאות עבור מודדים, עריכת ו/או תיקון תשריטים, צילומים והעתקות, הוצאות משפטיות והוצאות ו/או אגרות לשם רישום הערות כאמור לעיל, וכיוצ"ב.

9. פרוטוקול מסירה

- 9.1 לא בשימוש.
- 9.2 לא בשימוש.
- 9.3 במועד מסירת הדירה לחזקת הקונה, מתחייב הקונה לחתום על אישור קבלת החזקה בדירה ועל פרוטוקול מסירה בנוסח המקובל אצל המוכר (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או נציגו יעלו על הכתב בפרוטוקול המסירה את אותם ליקויים ו/או אי התאמות שנטענו על ידי הקונה כמצריכים תיקון.
מובהר בזאת כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת המוכר ו/או הקבלן המבצע על פרוטוקול המסירה משום הודאה ו/או אישור בדבר קיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול המסירה.
- 9.4 חתימת פרוטוקול המסירה באופן המתואר בסעיף זה ע"י הקונה מהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יגרע הדבר ממשקלו ומעמדו של פרוטוקול המסירה, אולם הדבר יצוין בפרוטוקול המסירה.
- 9.5 הקבלן המבצע יתקן את הליקויים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה וזאת תוך זמן סביר לפי נסיבות העניין, בהתחשב בין היתר, בסוג הפגם, היקפו והתיקון הנדרש. ליקויים המחייבים, לדעת המוכר או הקבלן המבצע, תיקון דחוף, יתוקנו בהקדם האפשרי ובמידת הצורך, לפי שיקול דעת המוכר או הקבלן המבצע יידחה מועד המסירה בהתאם.
- 9.6 מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי להסב את חיוביו על פי סעיף זה להלן ולעיל לקבלן המבצע אשר יאשר כי הוא מקבל על עצמו את ביצוע כל התיקונים בדירה על פי הסכם זה. אין בהסבת חיובי המוכר כאמור כדי לפטור המוכר מאחריותו לתיקון הליקויים, אשר תחול בהתאם להוראות סעיף 10.7 להלן ובהתאם ליתר הוראות הסכם זה ובהתאם להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).

9.7 לא בשימוש.

9.8 הוראת סעיף זה הנה יסודית והפרתה ע"י הקונה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10. אחריות ובדק

10.1 הקבלן המבצע יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה לעומת תיאורה במפרט או בתקן

רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנם חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות) (לעיל ולהלן בהתאמה: "אי התאמה"), וזאת בתוך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות). מובהר, כי הסבת האחריות לקבלן המבצע כאמור לעיל לא תפטור את המוכר מאחריותו כלפי הקונה וערבותו לביצוע התיקונים הנ"ל, והיא תחול בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות).

10.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (להלן בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").

10.3 הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן המבצע ו/או למי מטעמם להיכנס לדירה בתיאום מראש, לצורך בדיקת אי התאמות כאמור לעיל, ו/או לצורך בדיקת כל ליקוי אחר שברצון המוכר/הקבלן המבצע לבדוק. אי התאמות מסוג המחייב תיקון דחוף (דהיינו שאינן מאפשרות את השימוש הסביר בדירה), יבוצע תוך זמן סביר מיום קבלת ההודעה ע"י הקבלן המבצע, בהתחשב בין היתר, בסוג אי ההתאמה, היקפה והתיקון הנדרש. בכל מקרה, אחריותו של המוכר ו/או של הקבלן המבצע לתיקון אי התאמות כמפורט לעיל, כפופה לכך שהקונה ייתן לקבלן המבצע הזדמנות נאותה לתקן כל הטעון תיקון (אף אם אי התאמה חזרה על עצמה), והקונה מתחייב לתת למוכר ולקבלן המבצע הזדמנות נאותה לביצוע התיקון כאמור.

הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן המבצע ו/או למי מטעמם את ביצוע התיקונים בדירה או בבניין ו/או בפרויקט, לרבות ברכוש המשותף, אף אם התיקונים נוגעים לדירה/יחידה אחרת בבניין ו/או בפרויקט ו/או לשטחי הייעודים האחרים שבבניין ו/או שבפרויקט ושיבוצם יעשה כולו או חלקו מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה והקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה מפאת הפרעות בנוחיותו, ובלבד שביצוע התיקונים, כאמור בסעיף זה, יעשה בשעות עבודה סבירות ובתיאום מראש עם הקונה. בסיום ביצוע התיקונים, יחזיר, במידת האפשר, הקבלן המבצע את מצב הדירה לקדמותו, והכל בכפוף להתחייבות הקונה לאפשר למוכר ו/או לקבלן המבצע ו/או למי מטעמו לבצע את התיקונים בדירה ו/או מהדירה. תיקונים הנוגעים לדירה/יחידה אחרת שבבניין ו/או בפרויקט או לרכוש המשותף או לשטחי הייעודים האחרים יבוצעו מתוך הדירה ובלבד שאין אפשרות סבירה אחרת לבצעם שלא מתוך הדירה.

10.4 החובה לביצוע תיקוני תקופת הבדק ו/או האחריות עפ"י ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות) לא תחול על ליקויים, פגמים, קלקולים או אי התאמות, הנובעים מבלאי סביר ועל ליקויים, פגמים, קלקולים או אי התאמות, הנובעים או שהוחמרו בשל עבודות, שינויים, שיפוצים, תוספות או הפחתות שיבוצעו על ידי הקונה שלא באמצעות המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י הקונה ישירות ו/או עקב חוסר אחזקה נאותה, שלא בהתאם להוראות חוברת התחזוקה כאמור במפרט הטכני (נספח א' להסכם זה) ו/או מעשה ו/או מחדל של הקונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אחריות המוכר ו/או הקבלן המבצע כאמור לא תחול כל אימת שהקונה ביצע שינויים במהלך תקופת הבדק.

10.5 היה ולפי שיקול דעת המוכר פגם ו/או אי התאמה ו/או ליקוי אינם ניתנים לתיקון באופן סביר, לא יהיה המוכר חייב בתיקונים ובמקרה כזה יהיה הקונה זכאי, וזו תהיה תרופתו היחידה, לקבל מהמוכר פיצוי בגין הנזק הממשי הישיר שנגרם לו, אם נגרם, כתוצאה מהפגם או אי התאמה או הליקוי כלעיל. הצדדים מסכימים כי קביעתו של המהנדס מטעם המוכר תהווה ראיה נאמנה בעניין זה.

10.6 הקונה מאשר שידוע לו כי יכול ובכוונתו הקבלן המבצע לבצע כמיטב יכולתו, את תיקוני הבדק ככל יכולתו בכל הדירות/יחידות בבניין ברצף אחד, והוא מסכים מראש לכל דחייה סבירה בנסיבות העניין, שדבר זה יגרום בביצוע תיקוני תקופת הבדק בדירה, בהתחשב בסוג הליקוי, היקפו והתיקון הנדרש.

10.7 המוכר יהיה רשאי על פי שיקול דעתו להסב לקונה את ההתחייבויות שנתקבלו מאת קבלני משנה ו/או קבלנים מיוחדים שהועסקו בפרויקט ו/או בבניית הדירה ו/או הבניין ו/או הספקים שסיפקו רכיבים או מערכות לבניין ו/או לדירה (קבלני המשנה, קבלנים מיוחדים וספקים, כולם יקראו להלן: "הספק" או "הספקים"), או להמציא לקונה התחייבויות כנ"ל מטעם הקבלן המבצע ו/או הספקים בגין הרכיבים ותיקוני תקופת הבדק. ההסבה תהא במסירת הודעה על כך מאת המוכר או במסירת כתב התחייבות מאת הספק, ובמקרה כאמור כל התחייבויות המוכר יחולו בשינויים המחויבים על פי חוק על הספק.

המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לספקים (כהגדרתם לעיל) בכל הודעה בדבר אי התאמה כהגדרתה בסעיף 10.1 לעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר.

היה ואחריות המוכר ו/או הספק מותנית בביצוע נאות של עבודות אחזקה, תפעול ושירות של מתקנים בהתאם לאמור במפרט, אזי לצורך מתן תוקף לאחריות הספק, הקבלן המבצע והמוכר,

מתחייב הקונה להתקשר עם הספק או גורם האחזקה המתאים בהסכם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של אותם מתקנים. מובהר כי התקשרות הקונה עם ספק או גורם אחזקה אחר תפקיע את אחריות המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או הספק לעניין זה.

10.8 מוצהר ומוסכם במפורש כי פרט לאחריות והתחייבות הקבלן המבצע לביצוע תיקוני תקופת הבדק כמפורט לעיל ומבלי לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות או חבות נוספת כלשהי בקשר לאי ההתאמות או לתיקון.

10.9 לא בשימוש.

10.10 אם הקונה ו/או קונה הדירה הסמוכה ו/או קונה שרכש דירת מגורים או קונה שרכש את שטחי הייעודים האחרים או חלק מהם, לרבות כל מחזיק מטעמם של אלו, אשר מדירתו/מהדירה הסמוכה/מהיחידה הסמוכה צריך לבצע את התיקון כמפורט להלן, לא יאפשר ו/או ככל שלא תתאפשר, מכל סיבה שאינה בשליטת המוכר, בדיקת הדרוש תיקון ו/או ביצוע תיקוני תקופת הבדק כאמור, כולם או כל חלק מהם, הכל כמפורט בהסכם זה, לא יהא המוכר ו/או הקבלן המבצע חייב עוד לבצע תיקוני תקופת בדק כלשהם בדירה, לאחר מתן התראה בת 14 ימים לקונה במהלכם לא התאפשר לבדוק ו/או לבצע את הדרוש תיקון כאמור, ויראו את הקונה כמוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או הקבלן המבצע ויראו את המוכר ו/או הקבלן המבצע משוחררים מכל חובה או אחריות בקשר לכל הדרוש תיקון או לתיקוני תקופת הבדק.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הקונה מתחייב להעמיד את הדירה לרשות המוכר ו/או הקבלן המבצע בתיאום מראש על מנת לבצע תיקונים בדירה/ביחידה סמוכה ו/או בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחי הייעודים האחרים מתוך הדירה שלו כמפורט בסעיף 10.3 לעיל.

10.11 ביצוע נאות של תיקוני תקופת הבדק שתיקונים נדרש כאמור, יהווה מילוי סופי ומלא של התחייבויות המוכר ו/או הקבלן המבצע. הקונה מתחייב לחתום לפי דרישת המוכר ו/או הקבלן המבצע על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון מובהר כי הקונה יהיה רשאי לציין בגוף האישור את הסתייגותיו לגבי התיקון שבוצע.

10.12 מוסכם על הצדדים כי בכל הקשור לאחריות המוכר בקשר עם הרכוש המשותף בבניין יחולו הוראות סעיף 10 לעיל, והכל בכפוף להוראות סעיף 12.11 להלן.

11. זכויות הקונה בדירה

11.1 מובהר בזאת כי זכויות הקונה הן אך ורק לדירה, להצמדותיה ולחלקיו ברכוש המשותף בכפוף להוראות סעיף 12 להלן. המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, למכור, להחכיר, להחכיר בחכירת משנה, להשכיר, לשעבד ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את הדירות בפרויקט ו/או שטחי הייעודים האחרים ו/או זכויות במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או בכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם ו/או זכויות בניה, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר בזאת כי המוכר יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי, לשעבד ו/או למשכן ו/או לגרום לשעבוד ו/או למשכון המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או בכל חלק מהם, לרבות בשטחי הייעודים האחרים לטובת כל צד ג' ו/או לטובת המוכר, ובלבד שהחל ממועד קיום כל התנאים הבאים במצטבר: פירעון כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם אשר שולמו לחשבון הפרויקט, כהגדרתו לעיל, באמצעות השוברים (למעט ההוצאות כאמור בסעיף 4.3.1 לנספח ג' להסכם אותן מתחייב הקונה לשלם בהתאם להוראות סעיף 4.3.1 לנספח ג' להסכם), מסירת החזקה בדירה לקונה והחזרת הערבות (כהגדרתה בסעיף 15.1 להלן) או פקיעתה על פי תנאיה ומבלי שנדרש תשלום, ואילך, תהא הדירה חופשית מכל שעבוד ו/או משכון כאמור לעיל, לרבות בדרך של מכתב החרגה מאת הבנק המלווה, הקובע כי המשכנתא על המקרקעין לא תמומש ביחס לדירה, כמפורט בסעיף 17.6 להלן.

כמו כן, מוסכם על הקונה כי המוכר רשאי לשעבד ו/או למשכן ו/או לגרום לשעבוד ו/או למשכון המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או בכל חלק מהם, לרבות שטחי הייעודים השונים אף לאחר מסירת החזקה בדירה, ובלבד ששעבוד ו/או משכון כאמור יהיה כפוף לזכויות הקונה בדירה בהתאם להוראות הסכם זה, ושלא יהיה ניתן לממש את השעבוד/משכון מהדירה.

11.2 מובהר בזאת לקונה כי התחייבות המוכר כלפי הקונה הנה לבניית הדירה והצמדותיה, בלבד, כי הוא מודע לכך, כי לא חלה על המוכר חובה לבנות את כל הדירות ו/או הקומות בבניין ו/או בפרויקט ו/או שטחי הייעודים האחרים ו/או את יתר הבניינים במקרקעין ו/או בסביבתם, וכי למוכר הזכות למכור חלקים מהמקרקעין (לרבות את דירות המגורים ו/או שטחי הייעודים האחרים) ו/או ממקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לצדדים שלישיים, לרבות אך לא רק, ללא כל התחייבות נלווית של המוכר לבנות על אותם חלקים דירות/יחידות, ולפיכך, הקונה לא יבוא בכל טענה הנובעת מעניין זה למוכר ולא תהא לו כל טענה לגבי זהות הצדדים השלישיים ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה.

11.3

הודע לקונה והוא מסכים לכך שהמוכר יעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות, ו/או לגופים ו/או חברות דוג' ספקי חשמל, מים, תקשורת כבלים, גז ו/או חברת ניהול עמדות הטעינה ו/או לכל גורם מטעם המוכר ו/או מטעם הרשויות המוסמכות וכו' (לעיל ולהלן: "**החברות**") ולעניין הגדרה זו גם המוכר ייחשב כחלק מהחברות) חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שימצא לנכון, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, להולכי רגל, על פי תכניות בנין ערים ו/או חוזה החכירה ו/או היתר הבנייה. הודע לקונה שהמוכר יהא רשאי לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בצורתם ו/או בגבולותיהם וכן לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין ו/או מגרשים סמוכים ו/או מקרקעין אחרים (אף שהני"ל אינם מהווים חלק מהפרויקט ו/או מהמקרקעין) וכן להעניק, ליצור ולרשום לזכות ו/או לחובת המקרקעין או כל חלק מהם, לרבות שטחי הייעודים השונים ו/או לזכות ו/או לחובת מקרקעין ו/או מגרשים סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או כל חלק מהם, זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או להולכי רגל ו/או לצרכים אחרים ו/או זכויות מעבר וזאת לטובת כלי רכב ו/או כל אדם ו/או ציבור מסוים ו/או מקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או מגרשים אחרים בסביבת המקרקעין ו/או מי מהם ו/או להבטחת זכויות מעבר לאדם ו/או רכב, לרבות להנחה ו/או לתיקון המתקנים ומערכות תשתית עירוניות, לרבות כאמור בסעיף 5.9 לעיל ו/או להבטחת זכויות כאמור בסעיף 12 להלן, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או החברות ו/או התב"ע ו/או תנאי היתר הבנייה ו/או תנאי חוזה החכירה. מוסכם כי במסגרת תנאי זיקת ההנאה/זכויות המעבר יהיה המוכר רשאי לקבוע ו/או להטיל על הקונה ו/או חליפיו חיובים נוספים בקשר עם השטחים נשוא זיקת ההנאה ו/או זכות המעבר ולרבות, החובה לערוך ו/או לקיים ביטוח ו/או לבצע עבודות פיתוח ו/או לאחזקה שוטפת ו/או כל פעולה לשם שמירתו ו/או לשמירת תקינותו/תם של אותם שטחים. מבלי לגרוע מן האמור, מובהר בזאת כי מיקום זיקת/ות ההנאה ו/או זכויות המעבר במקרקעין, ככל שקיימות, יכול להשתנות ביחס לידוע במועד חתימת הסכם זה, על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או החברות ו/או התב"ע ו/או תנאי היתר הבנייה ו/או תנאי חוזה החכירה ו/או בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר בקשר עם האמור.

כמו כן, החברות יהיו רשאיות לצורך הפעלת המתקנים או כל חלק מהם, להתחבר לאספקת החשמל של הרכוש המשותף ו/או הבניין ו/או הפרויקט ולרכוש חשמל מהבניין ו/או מהפרויקט ו/או מספק חשמל, וזאת כנגד תשלום בגין הצריכה בפועל בהתאם לתעריפים בהם מחויב מוכר החשמל, ו/או לייצר חשמל לרבות באמצעות אנרגיה סולארית, וכן למכור כל חשמל כאמור שיירכש ו/או שיוצר לדיירי הבניין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין סמוכים ו/או לכל צד ג' בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי ובהתאם לתעריפים שייקבעו על ידם ואף אם הם גבוהים מאלו שנרכשו.

הקונה נותן בזאת את הסכמתו כי המוכר יהיה רשאי לכלול הוראות כאמור במסגרת תקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה/חוזה חכירה, לפי העניין.

הרשות שנותן הקונה למוכר כאמור מותנית בכך ששטח הדירה, כיווניה ותכנונה הפנימי לא ישתנה, זולת הסטיות וההפרשים כאמור בסעיף 1.4 לעיל.

12. רכוש משותף

12.1

הקונה יהיה זכאי לחלקים ברכוש המשותף אשר נאסר עפ"י דין להצמידו לדירה/יחידה מסוימת או בכל שטח אחר שהמוכר קבע כרכוש משותף ולא הצמיד לדירה/יחידה כלשהי בפרוייקט (כאמור בסעיף 12.4 להלן). חלקו של הקונה באותם שטחים (שנאסרה הצמדתם או שלא הוצמדו, כאמור) יקבע לפי יחס שטח רצפת הדירה לכלל רצפות הדירות/יחידות בבניין ו/או בפרוייקט, לפי קביעת המוכר בבניינים אחרים במקרקעין ו/או בפרוייקט, ו/או בהתאמה לכל חלק מהבניין אשר יירשם כאגף נפרד במסגרת רישום הבית המשותף, ובכפוף לכל קביעה אחרת בתקנון הבית המשותף לפי שיקול דעתו של המוכר (להלן: "**חלק יחסי ברכוש המשותף**"). החלק היחסי ברכוש המשותף יוצמד לדירה ו/או ירשם בכל אופן חוקי אחר. יובהר למען הסר ספק כי הקונה לא יהיה זכאי לעשות שימוש כלשהו בשטחים בפרוייקט שלא הוצמדו לדירתו למעט אם שטחים אלה נקבעו כרכוש משותף כאמור ולא ניתנה בהם זכות שימוש בלעדית לצד ג'.

12.2

החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת כדי חלקו היחסי, לפי האמור בסעיף 12.1 לעיל או, לפי החלטת המוכר, בהתאם לכל שיעור אחר כפי שייקבע ע"י המוכר לרבות עקב שטחי הייעודים השונים ו/או הנחיית עיריית תל אביב ו/או כאמור בסעיף 32.14 להלן, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין ו/או בפרוייקט, כולל שפ"פ, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיפויים, פחי אשפה, פירי/חדרי אשפה או חדר/י מחזור, עגלות מיכל, מתקנים משותפים לרווחה, ביוב, גינה, ניקיון, מאור בחדר המדרגות, הסקה אם תהיה, מיזוג אוויר, שמירה, תפעול, מעליות ותחזוקה שוטפת של המתקנים המשותפים בבניין ו/או בפרוייקט (לרבות חדרים ו/או מערכות משותפות למגורים ו/או ליעודים האחרים ככל שיהיו כאלו), כולל דמי שירות או ביטוח למתקנים אלה, למערכות ולמבנה הפרוייקט ו/או כל ביטוח נוסף אחר כמחויב בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הסכם הניהול וכו', ולשלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או נציגות הבית המשותף המורכב ממספר בניינים אם וככל שיירשם בית משותף אחד למספר בניינים יחדיו (להלן: "**ועד הבית**"). ו/או חברת הניהול ו/או בהתאם להוראות ולקבוע בהסכם זה ו/או בהסכם הניהול, והמוכר זכאי לקבוע הוראות לעניין זה בתקנון הבית המשותף ו/או

בשטר החכירה/חווה חכירה כאמור בסעיף 12.15 להלן. מובהר כי המוכר לא יידרש להשתתף ולא ישתתף בגין הוצאות מיוחדות ו/או הוצאות חד פעמיות ו/או בגין שדרוגים ו/או תוספות ברכוש המשותף שייקבעו על ידי חברת הניהול ו/או הנציגות.

על אף האמור לעיל, בהוצאות הקשורות למתקנים משותפים לרווחה יישאו רק בעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה, כאשר כל אחד מהם יישא בחלקו היחסי כאמור בסעיף זה לעיל ביחס לחלקם היחסי של כל בעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה.

מבלי לגרוע מהאמור בהסכם יובהר כי במקרה של ביצוע שינויים בדירה עפ"י בקשת הקונה, כאמור בסעיף 8 לעיל, שכתוצאה מהם יתעדכן וידחה מועד המסירה, יישא הקונה בחלק היחסי בהוצאות ועד הבית/ חברת הניהול, מיום שהייתה החזקה בדירה נמסרת לידי אלמלא ביצוע השינויים בדירה.

12.3 הקונה מאשר, כי ידוע לו שכל חלקי הבניין ו/או הפרוייקט ו/או זכויות המוכר במקרקעין (לרבות ביחס לחלקים נוספים שירכשו על ידו, אם וככל שירכשו במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים) וכן זכויות ו/או אחוזי בניה, בין הקיימים במועד חתימת הסכם זה ובין שיינתנו לאחר מועד חתימת הסכם זה, וביחוד כל שטחי החצרות, גגות, החניה/חניון, מחסנים, ושטחים אחרים אשר ניתן עפ"י דין להוציאם מהרכוש המשותף, הם רכוש הבלעדי של המוכר אשר יהיה רשאי לעשות בהם כרצונו מבלי לקבל את הסכמת הקונה, והוא יהיה רשאי לרשום אותם כרכוש משותף (ולענין זכויות ו/או אחוזי בניה, לא להקנותן לאף גורם בתקנון הבית המשותף) ו/או להעבירם ו/או להחכירם לרבות בחכירת משנה למי שירצה (בין בעל זכויות ו/או דייר ובין אם לאו) ובתנאים כראות עיניו, ו/או לבנות אותם ולשם ביצוע בניה כאמור יהיה המוכר רשאי גם להשתמש ברכוש המשותף (לרבות בדרך של הוצאת שטחים מהרכוש המשותף), מבלי שהקונה יהיה רשאי לבוא בטענה כלשהי אליו בקשר לכך, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הקונה בדירה גופא אותה הוא רוכש על פי הסכם זה. הקונה מאשר כי הובא לידיעתו כי על מנת להבטיח את זכויותיו של המוכר כאמור בסעיף זה לרבות כאמור בסעיף 12.7 להלן ואת זכויות בעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה (ומי מטעמם שיקבע המוכר) כאמור בהסכם, יהא המוכר רשאי לקבוע הוראות לעניין זה בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה/חווה חכירה כאמור בסעיף 12.15 להלן ו/או לרשום הערה רלוונטית בפנקסי רישום המקרקעין ביחס לרכוש המשותף ו/או כל רישום אחר. ידוע לקונה כי הדירה לא כוללת אחוזי ו/או זכויות בניה, בין קיימות ובין עתידיות ואלו רכושו של המוכר.

12.4 מובהר, כי רק אותם חלקים של המקרקעין ו/או הפרוייקט ו/או הבניין שנקבעו/ייקבעו על ידי המוכר כרכוש משותף של הבניין ו/או הפרוייקט, ייחשבו כרכוש משותף של הבניין והפרוייקט, בכפוף לזכותו של המוכר להוציא שטחים מהרכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, ואולם, המוכר יהיה רשאי לקבוע, בכל עת, כי שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף בהתאם לתוכניות (נספח ב' להסכם זה) ו/או בהתאם ליתר הוראות הסכם זה על נספחיו, יחזרו להיות רכוש משותף של הבניין ו/או הפרוייקט מבלי שהקונה יהיה רשאי לבוא בטענה כלשהי אליו בקשר לכך. הקונה נותן בזאת את הסכמתו לאמור בסעיף זה ומסמיך את המוכר ו/או עוה"ד ו/או כל הבא מטעמם לשם מתן הסכמות בשמו לאמור ובכלל זאת לצורך תיקון רישום הבית המשותף בקשר עם כך ובכל עת.

מובהר לקונה כי בעת רישום הבית המשותף יהיה רשאי המוכר לרשום את המתקנים משותפים לרווחה כצמידות משותפת לבעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה (וזאת אף אם סומנו בנספח א' ו/או נספח ב' אחרת) או לרשום אותם כרכוש משותף בו תינתן זכות שימוש בלעדית בלתי הדירה וללא הגבלת זמן לבעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה (ולשלילת השימוש של יתר בעלי הזכויות באותו רכוש משותף) (ומי מטעמם שיקבע המוכר) ו/או לרשום אותם בכל אופן רישום אחר שיידרש להבטחת זכויות בעלי הזכות (ומי מטעמם שיקבע המוכר) לזכות שימוש בלעדית בלתי הדירה וללא הגבלת זמן במתקנים משותפים לרווחה במתקנים משותפים לרווחה, הכל עפ"י שיקול דעתו של המוכר ובהתאם להוראות הסכם זה. בכל מקרה בו תינתן זכות שימוש בלעדית בלתי הדירה וללא הגבלת זמן כאמור לא תהיה ליתר בעלי הזכויות באותו רכוש משותף כל טענה בגין כך והם לא יהיו רשאים למנוע שימוש בלעדי כאמור ובעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה לא ידרשו לשלם דמי שימוש בגין כך.

12.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת מפורשות, כי המוכר יהיה רשאי להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חדר/י טרנספורמציה לרבות חדרי כבלים ו/או הזנה וחדרים אחרים שיידרשו לשימוש של המוכר ו/או מי מטעמו ו/או בהסכמתו ו/או של החברות כהגדרתן בסעיף 11.3 ו/או של כל רשות מוסמכת לפי דרישתה.

המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב ובכפוף לכל דין, לייצג ו/או להקצות ו/או להוציא שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים ו/או שימושים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, מוני חשמל של חברת ניהול עמדות הטעינה, מעבי/מדחסי מזגנים, ארובות, צנרת ו/או מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, מתקני אשפה לרבות פירי/חדרי/דחסנית אשפה, חדר מיחזור ומתקנים מרכזיים כלשהם, עגלות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה וחדרים אחרים כדוג' בסעיף 12.5 לעיל, מחסנים, חניות, לרבות חניות עבור מקרקעין

סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או עבור שטחי הייעודים האחרים וכן עבור כל מטרה אחרת (לרבות זכות דרך/מעבר להולכי רגל ו/או משאיות לפינוי אשפה ו/או לפינוי מיחזור ו/או לצורך פריקה/טעינה וכיוצ"ב, כבלים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, בין אם יותקנו על ידו ובין אם על ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר, בין אם השימוש קשור בדירה ובין אם לשימוש יחידות אחרות ו/או שטחי הייעודים האחרים ו/או שטחים אחרים, לרבות חניות ומחסנים, הכל לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הבלעדי של המוכר, בין אם השימוש במתקנים ו/או בחלקים ו/או בשטחים מהרכוש המשותף קשור בבניין, לרבות בשטחי הייעודים האחרים ובין אם ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים ובין אם ישמשו רק את שטחי הייעודים האחרים או את כל דיירי הבניין ובין אם ישמשו בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה/יחידה או דירות/יחידות מסוימות בבניין ו/או בפרויקט ו/או את שטחי הייעודים האחרים.

12.6

המוכר יהיה רשאי להתקין שילוט תוך ציון שמו ו/או שם כל חברה קשורה אחרת והלוגו שלו/ה (להלן: **"השילוט"**) בכל מקום מקובל כגון לובי הבניין ו/או הפרוייקט ו/או על גג הבניין ו/או על הקירות החיצוניים של הבניין ו/או הפרוייקט ו/או בשטחים המשותפים של הבניין ו/או של הפרוייקט (אולם לא על חלונות הדירות) ו/או על גבי שטחי הייעודים האחרים ולרבות על גבי השטחים המקורים, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר וללא הגבלת זמן. הקונה מתחייב לאפשר, בהודעה מראש, לחברת הניהול (במידה ותהיה חברת ניהול בבניין ו/או בפרוייקט) ו/או למוכר ו/או לכל חברה קשורה ו/או למי מטעמם גישה סבירה ונוחה לשילוט וזאת לשם ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקון ו/או שדרוג ו/או ניקיון של השילוט ו/או שינוי שלו, בכל עת. כמו כן הקונה מתחייב, בין במעשה ובין במחדל, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, שלא להיזיז ו/או לחבל ו/או לפגוע ו/או לפגום בשילוט ו/או לכבות את תאורת השילוט (ככל שקיימת) ו/או לשנות את צורתו ו/או מידת תאורתו, והכל ללא הגבלת זמן. זכות המוכר כאמור הינה בלתי הדירה והוא לא יידרש לשלם לבעלי הזכויות במקרקעין כל תשלום בשל כך.

12.7

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מאשר הקונה, כי ידוע לו כי שטחים וחלקים משטח המקרקעין, ו/או הבניין ו/או הפרוייקט, חדר טרנספורמציה וחדרים אחרים שידרשו לשימוש של המוכר ו/או מי מטעמו ו/או מי בהסכמתו ו/או לשימושן של כל רשות מוסמכת ו/או מי "מהחברות" לפי דרישתו, וכן חצרות, חניות, מחסנים (ובאופן מפורש כל שטחי המחסנים הקומתיים, המחסנים בקומת הקרקע ובקומות המרתף, ככל שקיימים), גג ו/או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של דירות/יחידות בבניין, חדרים ו/או מרפסות על הגג, וכן זכויות ו/או אחוזי בניה, בין הקיימים במועד חתימת הסכם זה ובין שיינתנו לאחר מועד חתימת הסכם זה, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חיצוניים שיקבע המוכר, כניסות נפרדות, מתקנים, מערכות, אמצעים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה/יחידה או דירות/יחידות מסוימות בבניין ו/או בפרוייקט, ושטחים אחרים אשר ניתן עפ"י דין להוציאם מהרכוש המשותף, בין אם סומנו בתוכניות נספח ב' להסכם זה כרכוש משותף ובין אם לאו, הוצאו ו/או ייתכן ויוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים ו/או יוצמדו לדירות/יחידות בבניין/בפרוייקט ו/או לשטחי הייעודים האחרים ו/או יירשמו עפ"י כל דין, או יוקנו ו/או יועמדו לשימוש הבלעדי של המוכר ו/או מי מטעמו ו/או מי בהסכמתו גם אם לא תהיה להם דירה/יחידה בבניין לרבות כאמור בסעיף 12.3 לעיל ו/או לשימושה הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת ו/או של החברות, הכל לפי שקול דעתו הבלעדי של המוכר.

מובהר כי הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף יכול ותהיה לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר לשם הצמדתם לדירה/ות ו/או לשטחי הייעודים האחרים (לרבות הוצאת הממ"מים הממוקמים בקומות הייעודים האחרים מהרכוש המשותף והצמדתם (לרבות בצמידות משותפת) לייעודים האחרים ו/או מתן זכות שימוש בלעדית בממ"מים לייעודים האחרים ו/או בכל דרך אחרת עפ"י שיקול דעתו של המוכר (הממ"מים ייקראו להלן: **"הממ"ם"**) ולרבות הוצאת הממק"ים בקומות דירות המגורים (ככל שייבנו) והצמדתם לרבות בצמידות משותפת לדירות המגורים באותה קומה ו/או מתן זכות שימוש בלעדית בלתי הדירה ללא הגבלת זמן וללא תשלום דמי שימוש בגין כך בממק"ים לבעלי הדירות באותה קומה) ו/או לשם רישום כ"דירה"/"יחידה"/"תא" (קרי, כיחידה נפרדת ואף שיעודה יכול ויהיה שונה מיעודה בהיתר לדוג' מחסן שיירשם כ"דירה") שתישאר בבעלות המוכר ו/או כל צד ג' אחר (והללו יהיו זכאים לעשות בה מנהג בעלים) ו/או לשם הקניית הזכויות בהם לכל גורם בכל דרך הקניית זכויות אחרת (בין אם הוצאו ממסגרת הרכוש המשותף ובין אם הינם רשומים כחלק מהרכוש המשותף) לרבות אך מבלי לגרוע על ידי רישום הזכות במסגרת תקנון הבית המשותף ו/או רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, ואף אם נמכרו כל הדירות/היחידות בפרוייקט לרוכשי דירות/יחידות. יובהר למען הסר ספק כי המוכר (ו/או מי מטעמו) יהא רשאי לעשות שימוש כדן באותם חלקים אשר הוצאו ו/או יוצאו מהרכוש המשותף בכל שלב ואף טרם רישום הבית המשותף ו/או רישום במרשם המקרקעין ולקונה לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר או מי מטעמו בגין כך.

זכות השימוש בממ"ם כאמור תוקנה לרוכש השטח אשר ניתנה לו זכות השימוש כאמור (ככל שתיתן לו על ידי המוכר זכות כאמור) והוא זכאי לעשות בממ"ם שימוש ללא הגבלה ובכפוף לכל

דין. יתר בעלי הזכויות בקומה ו/או בבניין ו/או בפרויקט, לא יהיו רשאים לעשות שימוש בממ"ם ולא יהיו רשאים למנוע שימוש בלעדי בממ"ם מרוכש השטח.

אין באמור לעיל כדי להקנות לקונה זכות שימוש בלעדית בממ"ם אלא אם נקבע כך במפורש בסעיף 2 לנספח ג' להסכם זה (ואף זאת כמובן בכפוף ליתר הוראות ההסכם לעניין הממ"ם).

12.8 במקרה של בניה נוספת ע"י המוכר כאמור בסעיף 5 לעיל וכן במקרה של בניה נוספת כלשהי ע"י בעלי הדירות ו/או בעלי שטחי הייעודים האחרים שהוצמדו להם חלקים בבניין כאמור, על החלקים המוצמדים, יהיו המבנים הנוספים, לרבות גגותיהם וקירותיהם החיצוניים, צמודים במלואם לאותה דירה ו/או דירות בבניין ו/או לשטחי הייעודים האחרים והקונה נותן בזה במפורש מראש את הסכמתו להקמתם ו/או הצמדתם לדירה ו/או לדירות ו/או לשטחי הייעודים האחרים ויראו הסכמה זו כמחייבת את הקונה לצורך הוצאת היתר הבניה להקמתם ו/או לצורך תיקון צו הבית המשותף ו/או בשטר החכירה/חוזה חכירה ובכל מקרה אחר בו תידרש הסכמה כאמור מהקונה. כמו כן המוכר יהיה רשאי לתקן את רישום הבניין כבית משותף על מנת לשקף כל תוספת בניה שביצע אשר לא נכללה במסמכי הבית המשותף בעת רישומו ו/או לשם שינוי הצמדות וכו'.

12.9 המוכר ו/או הקבלן המבצע יודיע לרוכשי שתיים או יותר מהדירות/היחידות בבניין ו/או בפרויקט (להלן בסעיף זה: "**נציגי הרוכשים**") ו/או לנציגות הבית המשותף אם תמונה (לעיל ולהלן: "**הנציגות**") ו/או לחברת הניהול כמפורט להלן, הכל כפי שהמוכר יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי, על מועד בו יוזמנו לקבל את הרכוש המשותף לרשותם (להלן: "**מועד מסירת הרכוש המשותף**"). מוסכם כי המוכר יהא רשאי לפצל בין מסירת רכוש משותף הרלוונטי בין היתר לשטחי הייעודים האחרים או כל חלק מהם (שאז יהא המוכר רשאי למסור רכוש זה לידי הבעלים של הייעוד הרלוונטי ו/או מי מטעמם) לבין מסירת הרכוש המשותף של דירות המגורים. עוד מוסכם כי ככל ונציגי הרוכשים ו/או הנציגות ו/או חברת הניהול לא ישתפו פעולה עם המוכר בקשר עם קבלת החזקה ברכוש המשותף ו/או יסרבו מכל סיבה שהיא לקבל את החזקה ברכוש המשותף ו/או בחלקו ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12.11 להלן, יחשב הדבר כאילו נתקבל הרכוש המשותף במועד מסירת הרכוש המשותף על ידי נציגי הרוכשים, או מי מהם או הנציגות או חברת הניהול (או חברת הניהול במקרה בו תמונה חברת/ות ניהול נוספת/ות לשטחי הייעודים האחרים). מובהר כי הוראות סעיף 12 יחולו ויחייבו את רוכשי הדירות/יחידות בבניין ו/או בפרויקט החל ממועד מסירת הרכוש המשותף, וזאת אף אם נציגי הרוכשים ו/או הנציגות ו/או חברת הניהול לא ישתפו פעולה עם המוכר כאמור.

12.10 בהודעה יתבקשו נציגי הרוכשים או הנציגות או חברת הניהול, לפי העניין, לבוא במועד מסירת הרכוש המשותף לבניין ולקבל את הרכוש המשותף לרשותם בהתאם להוראות הסכם זה.

12.11 במעמד מסירת הרכוש המשותף, ייערך ע"י המוכר ו/או הקבלן המבצע פרטיכל מסירת הרכוש המשותף (להלן: "**הפרטיכל**") ובו יצויין מצב הרכוש המשותף וכל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנה והותקן הרכוש המשותף. בדיקת הרכוש המשותף תבוצע ע"י נציגי הרוכשים ו/או הנציגות ו/או חברת הניהול בעיני רוכש סביר בלבד (למעט אם בוצעה על ידי מומחה מטעמם). הפרטיכל ייחתם על ידי המוכר או הקבלן המבצע ועל ידי נציגי הרוכשים או הנציגות או חברת הניהול, לפי העניין. חתימתו של נציג המוכר או הקבלן המבצע על הפרטיכל לא תתפרש כהודאת המוכר בליקויים הנטענים. הקבלן המבצע יפעל לתיקון כל הטעון תיקון תוך זמן סביר, בכפוף לאמור בסעיף 10 לעיל שיחול, אף לעניין הרכוש המשותף בשינויים המחויבים, לרבות בשינויים הבאים: תקופת הבדק תחל ממועד מסירת הרכוש המשותף או מהמועד בו המוכר היה מוכן למסור את הרכוש המשותף, לפי המוקדם, אחריות המוכר והקבלן המבצע לא תחול כלפי כל בעל דירה/יחידה בנפרד אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות/יחידות במאוחד, ולפיכך כל הודעה על אי התאמות ברכוש המשותף לא תחייב את המוכר ואת הקבלן המבצע אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי הדירות/יחידות ביחד או על ידי הנציגות או על ידי חברת הניהול (במידה וקיימת חברת ניהול), ובדואר רשום. הקונה מאשר כי קבלת הרכוש המשותף על ידי נציגי הרוכשים או הנציגות או חברת הניהול, לפי העניין, תחייב אותו לכל דבר וענין, ואין לקונה ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר בכל הנוגע לכך.

נבחר הקונה כאחד מנציגי הרוכשים או הנציגות, אזי יהא הקונה חייב, לפי הודעת המוכר, לקבל את החזקה ברכוש המשותף ו/או בכל חלק ממנו, בהתאם להודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף על ידי נציגי הרוכשים או הנציגות, לפי העניין, כאמור, יפעלו נציגי הרוכשים או הנציגות, לפי העניין, גם כנאמנים של כל יתר רוכשי חלקים בבניין ו/או בפרויקט וכל פעולה שתעשה על ידם תעשה אף בשם יתר רוכשי חלקים בבניין ו/או בפרויקט, ותחייבם.

אם מכל סיבה שהיא עד למועד מסירת הרכוש המשותף שתואם עימם מראש, ולאחר שקיבלו התראה ותואם עימם מועד נוסף, לא הופיעו או לא בדקו, או לא חתמו על הפרטיכל או סירבו מכל סיבה שהיא לקבל את החזקה ברכוש המשותף נציגי הרוכשים, או מי מהם או הנציגות או חברת הניהול, ייחשבו לכל דבר כאילו קיבלו את הרכוש המשותף לידיהם, בדקו את הרכוש המשותף ומצאו אותו תקין ומתאים לאמור בהוראות הסכם זה וקיבלו אותו בהתאם, והמוכר יהא רשאי לפעול באופן חד צדדי על מנת להעביר את רישום המונים השונים מול החברות כהגדרתן בסעיף

11.3 לעיל על חשבון הנציגות או חברת הניהול וכן יהא רשאי להודיע לרשויות ו/או כל גורם רלוונטי אחר הגובה תשלומים בקשר עם הרכוש המשותף כי החל ממועד מסירת הרכוש המשותף, לרבות כאמור לעיל, כל התשלומים בקשר עם הרכוש המשותף יחולו על הנציגות או חברת הניהול, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של המוכר לרבות כאמור בסעיף 12.9 לעיל. יובהר כי סירוב שלא כדין לקבלת הרכוש המשותף במועד מסירת הרכוש המשותף אשר יגרור איחור במסירת הדירה, יאפשר למוכר לדחות ולעדכן את מועד מסירת הדירה בהתאמה לאיחור שנגרם במסירתה כאמור. במקרה כאמור, הקונה יישא בכל עלות ו/או הוצאה שתחול על המוכר בגין דחיית ועדכון מועד המסירה כאמור לעיל, וכן לא יהיה זכאי הקונה לקבל מהמוכר כל פיצוי ו/או תשלום בגין איחור במסירת הדירה והמוכר לא יחשב במקרה כזה כמפר את התחייבויותיו כלפי הקונה על פי הסכם זה, והכל מבלי לגרוע מזכויות המוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין.

המוכר זכאי למסור למקבל הרכוש המשותף כאמור אישור מרשות מוסמכת ו/או ממהנדס המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או מיועץ טכני, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו כשהוא תקין ומתאים לאמור בהוראות הסכם זה.

מובהר כי יתכן וחלקים ברכוש המשותף המשותפים לבניין ו/או לחלקים אחרים בפרויקט, נמסרו/ימסרו/נקבע מועד מחייב למסירתם עוד קודם למועד מסירת יתרת הרכוש המשותף, לרבות לפני מועד מסירת הדירה, והקונה מאשר כי מועד המסירה המחייב לכל דבר ועניין בקשר עם מסירת אותם חלקים מהרכוש המשותף הינו מועד מסירתם או המועד שנקבע ע"י המוכר למסירת אותם חלקים, לפי המוקדם, אף אם מועד זה כבר חלף וגם אם מועד זה מוקדם למועד מסירת הדירה.

אחריות המוכר לשמירת הרכוש המשותף ומערכותיו תתבטל ותפקע עם מסירת החזקה ברכוש המשותף ו/או בדירה ו/או ביחידה מתוך שטחי הייעודים האחרים, הראשונה בבניין כאמור לעיל, לפי המוקדם ביניהם, ובכפוף להוראות חוק המכר.

12.12 מוסכם כי הדירות/שטחי הייעודים האחרים שבבעלות המוכר ואשר לא נמכרו ו/או דירות/שטחי הייעודים האחרים שנמכרו ולא נמסרו לרוכשיהן ו/או למחזיקיהן (ביחס לשטחי הייעודים האחרים), לא ישלמו את חלקן בדמי וועד הבית/דמי הניהול/הוצאות כאמור בסעיף 12.15.10 להלן, בגין הצריכה בפועל אותה יוכל המוכר להוכיח שלא צרך עבור דירות/שטחי הייעודים האחרים אלו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו שבהתאם לאמור בסעיף 5.17 לעיל, השטחים בייעוד לשימוש ציבורי לא ישלמו דמי וועד הבית/דמי הניהול כאמור בסעיף 12.2 לעיל, מבלי שלקונה תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או העירייה ו/או חברת הניהול בגין כך.

12.13 הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן המבצע ו/או לוועד הבית/חברת הניהול ו/או למי מטעמם להיכנס לדירה בתיאום מראש, לצורך תחזוקת ו/או בדיקת ו/או תיקון של המתקנים כהגדרתם בסעיף 5.9 לעיל ו/או כל מערכת משותפת אחרת העוברת בדירה אף אם אינה משרתת את הדירה ו/או כל מערכת המשרתת דירה/יחידה אחרת העוברת בדירה, ו/או לצורך חיבור יחידות אחרות אליהן, ולבצע את כל העבודות הנדרשות לשם כך.

12.14 לא בשימוש.

12.15 המוכר יהיה רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, לרשום תקנון בית משותף בנוסח שיקבע על ידי המוכר לפי שיקול דעתו, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ובין תקנון אחר, ולכלול בו, בכפוף לאישור המפקח/ת על הבתים המשותפים, בין היתר, את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, שיבואו להסדיר, בין היתר, את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, והקונה מסכים לכך מראש (בסעיף זה "דירה"/"דירות" משמע גם יחידות נשוא שטחי הייעודים האחרים):

12.15.1 הקונה לא יעשה כל שימוש שהוא בדירה ו/או ברכוש המשותף שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ברכוש המשותף וביתר הדירות בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין האחרים ע"י בעלי הזכויות בהם ו/או מחזיקיהם וכן לא יהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין למוכר ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין האחרים.

12.15.2 כי כל בעל דירה בפרויקט יהיה רשאי להעביר את כל ו/או חלק משטחי ההצמדות (לרבות חניה ו/או מחסן) המוצמדים לדירתו (להלן: "שטחי ההצמדה") לדירה/ות אחרות בבית המשותף בכפוף להוראות כל דין ו/או תקן ו/או צורך באישור הרשויות המוסמכות, ובעלי הדירות הנ"ל יהיו רשאים להגיש, על חשבונם, בקשה לתיקון צו הרישום ו/או תיקון התקנון בהתאמה להעברת שטחי ההצמדה, מבלי שידרשו לשלוח הודעות בקשר לכך ליתר בעלי הדירות והסכמת בעלי הדירות לאמור בסעיף זה ניתנת בזאת מראש.

- 12.15.3 הוראות להבטחת עריכת וקיום פוליסות ביטוח כאמור בסעיף 18.6 להלן. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר ו/או הנציגות ו/או ועד הבית ו/או חברת הניהול, אם תהיה, יהיו רשאים להחליט כי בעלי הזכויות בדירות שבבניין לרבות הקונה, ירכשו, על חשבונם, פוליסות מתאימות לביטוח מבנה הבניין ו/או הפרוייקט ולביטוח צד ג' בשטחי הרכוש המשותף. החלטה זו תחייב את הקונה לכל דבר ועניין, והוא נותן לה הסכמתו מראש.
- 12.15.4 כי הפרוייקט יתוחזק וינוהל ע"י חברת ניהול והוראות בעניין זה.
- 12.15.5 הוראות להבטחת זכויות כאמור בסעיף 5 לעיל, לרבות אלו המפורטות בנספח ו'.
- 12.15.6 הצמדת אחוזי בניה ו/או זכויות בניה ו/או שטחי חניה ו/או כל חלק שהוצא מהרכוש המשותף לדירות בבניין ו/או בפרוייקט ו/או כל חלק מהם (ו/או כל יחידה ו/או תא המהווים יחידה נפרדת ברת רישום כיחידה נפרדת), קביעת אופן הצמדת זכויות הבניה ו/או אחוזי הבניה ו/או שטחי חניה, לרבות הצמדתם לגגות הצמודים לדירות בבניין ו/או בפרוייקט (ו/או כל יחידה או תא המהווים יחידה נפרדת ברת רישום כיחידה נפרדת) לרבות למחסנים, אופן מימוש זכויות הבניה ו/או אחוזי הבניה, קביעת אופן הצמדת תוספות הבניה שתיבנינה כתוצאה מניצול זכויות ו/או אחוזי הבניה לדירות וכו' הכל לרבות כאמור בסעיפים 12.3 ו-12.7 לעיל.
- 12.15.7 הוראות בדבר חובת פיתוח, ביצוע, החזקת, תיקון ושירותי הרכוש המשותף ושטח/י זיקת/ות ההנאה ו/או זכות המעבר במקרקעין, ככל שקיימים.
- 12.15.8 הוראות בדבר איסור הנחת ו/או קביעת ו/או הצבת חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לשטח הדירה, לרבות הוראות בדבר איסור חסימת שטח/י זיקת/ות ההנאה ו/או זכות המעבר במקרקעין, ככל שקיימים, וכן איסור בדבר הנחת חפצים בשטחים הללו ו/או במקום אשר יחסים את הגישה החופשית לשטחים הללו, לרבות מתן אפשרות לגישה חופשית לציבור בשטח/י זיקת/ות ההנאה ו/או זכות המעבר במקרקעין, ככל שקיימים, ובהתאם לתנאיהם.
- 12.15.9 קביעת שיעורו של החלק היחסי ברכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 12.1 לעיל, לרבות קביעת הקביעות המותרות לשינוי או לקביעה בתקנון בהתאם להוראות חוק המקרקעין. הוראות לפיהן יראו את שטחי הדירות המפורטים בטבלה שבתשריט הבית המשותף כ"שטחי רצפה" לעניין סעיף 57 ו/או סעיף 58 לחוק המקרקעין, ככל שלא יקבע הסדר אחר בתקנון.
- 12.15.10 קביעת השתתפות דיירי הבניין ו/או הפרוייקט בהוצאת אחזקת ותיקון הרכוש המשותף וקביעת יחס ההשתתפות ביניהם אף אם יחס זה לא תואם את חלקם היחסי ברכוש המשותף, לרבות קביעת ההשתתפות בחלוקת ההוצאות של הרכוש המשותף, הן של הרכוש המשותף האגפי (השייך רק לבניין לבדו או יחד עם בניינים נוספים) והן של הרכוש המשותף הכללי (השייך לכלל הפרוייקט).
- 12.15.11 הוראות הנחוצות או הנובעות מהיעודים והשימושים השונים של הפרוייקט (לרבות, מגורים והיעודים האחרים), לרבות, במידה ויהיו, כניסות, יציאות וגישות למגורים הנפרדות ו/או המשותפות ליעודים האחרים/לחניות (לרבות לחניון), לרבות קביעת חלוקת ההוצאות בין שטחי היעודים השונים לרבות קביעת מפתח שונה ו/או הטלת הוצאות על ייעודים מסוימים, לפי שיקול דעת המוכר ו/או הטלת הוצאות או חלק מהן על בעלי דירות המגורים בלבד או על בעלי שטחי היעודים האחרים בלבד או על בעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה בלבד הכל בהתאם לאמור בסעיף 32.14 להלן או קביעת יחס ההשתתפות שלהם בהוצאות משותפות לרבות הוראות בקשר לפינוי אשפה ו/או לשינוע, הכנסה, הצבה ופינוי כלים ו/או רהיטים ו/או חפצים ו/או סחורות (פריקה/טעינה) ו/או אריזות וכד' לדירה וממנה, ובפרט ביחס לשעות ולדרכי הביצוע של פעולות אלה, ואיסור על ביצוע פריקה/טעינה בשטחים שאינם יועדו לכך.
- 12.15.12 הוראות המאפשרות למוכר ו/או למי מטעמו ו/או לחברת ניהול עמדות הטעינה (כהגדרתה להלן) זכויות מעבר לצורך תחזוקת, שדרוג, תוספת וכו' של עמדות הטעינה ומתן השירותים לעמדות הטעינה (כהגדרת מונחים אלו להלן) וכן הוראות בדבר זכויות הבעלות של המוכר ו/או מי מטעמו ו/או חברת ניהול עמדות הטעינה במתקנים ו/או במונים ו/או בלוחות החשמל של עמדות הטעינה ובכל הקשור לעמדות הטעינה.
- 12.15.13 הוראות להבטחת הזכויות כאמור בסעיף 8.5 לעיל.
- 12.15.14 הוראות להבטחת הכניסה לחניון והיציאה ממנו, לרבות בדבר אופן השימוש ו/או רישום זיקת הנאה בגין דרך הכניסה/היציאה לחניון/מהחניון אשר תשמש הן את המקרקעין והן את המקרקעין הסמוכים, וכיו"ב.

- 12.15.15 הוראות לגבי התקנת יחידת העיבוי של המזגן והגבלת רמת הרעש שלה כאמור בסעיף 8 לעיל.
- 12.15.16 הוראות בדבר השימוש במתקני הפרויקט באופן שבעלי הדירות/יחידות בבניין מסוים ישתמשו רק במתקנים שהוקצו לבניין בו נמצאת דירתם/יחידתם.
- 12.15.17 הוראות האוסרות על התקנת בריכה ו/או ג'קוזי במרפסת ו/או בגג, ללא אישור קונסטרוקטור מראש ובכתב.
- 12.15.18 הוראות בדבר אופן ביצוע שיפוצים/עבודות גמר/התאמה בדירה/בייעודים האחרים.
- 12.15.19 הוראות בדבר העברת ציוד וריהוט בשטחים הציבוריים.
- 12.15.20 הוראות המזכות את המוכר בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה ומבלי שיוכל להתנגד לכך, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום הבניין כבית משותף, להיתרים, לשינויים ו/או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הקונה בדירה והצמודותיה אותן הוא רוכש עפ"י הסכם זה.
- 12.15.21 תוספת מיוחדת לעניין חדר חברת החשמל לישראל בע"מ ו/או ספק החשמל, וחדר תקשורת וחדרים אחרים כאמור בסעיף 12.5 לעיל, באם יוקמו בפרויקט.
- 12.15.22 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 לעיל ו/או כל מערכת משותפת אחרת העוברת בדירה.
- 12.15.23 הוראות האוסרות לנהל בדירה/ביחידות המהוות ייעודים אחרים, עסקים מסוג מסוים ו/או עסקים אסורים על פי דין ו/או עסקים שלא נתקבל בגינם רישיון תקף לנהלם, הכל בהתאם להוראות התב"ע ובכפוף לאמור בסעיף 5.15 לעיל.
- 12.15.24 הוראות להבטחת האמור בסעיף 12.6 לעיל וכן בסעיף 12.17 להלן.
- 12.15.25 הוראות הקובעות, במקרה ושטח הקירות החיצוניים חושב בשטח "הדירה" במסגרת תשריט הבית המשותף, כי למרות האמור, הקירות החיצוניים עדיין יהוו רכוש משותף, אלא אם כן הוצמדו ליחידה כלשהי בבית המשותף.
- 12.15.26 הוראות ו/או קביעת זכויות (לרבות זיקת הנאה ו/או זכויות מעבר), לרבות כאלו שנועדו לשם יצירת הפרדה ו/או חלוקה ו/או שילוב בין שטחי הייעודים השונים ו/או החניות.
- 12.15.27 הוראות המאפשרות הצבת שילוט כאמור בסעיפים 5.15 ו/או 12.6 לעיל ו/או מגבלות ביחס להצבת שילוט כקבוע בהם.
- 12.15.28 הוראות לעניין הקניית זכויות שימוש בממ"ם ו/או בממק"ים כאמור בסעיף 12.7 לעיל.
- 12.15.29 כל הוראה שתידרש על ידי רשויות התכנון לרבות, במידה וקיימות, ביחס לחניות אורחים.
- 12.15.30 הוראות להבטחת זכויות דרך/מעבר בחניות לצורך גישה למחסנים/חדרים שנועדו לשמש אף בעלי דירות/יחידות אחרים ו/או בעלי זכויות אחרים.
- 12.15.31 הוראות להבטחת האמור בסעיף 5.17 וסעיף 12.12 לעיל.
- 12.15.32 הוראות הקובעות את הנהלים, התנאים אופן וכללי השימוש במתקנים משותפים לרווחה.
- 12.15.33 הוראות להבטחת הפעלת החניון ו/או חלקים ממנו כחניון בתשלום לרבות כחניון ציבורי.
- אף לפני רישום הבניין כבית משותף רשאי המוכר, להחיל על הבניין ו/או הפרויקט את התקנון ו/או כל חלק מהוראותיו ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר וממועד ההחלה, השינוי וההחלפה יחייבו את הקונה.
- 12.16 מובהר בזה במפורש, כי אם בחלקים כלשהם, שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירה/יחידה/דירות/יחידות מסוימת/ות ו/או עפ"י כל דין ולרבות בהצמדות הדירה/יחידה (להלן: "המקרקעין הכפופים"), עוברות/יעברו מערכות שנועדו לשמש דירה/יחידה ו/או דירות/יחידות ו/או דירה/ות אחרת/ות כלשהן בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או שטחי הייעודים האחרים (להלן: "היחידות הנהנות"), בין יחד עם הדירה/יחידה ובין שלא,

לרבות אך לא רק: צנרת ביוב, מערכות תשתית עירוניות, מתקני גז, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכו' (להלן: "**המערכות המשותפות**"), יכול שתרשמה, לפי שקול דעת המוכר, לטובת היחידות הנהנות הערות בדבר זכות מעבר ו/או זיקות הנאה מתאימות לפיהן היחידות הנהנות רשאיות להשתמש במערכות המשותפות שבמקרקעין הכפופים, לרבות לשם תיקון ואחזקתן.

12.17 הצדדים מאשרים, כי הוסכם ביניהם שהמוכר יהיה זכאי לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ו/או במסגרת התקנות ו/או מסמכי רישום הבית המשותף, בעלויות ו/או חכירות ו/או חכירות משנה ו/או הערות שונות (לרבות הערה בדבר ייעוד/שימוש לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ו/או הערה בדבר אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין ו/או הערת אזהרה) ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר על המקרקעין ו/או על הרכוש המשותף (ו/או חלקים ממנו) ו/או על יחידות בבית המשותף, לזכות/לחובת מקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או כל חלק מהם ו/או חלקות ו/או מגרשים אחרים בסביבת המקרקעין (לרבות רישום זיקת הנאה לטובת מקרקעין סמוכים בגין דרך הכניסה/היציאה לחניון/מהחניון אשר תשמש הן את המקרקעין והן את המקרקעין הסמוכים), ו/או הבניין ו/או דירות בבניין ו/או דיירים/בעלי זכויות במקרקעין ו/או לבניינים בפרויקט ו/או לשטחי הייעודים האחרים ו/או כל גוף ו/או רשות שיתכן ויתנו שירות לדיירים בפרויקט ו/או כל חלק מכל אלה, בין היתר לעניין השימוש להולכי רגל לרבות בתחום השטחים הפתוחים ו/או הרכוש המשותף, למעבר לציבור ו/או כלי רכב, לרבות במעברים התת-קרקעיים במפלסי החניה בפרויקט ו/או ברמפות הכניסה למרתפי החניה בפרויקט ו/או מהרחוב למקרקעין או אליהם, והוא הדין בקשר למקומות החניה ו/או הגישה אליהם ו/או השימוש בהם ו/או למחסנים אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, למערכות תשתית עירוניות, כבלי חשמל, קווי תקשורת לוויין, צוברי גז ו/או בלוני גז ו/או כל מתקן אחר לשם תחזוקתם ותיקונם. עוד מוסכם בין הצדדים כי המוכר יהיה זכאי להעניק ולרשום עפ"י שיקול דעתו הבלעדי זיקת הנאה ו/או זכות מעבר על הזכויות במקרקעין בדבר זכות למעבר לציבור ו/או להולכי רגל וכלי רכב ו/או לכל צד ג' ו/או זכויות כלשהן (לרבות זכות שימוש בלעדית) ו/או הערות ו/או זיקות הנאה לרבות כמתחייב מהתב"ע ו/או מחוזה החכירה ו/או מהיתר הבניה. מבלי לגרוע מן האמור, מובהר בזאת כי מיקום ו/או שטח ו/או צורת זיקת/ות ההנאה ו/או זכויות המעבר כאמור, ככל שקיימות, יכול להשתנות ביחס לידוע במועד חתימת הסכם זה, על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או החברות ו/או התב"ע ו/או חוזה החכירה ו/או תנאי היתר הבניה ו/או בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר בקשר עם האמור.

13. רישום

13.1 בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, הדירה תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת המהווה חלק מבית משותף, הכל בכפוף להוראות הדין ועל פי שיקול דעתו של המוכר כמפורט בהסכם זה בכלל ובסעיף זה בפרט (להלן: "**הרישום**"). הרישום ייעשה ע"י המוכר ו/או מי מטעמו, בכפוף לקיום כל חיובי הסכם זה.

13.2 הודע לקונה שעד אשר לא יסתיימו הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש ו/או חלוקה מחדש (להלן: "**הפרצלציה**") במקרקעין ו/או בסביבותיהם, ככל שיבוצעו, וכן עד להשלמת הבניה של כל הבניינים שירשמו יחדיו כבית משותף בפרויקט לא יהא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף או כחלק מבית משותף. רישום הבניין כבית משותף או כחלק ממנו יבוצע ע"י המוכר לאחר רישום הפרצלציה והשלמת הבניה כאמור ולאחר הסרת כל מניעה בקשר עם הרישום. אם וככל שרישום הפרצלציה, ככל שתידרש, לא יבוצע ע"י הועדה המקומית ו/או על ידי המחכרים ו/או על ידי הרשות המפתחת ו/או ע"י צד ג' אחר ו/או על ידי מי מטעמם, וככל שרישום הפרצלציה יהיה תלוי אך ורק במוכר, ידאג המוכר לטיפול בהגשת התכניות הדרושות לצורך רישום הפרצלציה וכן לכל יתר הפעולות הסבירות שידרשו, ככל שידרשו, לצורך רישום הפרצלציה. מובהר כי אף אם טרם השלמת הבניה כאמור נרשמו זכויות החכירה במקרקעין על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין ו/או הסתיים ביצוע הפרצלציה, לא תהיינה לקונה כל טענה בקשר עם כך, לרבות התנגדות תכנונית.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו ששטחו הסופי של המגרש, יהיה בהתאם לשטח אשר יאושר לרישום כחלקת רישום נפרדת, ואין ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר בקשר לשטח המגרש כפי שיאושר לרישום כחלקת רישום נפרדת, כאמור לעיל.

13.3 הודע לקונה והקונה מסכים לכך שככל והמוכר יבנה בניין ו/או שטחים נוספים במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים יתכן שיהיה צורך לבצע פיצול ו/או איחוד של המקרקעין ו/או של הבניין עם מגרשים ו/או חלקות אחרים, עליו/עליהם יבנה/ו הבניין ו/או השטחים הנוסף/ים. כמו כן, מודע הקונה ומסכים לכך מראש כי יתכן שיהיה צורך לבצע איחוד המקרקעין ו/או הבניין גם עם מגרשים ו/או בניינים אחרים לחלקת רישום אחת, וכן כי ייתכן שבעקבות האיחוד הנ"ל יתווספו שימושים ו/או ייעודים נוספים למקרקעין.

13.4 הבניין בפרויקט יכול שיירשם כבית משותף בנפרד (עם או בלי מס' אגפים) או שיירשם בית משותף הכולל מספר בניינים (עם או בלי מס' אגפים בכל אחד) לרבות בדרך של הפרדת מבנים בבית המשותף ו/או באופן שכל מבנה יירשם כבית משותף נפרד או כבית משותף אחד, לרבות עם בניינים

אחרים המצויים על מקרקעין אחרים ו/או מקרקעין סמוכים, כשהבניין מהווה אחד מהם, הכל לפי דרישת הרשויות המוסמכות, האפשרויות החוקיות ושיקול דעתו של המוכר, וכי לקונה לא תהיה כל טענה לעניין זה, לא כהתנגדות תכנונית ולא כל טענה אחרת. ידוע לקונה כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה ו/או אגף בבית המשותף יתכן שיוצמד במסגרת רישום הבית המשותף לדירות/יחידות שבאותו מבנה או אגף.

13.5 לא בשימוש.

13.6 על אף האמור אחרת בהסכם זה על נספחיו, הקונה מודע לכך כי יתכן (עפ"י שיקול דעתו של המוכר) שהחניות ו/או חלק מהן ממוקמות ו/או תמוקמנה במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או בסמיכות לבניינים אחרים במקרקעין ו/או תוקנינה בהן זכויות כלשהן למי שיש/יהיו לו זכויות במקרקעין אולם בבניין אחר בפרויקט ו/או במגרש/ים הסמוכים/ים למקרקעין ו/או במקרקעין אחרים אף אם למי שיקבל את אותן זכויות אין ולא יהיו זכויות אחרות במקרקעין. ידוע לקונה כי יתכן שהחניות, כולו או חלקן, יהיה מתחת ו/או במקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או בסמיכות לבניינים אחרים במקרקעין וכי אופן רישום החניות יעשה עפ"י האפשרויות בהתאם להוראות הדין, דרישת הרשויות המוסמכות ושיקול דעתו של המוכר, לרבות, אך מבלי למעט, רישום חניה עוקבת (אף אם מורכבת מ-2 מקומות חניה) כהצמדה של מקום חניה אחד ו/או רישום החניה כקרקע ו/או כמשטח. בנוסף ואף על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה ונספחיו לרבות אלו שייחתמו לאחר מועד חתימת ההסכם, יובהר כי ככל והקונה ירכוש יותר מ-2 מקומות חניה לדירה [כשלעניין זה יובהר כי חניה עוקבת (טורית) הינה שני מקומות חניה], ו/או יותר ממחסן אחד לדירה, בין מאת המוכר ובין מצד ג' (בין בתמורה ובין שלא בתמורה), אזי כל חניה נוספת מעבר לשני מקומות החניה ו/או כל מחסן נוסף מעבר למחסן אחד, יהווה הצמדה עודפת אשר לא יהא ניתן להצמידה לדירה בעת רישום הבית המשותף, והקונה מוותר באופן מלא סופי ובלתי הדייר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או כלפי מי מטעמו בקשר לאמור. כמו כן, אופן רישום מרפסת הדירה, ככל שתיבנה, יהיה בהתאם להנחיות לשכת רישום המקרקעין/ המפקח/ על רישום בתים משותפים.

13.7 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכפוף לכך שניתן יהא לבצע את הרישום בדרך הרגילה, בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין, להוראות המחכירים, להוראות המפקח/ת על רישום בתים משותפים/מקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד הרלבנטי, מתחייב המוכר לדאוג לכך שרישום הבניין בבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, לרבות בהתאם לסעיף 13.4 לעיל, יבוצע לא יאוחר מתום 12 חודשים (או כל מועד אחר עפ"י דין) ממועד מסירת הדירה לקונה בפועל או ממועד שבו לא תהיה כל מניעה, משפטית ו/או מנהלית ו/או אחרת לביצוע הרישום כאמור, לרבות, אך לא רק, בשל חריגות בניה ו/או שינויים שבוצעו ע"י רוכשי דירות מגורים ו/או ייעודים אחרים בניגוד לאמור בהסכם זה, ולרבות רישום הפרצלציה, ככל שלא נרשמה עד למועד חתימת ההסכם זה, איחוד ו/או פיצול המקרקעין, בהתאם להוראות סעיף 13.3, לעיל, ככל שיידרש, והשלמת בניית כל הבניינים בפרויקט ו/או כל יתר הבניינים שירשמו יחדיו בבית משותף, לפי המאוחר מבין שני המועדים, ורישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בפנקס הבתים המשותפים יבוצע תוך 6 חודשים (או כל מועד אחר עפ"י דין ובלבד שלא יפחת מ-6 חודשים כאמור) ממועד מסירת הדירה לקונה בפועל או ממועד מתן צו לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים אשר הדירה הינה חלק ממנו בבית משותף ובכפוף להמצאת כל האישורים ע"י הקונה, לפי המאוחר מבין כל המועדים (להלן: **"מועד הרישום"**). היה ומועד הרישום ידחה מחמת כח עליון או מחמת עיכובים שאינם בשליטת המוכר, לרבות עיכובים הנוצרים בחוסר שיתוף פעולה מצד רוכשי דירות בבניין ו/או בפרויקט ו/או רוכשי שטחי הייעודים האחרים ואשר המוכר לא היה יכול באופן סביר בנסיבות העניין למנוע את קיומם ו/או מחמת כל עיכוב אחר המותר/יותר למוכר עפ"י דין, יידחה מועד הרישום בפרק הזמן הנובע מהעיכוב הנ"ל והקונה משחרר את המוכר מכל אחריות באשר לעיכוב כאמור. כמו כן, הקונה מאשר כי הסיבות הנ"ל הינן נסיבות שאינן בשליטת המוכר. כל עיכוב או דחייה מסיבה התלויה בקונה (לרבות הגשת תביעה כנגד המוכר לביטול ההסכם זה), לאחר שניתנה לקונה התראה בכתב על כך, תפטור את המוכר מהתחייבות זו.

13.8 לא בשימוש.

13.9 לא בשימוש.

13.10 ידוע לקונה כי המוכר יטפל ברישומים המתחייבים מכח ההסכם זה וזאת באמצעות עוה"ד, והקונה מתחייב להופיע בפני המוכר ו/או עוה"ד ו/או בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר, שייקבע ע"י המוכר ו/או על ידי עוה"ד, במועד שיתואם עמו, לצורך ביצוע הרישום כאמור בהסכם זה. לא הצליחו המוכר ו/או עוה"ד לתאם עם הקונה מועד כאמור שיהיה בתוך פרק זמן של 7 ימים שיציעו המוכר ו/או עוה"ד, מתחייב הקונה להופיע במועד שיקבע על ידי המוכר ו/או עוה"ד במשרדי המוכר ו/או עוה"ד ו/או בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר שייקבע ע"י המוכר ו/או על ידי עוה"ד.

בנוסף לאמור לעיל, מתחייב הקונה לשתף פעולה עם המוכר ו/או מי מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות לצורך ביצוע הרישום, וכן לאפשר למודד ו/או לאדריכל ו/או כל בעל מקצוע אחר מטעם

המוכר, להיכנס לדירה ולשטחי הבנין, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך נדרש לשם ביצוע הרישום, ולרבות לאפשר לעירייה ו/או למי מטעמה להיכנס לדירה ולשטחי הבנין לשם בדיקת תשריט רישום הבית המשותף ו/או התאמת השטחים להיתר הבניה.

כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכר, עד למועד מסירת החזקה ו/או בכל מועד מאוחר יותר לפי דרישת המוכר, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים (לרבות מס רכישה), ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה (לרבות אישור עירייה ו/או הועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין בדבר העדר חובות) וכן לשלם את כל הוצאות הרישום הנדרשות בקשר עם מוסדות פיננסיים שמימנו עבור הקונה חלק מרכישת הדירה (לרבות הערות אזהרה בגין כתבי התחייבות לרישום משכנתא) וכן כל הוצאה ו/או תשלום שיידרשו לשם הרישום כאמור אשר נגרמו בעטיו של הקונה (לרבות בשל הפרת הסכם זה ו/או ביצוע חריגות בניה בדירה ו/או בבנין ו/או בקשר עמו) ו/או לחתום על כל מסמך כנדרש.

לא הופיע הקונה ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל ו/או לא שילם תשלום ו/או לא חתם על כל מסמך כנדרש כאמור ו/או לא שיתף פעולה ו/או איפשר כניסה כאמור, למרות שנשלחה אליו התראה בעניין, כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למוכר בגין אי ביצוע הרישום, לרבות אי ביטול ערבויות/פוליסות ביטוח חוק מכר ו/או אי מילוי התחייבויותיו כאמור בסעיף 13 זה יחולו על הקונה וישולמו על ידו והוא מתחייב לשפות את המוכר מיד עם דרישתו הראשונה. הפרת הוראת סעיף זה תחשב הפרה יסודית ע"י הקונה.

13.11 הוראות הסכם זה המתייחסות לעניין הזכויות והחובות בדירה וברכוש המשותף יחייבו את הקונה גם לפני רישום הדירה כדירה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, והקונה מסכים לכך במפורש. כמו כן, עד להשלמת הרישום, בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה במועדן עפ"י הסכם זה, תוקנה לקונה הזכות לחזקה ולשימוש באופן ייחודי בדירה, ובחלקים שהוצמדו אליה וברכוש המשותף, למעט בחלקים המהווים רכוש משותף ואשר המוכר הקנה בהם זכות שימוש בלעדית לצד ג'.

13.12 לא בשימוש.

13.13 ככל שהמחכירים יאפשרו העברת זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בספרי המחכירים בכל שלב קודם לרישום הבית המשותף ורישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יפנה המוכר את הקונה למחכירים לצורך חתימת חוזה חכירה בקשר לדירה או כתבי העברת זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בספרי המחכירים, הכל בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכירים לגבי הפרויקט. הקונה מתחייב להופיע בפני עוה"ד או בפני המחכירים לצורך חתימה על חוזה חכירה עם המחכירים בקשר לדירה ו/או כתבי העברה כאמור, לפי העניין, וזאת במועד שיתואם עימו. חתם הקונה בפני המחכירים על חוזה חכירה או על כתבי העברה כאמור, ימציא למוכר את אישור המחכירים על כך. מובהר בזה, כי ככל שהפנה המוכר את הקונה למחכירים לחתימה על חוזה חכירה עם המחכירים או כתבי העברה, חתימת הקונה כאמור מהווה תנאי מוקדם לרישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין. מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה לחתימה על חוזה חכירה ו/או כתבי העברה כאמור, יהא המוכר ומיופי הכח הנזכרים בסעיף 22 להלן רשאים (אך לא חייבים) לעשות שימוש ביפוי הכח הבלתי חוזר הנזכר בסעיף 22 להלן ולחתום על חוזה חכירה או כתבי העברה עם המחכירים בשם הקונה וכל בטוחה שניתנה לקונה על ידי המוכר תחשב ממועד זה ואילך כבטלה ומבוטלת, בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

13.14 על אף האמור לעיל ובכל מקום אחר בהסכם זה, הקונה מודע ומאשר בזאת כי ייתכן ובהתאם להנחיות והוראות המחכירים ובכפוף לאישורם, הזכויות שתירשמה לקונה בדירה תהינה זכויות בעלות (בניגוד לחכירה), בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר, והקונה מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או מי מטעמו בקשר עם האמור. במקרה האמור, יחולו הוראות הסכם זה בהתאמה, בשינויים המחויבים, לרבות אך לא רק הוראות סעיפים 13.10 ו-15.3 לעיל ולהלן.

13.15 מוסכם בזאת כי היה ומסיבות שאינן בשליטת המוכר, ייבצר מהמוכר לרשום בנין משותף או לייחד את הדירה ולרשמה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף על פי החוק ו/או להצמיד לדירה איזה מן ההצמדות שלה, הוא לא יהיה חייב לעשות כן, ובמקום זאת הדירה ו/או הצמדותיה ו/או כל חלק מהן, יכול, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ומבלי שיהיה חייב לעשות כן, תירשם על שם הקונה בדרך של רישום חכירה לדורות לתקופה של 999 שנה (או כל תקופה קצרה יותר כמתחייב מדרישת רשם המקרקעין) או בדרך של רישום חכירת משנה מהמוכר לקונה או בכל דרך משפטית אחרת שתתאפשר, הכל לפי שיקול דעת המוכר והקונה לא יבוא למוכר בכל טענה בקשר לכך. במקרה זה, תנאי החכירה ו/או חכירת המשנה, לפי העניין, יהיו קרובים ככל האפשר לתנאים המפורטים בהסכם זה ובמסגרתם הקונה יהא רשאי לנהוג בדירה מנהג בעלים. במקרה שהרישום יבוצע באופן האמור לעיל, מתחייב הקונה לחתום, מיד עם דרישת המוכר, על הסכם שיתוף, שעליו יידרשו לחתום גם כל יתר רוכשי הדירות/שטחי הייעודים האחרים בבנין ו/או בפרויקט, שיבוא להסדיר את הזכויות וההתחייבויות של בעלי הדירות/יחידות בפרויקט האחד כלפי משנהו. במקרה

שהרישום יבוצע באופן האמור לעיל, יחשב הדבר כמילוי התחייבויות המוכר לעניין רישום הדירה על שם הקונה ורישום בית משותף בלשכת רישום המקרקעין וכל האמור בהסכם ביחס לזכויות המוכר בהתייחס לקביעת תקנון הבית המשותף יחולו גם על החכירה/ הסכם השיתוף כאמור.

13.16 הקונה מתחייב להימנע מעשיית כל מעשה ו/או מחדל שימנעו ו/או יעכבו את רישום הבניינים ובכלל זאת הקונה מתחייב להסיר כל מניעה לרישום הבית המשותף, הנובעת ממנו, ככל שנובעת וזאת מיד עם דרישת המוכר. הפרת הוראה זו הינה הפרה יסודית של הסכם זה.

13.17 לא בשימוש.

14. התמורה

14.1 עבור רכישת הדירה ועבור כל יתר התחייבויותיו של המוכר על פי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר ו/או למי מטעמו את מחיר הדירה והתשלומים כאמור בסעיף 4 לנספח "ג", וכן את כל יתר התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה (מחיר הדירה וכל יתר התשלומים כאמור ייקראו לעיל ולהלן: "התמורה").

14.2 מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם, ישולם על ידי הקונה למוכר בתשלומים ובמועדים המפורטים בלוח התשלומים והמועדים המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן כנספח "ג".

14.3 מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.

14.4 מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם, ישולם אך ורק באמצעות שוברי תשלום, שימסור המוכר לידי הקונה (להלן: "השוברים" ו/או "שוברי התשלום") (למעט כאמור בסעיף 14.9 להלן) ולא בכל דרך אחרת ובין היתר לא יועברו תשלומים על חשבון התמורה לחשבון הפרוייקט שלא באמצעות השוברים והקונה מתחייב לא לשלם סכום כלשהו למוכר בגין התמורה אלא באמצעות שוברי התשלום. לעניין זה יובהר כי כל הוראות הסכם זה המחייבות תשלום התמורה באמצעות השוברים ו/או שוברי תשלום, מתייחסות לתשלום מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם.

מובהר לקונה כי תשלום שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום עלול להותיר את הקונה ללא בטוחות המגיעות לו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) וכן לגרום שהדירה לא תוחרג מהשעבודים שלטובת הבנק ו/או משעבודים אחרים שירשמו על הדירה בהתאם להוראות הסכם זה, ככל ויירשמו. הודע לקונה כי השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים, וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק) זיכוי חשבון הפרוייקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום. הודע לקונה כי בגין ביצוע תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

14.5 הקונה מתחייב כי כל השוברים ימולאו על ידו בכתב יד קריא וברור ויכללו את הפרטים שיש למלא בשובר ובכלל זה שמו ואת מספר תעודת הזהות שלו, בהתאם לפרטים שצוינו בהסכם זה, וכן את הסכום לתשלום.

14.6 הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב לידי המוכר את כל השוברים שלא שולמו על ידו ו/או שלא נעשה בהם שימוש, מכל סיבה שהיא, במועד מסירת החזקה או במועד אחר עליו יודיע המוכר לקונה בהתראה מראש או במועד ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא.

הקונה מתחייב כי במקרה של גניבה ו/או אובדן ו/או נזק שייגרם לפנקס השוברים ו/או מכל סיבה אחרת שבה תידרש הנפקתו של פנקס שוברים חדש (להלן: "הפנקס החדש"), יחתום הקונה על כל מסמך שיידרש על מנת להנפיק פנקס חדש כאמור וכן ישלם הקונה למוכר, לפי דרישתו את עלות הנפקתו של הפנקס החדש כאמור בתוספת מע"מ.

14.7 הקונה מתחייב שלא לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, למעט השלמת פרטיו, פרטי הדירה והסכום המשולם באמצעות השובר, ככל שאלה לא יופיעו בשובר.

14.8 ידוע לקונה כי לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לו זכות כלשהי מעבר לזכות לקבל את הערבות, כהגדרתה להלן, בסכום ששולם באמצעות השובר בהפחתת המע"מ הנכלל באותו תשלום בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 במועד תשלום אותו שובר ו/או לא יהיה בהנפקת הערבות בעקבות זאת כדי להקנות לו זכויות מעבר לזכויותיו על פי הערבות, לרבות הזכות לשחרור הדירה מתחולת השעבודים שנרשמו/יירשמו לטובת הבנק על הפרוייקט ועל המקרקעין.

14.9 למרות האמור לעיל ובכל מקום אחר בהסכם זה, ההוצאות כאמור בסעיף 4.3.1 לנספח ג' להסכם אשר כלולות במחיר הדירה הכולל, כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם, לא ישולמו באמצעות שוברי תשלום, אלא בהמחאה/העברה בנקאית ישירות לעו"ד בהתאם להוראות סעיף 4.3.1 לנספח ג' להסכם.

14.10 הפרת הוראה מהוראות סעיף 14 זה ו/או מהוראות נספח ג' להסכם זה על ידי הקונה, תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

15. הבטחת כספי הקונה

15.1 המוכר מתחייב להבטיח כספים ששולמו באמצעות השוברים, על חשבון התמורה, בגין הסכום ששולם באמצעות השוברים, למעט בגין רכיב המע"מ הנכלל בסכום זה, בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן בסעיף זה: "**החוק**"), במידה שיהיה צורך בכך, בהתאם להוראות החוק באחת מהדרכים הבאות, לפי שקול דעתו של המוכר:

15.1.1 ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה למוכר באמצעות השוברים, על חשבון התמורה, למעט בגין רכיב המע"מ הנכלל בכספים אלו, במקרים המפורטים בערבות;

15.1.2 ביטוח המוכר אצל מבטח להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה למוכר באמצעות השוברים, על חשבון התמורה, למעט בגין רכיב המע"מ הנכלל בכספים אלו, והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;

15.1.3 משכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון, להבטחת החזרת כל הכספים ששילם הקונה למוכר באמצעות השוברים על חשבון התמורה שתירשם ע"ג הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית;

15.1.4 רישום הערת אזהרה בגין מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות;

15.1.5 העברת הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהמקרקעין, כמוסכם בהסכם זה, על שם הקונה כשהדירה או המקרקעין, לפי העניין, נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי;

הדרך בה יובטחו כספים ששולמו על ידי הקונה באמצעות השוברים, על חשבון התמורה (למעט כספים ששולמו בגין רכיב המע"מ, אשר במקרה של מימוש הערבות/פוליסת הביטוח, כהגדרתן להלן, עפ"י דין ע"י הקונה, יושבו לקונה ע"י הקרן, כהגדרתה בחוק המכר (הבטחת השקעות)), תהיה בדרך של ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות), לרבות בדרך של ערבות בנקאית דיגיטלית או פוליסת ביטוח דיגיטלית (לעיל ולהלן: "**הערבות**" או "**פוליסת הביטוח**"), לפי העניין, וזאת מבלי לגרוע מזכות המוכר להחליף את הערבות או פוליסת הביטוח בבטוחה כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן. הקונה מאשר בזה, כי ידועים לו כל תנאי הערבות או פוליסת הביטוח והוא מסכים לתוכן. הערבות או פוליסת הביטוח יהיו בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר באמצעות שובר התשלום, למעט בגין רכיב המע"מ הנכלל בתשלומים אלו. עלויות הוצאת הערבות או פוליסת הביטוח – יחולו על הקונה והמוכר ישלם בפועל בשביל הקונה מתוך מחיר הדירה הכולל למעט שכ"ט עו"ד בהתאם ובכפוף להוראות נספח יא' להסכם זה. סכום הערבות או פוליסת הביטוח יוצמד בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בהסכם זה.

בכפוף לאמור בסעיף 17 להלן, הערבות או פוליסת הביטוח תימסר לקונה במועד הקבוע לכך בחוק לרבות בדרך של ערבות בנקאית דיגיטלית או פוליסת ביטוח דיגיטלית. הקונה מתחייב ליידע את המוכר באופן מיידי במידה ולא יקבל את הערבות או פוליסת הביטוח במועד כאמור. הקונה מאשר ומסכים בזאת כי המוכר יהיה רשאי להעביר לממונה מטעם משרד הבינוי והשיכון שמונה/ימונה על פי הוראות החוק (להלן: "**הממונה**"), כל אינפורמציה שתידרש על ידו בקשר עם הקונה ו/או בקשר עם הסכם זה ו/או ביצועו, לרבות העברת העתק של ההסכם לממונה והוראות סעיף 30.10 להלן יחולו במקרה זה.

15.2 הקונה מסכים בזה כי המוכר יהא רשאי, בכל עת ולפי שיקול דעתו, לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר, הכל בכפוף להוראות החוק ולהסכמת הבנק ככל שזו תידרש באותו מועד בהתאם לתנאי הסכם הליווי הבנקאי. הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכר, לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכר, כנגד קבלת התחליף, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת, וזאת תוך 7 ימים ממועד דרישה ראשונה. אגרת רישום הערת אזהרה לטובת כל מוסד פיננסי מטעמו של הקונה, תחול על הקונה ותשולם על ידו.

כמו כן, הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך נהוג ו/או מקובל אצל הבנק שיידרש לו על ידי הבנק ו/או המוכר ו/או המחכירים לצורך קבלת הערבות או הבטוחה, לפי העניין.

15.3 באם הבטוחה תהא ערבות לא דיגיטלית או פוליסת ביטוח לא דיגיטלית, אזי לפני מסירת הדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, יעביר הקונה את הערבות או את פוליסת הביטוח וזאת לפחות שבעה ימים לפני מועד המסירה, ל-1) לידי עו"ד צד שלישי (שאינו מתוך עורכי הדין) שימונה

על ידי המוכר וישמש לעניין זה כנאמן לקונה ולמוכר או ; (2) לידי ב"כ הקונה (עו"ד צד שלישי או ב"כ הקונה, יקראו לעיל ולהלן : "הנאמן") או ; (3) שהבטוחה תיוותר בידי הקונה ; הכל לפי החלטת המוכר. הנאמן או הקונה, לפי העניין, יחזיקו את הערבות או פוליסת הביטוח, לפי העניין, בידיהם ויעבירו אותה לבנק או לחברת הביטוח, בהתאמה מיד עם התקיים אחד מהתנאים המפורטים להלן לפי המוקדם :

15.3.1 נמסרה החזקה בדירה לקונה ונחתם חוזה חכירה בין הקונה לבין המחכירים בקשר לדירה או כתב העברת זכויות חכירה בדירה על שם הקונה בספרי המחכירים, לפי העניין, כשהזכויות בדירה חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, זכות צד ג' או משכנתא, פרט למשכנתא(ות) לטובת המוסד הכספי שתרשם(נה) להבטחת הלוואה שהקונה ייקח על מנת לממן את רכישת הדירה, פרט להערות ולזכויות שירשמו לפי בקשת הקונה ו/או לפי צו של רשות מוסמכת שניתן כנגד הקונה ו/או עיקולים שיוטלו על זכויות הקונה בדירה, והכל בכפוף לאמור בסעיפים 11-12 לעיל בדבר רישום תקנון, זיקות הנאה וזכות מעבר ובכפוף לזכויות המחכירים ; או

15.3.2 נמסרה החזקה בדירה לקונה, נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה והומצא אישור הבנק (וגם מהמוכר או מי מטעמו ככל ונרשמה לטובתם משכנתא בדרגה שניה) בדבר נכונותו לשחרר הדירה מהמשכנתא כאמור בסעיף 17 להלן ; או

15.3.3 הומצאה לקונה בטוחה חלופית בהתאם להוראות החוק ; או

15.3.4 זכויות החכירה/הבעלות, לפי העניין, בדירה נרשמו על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כשהזכויות בדירה חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, זכות צד ג' או משכנתא, פרט למשכנתא(ות) לטובת המוסד הכספי שתרשם(נה) להבטחת הלוואה שהקונה ייקח על מנת לממן את רכישת הדירה, פרט להערות ולזכויות שירשמו לפי בקשת הקונה ו/או לפי צו של רשות מוסמכת שניתן כנגד הקונה ו/או עיקולים שיוטלו על זכויות הקונה בדירה, והכל בכפוף לאמור בסעיפים 11-12 לעיל בדבר רישום תקנון, זיקות הנאה וזכות מעבר ובכפוף לזכויות המחכירים ; או

15.3.5 לחילופין, בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק.

היה ובכל שלב קודם להתקיימות איזה מבין התנאים המפורטים בסעיפים 15.3.1-15.3.5 לעיל, יתקיימו התנאים בערבות או בפוליסת הביטוח, לפי העניין, למימושה וככל שהערבות או פוליסת הביטוח, לפי העניין הופקדה בידי הנאמן – יעביר הנאמן את הבטוחה לקונה כנגד המצאת עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, לפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי הערבות או פוליסת הביטוח, לפי העניין.

15.4 עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכר את הערבות או פוליסת הביטוח או המאפשרים את ביטול הערבות או פוליסת הביטוח, בהתאם להוראות הסכם זה, תנאי החוק ותנאי הערבות/פוליסת הביטוח, תיחשב הערבות/פוליסת הביטוח שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הערבות/פוליסת הביטוח ו/או כתב ההתחייבות לידי המוכר ככל ויידרש לכך, כאמור בסעיף 15.3 לעיל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ככל שאי מסירת הערבות/פוליסת הביטוח ו/או כתב ההתחייבות תגרום לחיוב המוכר בעלויות כספיות, אזי תנאי נוסף למסירת החזקה יהיה פיצוי המוכר בגין כל העלויות הנוספות שנגרמו לו לרבות פיצוי בגין הוצאות ריבית חריגה ו/או עלות הערבות/פוליסת הביטוח, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של המוכר בגין הפרה כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 24.2 להלן, מובהר בזאת, כי כל עוד לא פג תוקפה של הערבות/פוליסת הביטוח, העברת זכויות בדירה ע"י הקונה למקבל העברה מטעמו, תהא כפופה להסכמתו המוקדמת בכתב של הבנק.

15.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את מיופי הכח המפורטים ביפוי הכח הבלתי חוזר (נספח "ד"), לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הערבות/פוליסת ביטוח והפיכתה לבלתי נדרשת.

15.6 הקונה מתחייב שלא לרשום ולא לגרום לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה וזכויותיו לפיו, אף אם תיווצר האפשרות החוקית לכך. יובהר כי התחייבותו של הקונה כאמור מותנית בכך שניתנה לקונה בטוחה אחרת בהתאם להוראות החוק, כמפורט בסעיף 15.1 לעיל. מבלי לגרוע מן האמור, מובהר כי בכל מקרה רישום הערת אזהרה כאמור לעיל יהא אך ורק בתאום מראש ובהסכמת המוכר ובמועדים שייקבעו על ידי המוכר בלבד. הפרת סעיף זה הנה הפרה יסודית של ההסכם. במקרה בו יפר הקונה את התחייבותו האמורה ויגרום לרישום הערת אזהרה, בניגוד לאמור לעיל, אזי יהיה המוכר זכאי למחוק את הערת האזהרה ואף לעשות לשם כך שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 22 להלן ו/או לדרוש את מחיקת הערת האזהרה בבית המשפט המוסמך,

בכל עת, על פי בקשה שתוגש ותידון במעמד צד אחד, והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. הקונה יישא בכל הנזקים וההוצאות שהמוכר יאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה וקיומה ובשל ההליכים למחיקתה, לרבות הוצאות משפטיות. בכל מקרה, כל הערת אזהרה לטובת הקונה תיוחד לדירה בעת ביצוע הרישומים ומיופי הכח יהיו רשאים לעשות לשם כך שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 22 להלן.

15.7 מומשה הבטוחה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה לטובת המוכר ו/או הבנק.

הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כי במקרה בו יבקש לממש את הבטוחה שקיבל, בהתאם להוראות הסכם זה, הקונה מתחייב לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית הזיכוי (הודעת זיכוי) שיוציא לו המוכר, וזאת כנגד ביצוע התשלום על פי הבטוחה כאמור.

15.8 ידוע לקונה כי מוטב הבטוחה, המתקבלת עפ"י הוראות סעיף 15.1 לעיל, יהיה בהתאם לפרטים שצוינו על גבי שובר התשלום (שם ומספר תעודת זהות) וכי כתובת הקונה, כמפורט בסעיף 31.1.2 להלן, תיחשב ככתובת למשלוח מי מבין הבטוחות המפורטות בסעיפים 15.1.1 ו- 15.1.2 לידיו (במידה והמוכר בחר במי מביניהן כבטוחה בעבור הקונה). הקונה מצהיר כי בדק את כתובתו ואת פרטיו כמפורט בהסכם זה והוא מצהיר ומאשר כי הינם נכונים וכי הינו מתחייב להודיע בכתב לבנק (באמצעות פקס שמספרו מצוין ע"ג השוברים שהונפקו ע"י הבנק המלווה) ולמוכר באמצעות פקס מספר: 03-6947949 או באמצעות דוא"ל: moked@gindih.co.il על כל שינוי שיחול לגביהם. ידוע לקונה כי כל טעות ו/או אי דיוק בפרטים אלו יכולים לגרום לעיכוב במסירת הבטוחה לידיו והוא מוותר מראש על כל טענה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בקשר עם האמור. כמו כן, הקונה מצהיר ומאשר, כי ידוע לו, כי ייתכן והבנק יחליט/החליט להנפיק ערבות בנקאית דיגיטלית ו/או פוליסת ביטוח דיגיטלית, בקשר עם הבטוחה כספיו אשר ישולמו על חשבון מחיר התמורה, ובמצב דברים זה, המצאת הערבות הדיגיטלית/ פוליסת הביטוח הדיגיטלית תהא בדרך של שליחת כתובת הדואר האלקטרוני כמפורט בהסכם זה (לפחות לאחת מבין הכתובות ככל שצוינו מספר כתובות דואר אלקטרוני) ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר עם האמור.

16. משכנתא

במידה שהקונה ירצה לקבל הלוואה ממוסד כספי למימון חלק ממחיר הדירה, יהיה רשאי לעשות כן בכפוף להוראות הבאות:

16.1 ההלוואה המובטחת ב"משכנתא לטובת הקונה" כהגדרתה לעיל, תילקח אך ורק לצורך תשלום בפועל של מחיר הדירה. תשלומי ההלוואה ישולמו לחשבון הפרוייקט באמצעות השוברים/ שהופקדו בידי הקונה במעמד חתימת הסכם זה, ואך ורק באמצעות שוברים אלה.

16.2 ההלוואה תינתן לקונה על ידי אותו מוסד כספי, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. ידוע לקונה שההלוואה ניתנת על ידי המוסד הכספי על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי המוסד הכספי בלבד ועל כן, אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח "ג".

16.3 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את כספי ההלוואה למוכר באמצעות חשבון הפרוייקט כמפורט בסעיף 17.7 להלן. הקונה מאשר כי הנו מודע לכך כי אך ורק יום קבלת ופרעון סכום ההלוואה בפועל על ידי המוכר מהמוסד הכספי ייחשב כיום התשלום בפועל ע"ח התמורה. כמו כן מצהיר הקונה כי ידוע לו שמועד העברת סכום ההלוואה לחשבון הפרוייקט הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח "ג".

16.4 הקונה מאשר ומסכים לכך, כי תנאים מקדמיים להסכמת המוכר לחתימה על כתב התחייבות לצורך נטילת הלוואה ע"י הקונה מאת מוסד כספי (להלן: "**כתב התחייבות**") ולהמצאת הבטוחה להבטחת התשלום המשולם מכספי הלוואה או לחתימה על כתב התחייבות מוכר למתן בטוחה כאמור, הנם חתימה על יפוי הכח והמצאתו למוכר, תשלום של 15% לפחות ממחיר הדירה למוכר מהון עצמי של הקונה, חתימת הקונה על כתב הוראות בלתי חוזרות בדבר העברת הכספים המגיעים לקונה על פי הבטוחה למוסד הכספי בנוסח של הבנק (להלן: "**הוראות הקונה**"), וכן, כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברים/ וכי המוסד הכספי ייתן הסכמתו לביטול ההתחייבות ולהשבת כל בטוחה שתינתן לו ככל שהסכם זה יבוטל בכפוף להשבה למוסד הכספי של הכספים ששולמו ישירות על ידי המוסד הכספי למוכר והמגיעים לקונה עפ"י הסכם זה וכן ייתן את הסכמתו מראש ובכתב לרישום הבית המשותף ולייחוד הערות האזהרה לזכויות המוכר בדירה במסגרת רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש המוכר. המוכר יחתום על כתב ההתחייבות בנוסח שהא מקובל על הבנקים ועל המוכר בכפוף להערות המוכר.

16.5 המוכר לא יחתום על מסמכי גרירת משכנתא אלא אם ישולם מלוא הסכום הנגרר ישירות לחשבון הליווי של המוכר, קודם לחתימת המוכר על מסמכי גרירת משכנתא או לחילופין יובהר במסגרת

מסמכי הגרירה כי ההתחייבות לא תיכנס לתוקף אלא לגבי סכומים שישולמו בפועל לחשבון הליווי על ידי הבנק למשכנתאות – למען הסר ספק יובהר, כי בכל מקרה לא יחתמו מסמכי גרירת משכנתא קודם לתשלום 15% ממחיר הדירה כולל מע"מ על ידי הקונה לחשבון הליווי. נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא יחתום המוכר על כל כתב התחייבות, קודם שיקבל את הסכמת המוסד הפיננסי שנתן את ההלוואה הראשונה בזמן, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני בדרגת קדימות שווה.

16.6 כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום הערת אזהרה ו/או המשכנתא ו/או המשכון וכן כל יתר העמלות, ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, בעלות הסבת הבטוחה שניתנה לקונה, ככל שתידרש על ידי הבנק המלווה, וברישום המשכנתא, המשכון והערת אזהרה לפי תנאי המוסד כספי שנתן את ההלוואה, יחולו על הקונה. יובהר כי המוכר יהא רשאי לשלם (זאת אף מבלי לפנות לקונה טרם ביצוע התשלום) איזה מן התשלומים כאמור לעיל עבור הקונה והקונה ישיב למוכר הסכומים ששולמו בתוספת מע"מ.

16.7 אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה, כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבותו לשלם את מלוא התמורה ובמועדה.

16.8 הצהרות והתחייבויות הקונה עפ"י סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בהסכם, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הקונה.

17. זכויות הבנק

17.1 המוכר מצהיר כי יתקשר עם הבנק לצורך קבלת לווית בנקאית לפרוייקט ו/או לצורך הנפקת בטוחות, לרבות ערבויות/פוליסות ביטוח לרוכשי דירות כאמור בסעיף 15 לעיל ו/או לצורך קבלת מימון למוכר. הקונה מתחייב לחתום וכתנאי למסירת שוברי התשלום לידי, וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח שיצורף **כנספח "ה"**, או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הבנק מפעם לפעם (להלן: **"נספח הבנק"**) וזאת תוך 7 ימים מדרישת המוכר, ומתחייב לפעול על פיו, ולקיים אחר כל תנאי נוסף שיקבע לפי דרישת הבנק לצורך הנפקת הערבויות/פוליסות ביטוח.

[הערת עבודה-במידה במועד החתימה על הסכם זה קיים ליווי, אזי הפסקה הראשונה תוחלף באמור להלן:] המוכר מצהיר כי התקשר עם הבנק לצורך קבלת לווית בנקאית לפרוייקט ו/או לצורך הנפקת בטוחות, לרבות ערבויות/פוליסות ביטוח לרוכשי דירות כאמור בסעיף 15 לעיל ו/או לצורך קבלת מימון למוכר. הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח המצורף **כנספח "ה"**, או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הבנק מפעם לפעם (להלן: **"נספח הבנק"**) וזאת תוך 7 ימים מדרישת המוכר, ומתחייב לפעול על פיו, ולקיים אחר כל תנאי נוסף שיקבע לפי דרישת הבנק לצורך הנפקת הערבויות/פוליסות ביטוח."

על אף האמור בסעיף זה לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי נספח הבנק יחייבו בכל מקרה ואף אם לא יחתם על ידו, ובחתימתו על הסכם זה הוא נותן הסכמתו לכך ומיופי הכח יהיו זכאים לחתום על נספח הבנק בשם הקונה מכח יפוי הכח נספח ד' וזאת מבלי לגרוע מחובת הקונה לחתום עליו בעצמו כאמור.

כמו כן, ידוע לקונה כי אף לאחר קבלת שוברי התשלום וערבויות/פוליסות ביטוח חוק מכר יתכן כי טרם יתקיימו מי מבין התנאים להעמדת מימון הבנק לפרוייקט, בהתאם למוסכם בין הבנק למוכר. לפיכך, במצב דברים זה מחוייבות הבנק להעמיד מימון להקמת הפרוייקט תלויה בקיום תנאים מוקדמים שונים ע"י המוכר ו/או צדדי ג'. במידה והמוכר יבקש להחליף את שוברי התשלום שנמסרו לקונה בשוברי תשלום של בנק אחר, מתחייב הקונה להשיב לידי המוכר עד ולא יאוחר מחלוף 3 ימים ממועד דרישת המוכר, את כל שוברי התשלום שבידיו ולקבל מהמוכר שוברי תשלום חלופיים אותם ינפיק בנק אחר איתו יתקשר המוכר עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המוכר. אין באמור כדי לגרוע מחובתו של המוכר ליתן לקונה בטוחות על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) בגין כל הכספים ששילם הקונה וישלם על חשבון מחיר הדירה באמצעות שוברי תשלום.

17.2 ידוע לקונה, כי בגין האמור לעיל וקיום יתר התחייבויות המוכר כאמור בחוזה החכירה, שיעבד או ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין ורשם ו/או ירשום הערת אזהרה ו/או שעבוד ו/או משכנתא/ות בדרגה ראשונה ו/או בדרגות נוספות כפי שישכם עם הבנק ו/או התחייבויות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ו/או בדרגות נוספות כפי שישכם עם הבנק, על המקרקעין ו/או אצל המחכירים לטובת הבנק.

17.3 בחתימתו על הסכם זה נותן הקונה הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים כאמור לעיל ולהלן והוא לא יהיה רשאי להתנגד לכך.

17.4 ידוע לקונה כי המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ובלתי חוזרת על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיו כלפי הקונה, לבנק, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם אך למעט התשלום הקבוע בסעיף 4.3.1 לנספח ג'), לחשבון הפרוייקט באמצעות שוברי, כמפורט בסעיף 14 לעיל, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים – נספח ג', והקונה מתחייב בזאת לפעול ע"פ ההוראה הנ"ל.

כל חלק מהתמורה שהיה מחויב בהתאם להוראות הסכם זה בתשלום באמצעות שוברים, שהתקבל ושלם שולם באמצעות השוברים, לא יחשב כחלק מהתשלומים ע"ח התמורה.

הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמת הבנק. בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

17.5 הקונה מאשר ומסכים בזאת כי המוכר יעביר לבנק כל אינפורמציה שתידרש ע"י הבנק בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לבנק והוראות סעיף 30.10 להלן יחולו במקרה זה.

17.6 לאחר קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, ביחד עם חתימת הקונה על חוזה חכירה בין הקונה לבין המחכירים או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בגין הדירה, בהתאם להוראות סעיף 15.1.4, לפי העניין או כל בטוחה חלופית בהתאם לחוק, ובכפוף להשבת או ביטול הערבות/פוליסת ביטוח על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) שקיבל הקונה ובתנאי קודם כי כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם, למעט ההוצאות כאמור בסעיף 4.3.1 לנספח ג' להסכם אותן מתחייב הקונה לשלם לעוה"ד בהתאם להוראות סעיף 4.3.1 לנספח ג' להסכם, שולמו לחשבון הפרוייקט כהגדרתו לעיל, באמצעות השוברים, ימציא המוכר לקונה אישור חתום על ידי הבנק (לעיל ולהלן: **"אישור הבנק"**) הקובע כי המשכנתא על המקרקעין לא תמומש ביחס לדירה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנק מעת לעת (אישור הבנק כאמור יכול ויהיה מותנה בקיום התנאים שלעיל).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ולצרכי ההודעה הנדרשת לקונה בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות), המוכר מודיע לקונה כי נתן ו/או ייתן לבנק הוראה בלתי חוזרת לפיה לאחר ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה ששילם הקונה באמצעות פנקס שוברים או לאחר הוצאת פוליסת הביטוח על ידי המבטח, ימציא הבנק את "ההודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד" כאמור בחוק המכר (הבטחת השקעות). לאחר קבלת "ההודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד" מאת הבנק, יעביר אותה המוכר לקונה. הקונה ישלם למוכר, לפי דרישתו את עלות הפקת ההודעה כאמור בתוספת מע"מ.

17.7 הקונה מתחייב לכך שתשלום מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם יופקד לחשבון הפרוייקט באמצעות השוברים למעט ההוצאות כאמור בסעיף 4.3.1 לנספח ג' להסכם אותן מתחייב הקונה לשלם בהמחאה/בהעברה בנקאית ישירות לעוה"ד בהתאם להוראות סעיף 4.3.1 לנספח ג' להסכם. כל תשלום ע"ח מחיר הדירה שלא באופן האמור לעיל לא יחשב כתשלום ע"ח מחיר הדירה על פי הסכם זה והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה, אלא בכפוף לביצוע כל התשלומים אותם עליו לשלם עפ"י הסכם זה קודם לאותו מועד, לרבות תשלום מלוא מחיר הדירה לחשבון הפרוייקט באמצעות השוברים.

17.8 הקונה או מוסד כספי מטעם הקונה יהא זכאי לקבל את אישור הבנק למספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט בדרכים הבאות:

17.8.1 פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרוייקט סניף 800 של בנק לאומי.

17.8.2 פניה למענה טלפוני שמספרו מצוין על גבי השוברים.

17.8.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק www.leumi.co.il תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי השוברים (ככל שלא מולאו בחתימה, יהיו הפרטים הנ"ל הפרטים עליהם יודיע המוכר לקונה בכתב).

18. מסים אגרות ותשלומים

18.1 הקונה מתחייב לשלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: **"חוק מיסוי מקרקעין"**).

באפשרות הקונה לערוך את השומה העצמית עבור רכישת הדירה בעצמו או באמצעות מי מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

למען הסר ספק יובהר כי לא תחול על המוכר ו/או עוה"ד כל אחריות לשומה העצמית, ולכל הקשור והכרוך בה, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך.

שווי הרכישה עפ"י דיווח הקונה (לרבות ככל שיוגש בהתאם לאמור לעיל ע"י המוכר בשמו של הקונה), יתייחס למחיר הדירה הכולל וככל שהקונה יבקש להקטין את שווי הרכישה מכל סיבה שהיא, לרבות בשל האמור בנספח יא' להסכם זה, יעשה זאת הקונה לאחר הגשת הדיווח בעצמו על אחריותו וחשבונו.

הקונה ידווח לרשויות המס על העסקה נשוא הסכם זה בהתאם להוראות הדין, אולם ככל ולבקשת הקונה, יסכימו המוכר ו/או עוה"ד לכלול בטופס הדיווח לרשויות המס המוגש מטעם המוכר לרשויות המס גם את הדיווח מטעם הקונה (ובלבד שהקונה יחתום וימלא את ההצהרה הנדרשת

במועד החתימה על ההסכם), לא תחול על המוכר ו/או עוה"ד ו/או על מי מטעמם כל אחריות בקשר עם הגשת הדיווח ו/או איחור בהגשת הדיווח ו/או עריכת השומה, כמפורט לעיל, ואולם, ככל והקונה לא ימצא למוכר ו/או לעוה"ד במועד שיידרשו על ידי מי מהם את כל המסמכים הנדרשים לצורך הדיווח כאמור (לרבות ייפוי כח ומסמכים נלווים לדיווח), המוכר ו/או עוה"ד לא יכללו בטופס הדיווח לרשויות המס גם את הדיווח מטעם הקונה ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך והאחריות להגשת הדיווח במועד ו/או לתשלום הקנסות, הריביות וההצמדה ככל שיהיו, יהיו על הקונה בלבד. עוד יובהר כי המוכר ו/או עוה"ד לא יטפלו בבקשות לתיקון שומה של הקונה מכל סוג שהוא והאחריות על כך תהיה של הקונה בלבד. ידוע לקונה והוא מאשר כי מסמכים אשר אמורים להישלח אליו מרשות המיסים (לדוג' שובר תשלום מס רכישה, הודעת שומה וכו') יתכן וישלחו ע"י רשות המיסים לכתובתו כפי שהיא רשומה במאגרי המידע של משרד הפנים, ולא לכתובתו המצוינת בהסכם זה ו/או בטופס הדיווח לרשות המיסים. לאור האמור, הקונה מאשר ומתחייב כי האחריות לקבלת מסמכים מרשות המיסים במועד ו/או לעדכון הכתובת במאגרי משרד הפנים ולרבות לקבלת שובר מס רכישה על מנת שישלמו במועד, תחול עליו באופן בלעדי, וכי למוכר ו/או לעוה"ד לא תהא כל אחריות בקשר עם כך ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או עוה"ד ו/או מי מטעמם בקשר עם האמור.

הקונה מתחייב להמציא למוכר עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה לידי וכתנאי לה, אישור מס רכישה סופי בגין הסכם זה, מופנה ללשכת רישום המקרקעין, והנדרש לצורך רישום הזכויות בדירה על שם הקונה אצל המחכירים ובלשכת רישום המקרקעין וכן ככל שנלקחה משכנתא על ידי הקונה – את כתב ההתחייבות (כהגדרתו בסעיף 16.4 להלן) חתום ומאומת ע"י המוסד הכספי.

18.2 על אף האמור בסעיף 20.1, יובהר כי בכל מקרה המוכר לא יישא בתשלום בגין היטל השבחה בגין זכויות שלא מימש ו/או לא יממש במסגרת הוצאת היתר הבניה לצורך בניית הדירה ו/או הפרוייקט ו/או בגין זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות שלא ינצל ו/או לא יממש בכל דרך אחרת ביוזמתו והקונה ו/או הקונים האחרים בפרוייקט ו/או הקונה יחד עם קונים אחרים בפרוייקט (בהתאם למהות ההשבחה) הם שיישאו בהיטל ההשבחה בגין כך.

18.3 הקונה יישא בכל ההוצאות, האגרות ותשלומי החובה הכרוכים ברישום הערת אזהרה לטובת מוסד כספי ו/או משכנתא לטובת מוסד כספי באם הקונה ייטול משכנתא כמפורט ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 16 לעיל.

18.4 למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.3 לעיל, מובהר בזה כי מחיר הדירה אינו כולל את שכר טרחת עורכי הדין בגין רישום הזכויות על פי ההסכם בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים, אשר בגין כך ישלם הקונה לעוה"ד את הסכום הקבוע בסעיף 4.3.1 לנספח ג' להסכם, וכן אינו כולל את הסך הקבוע בסעיף 4.3.2 לנספח ג' בסך של 1,500 ₪ (אלף וחמש מאות ₪) כולל מע"מ לחדר בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בנספח ג', במכפלת מס' החדרים בדירה (לעניין זה יובהר כי חצי חדר ייחשב לחדר) אותו ישלם למוכר בגין השתתפות בהוצאות המוכר לרבות הוצאות תכנוניות ו/או אגרות ותשלומי החובה הכרוכים בביצוע הפרצלציה, בהתאם לסעיף 13.2 לעיל, ככל שתידרש, ו/או ברישום הבניין כבית משותף ו/או ברישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ו/או ברישום תקנון הבית המשותף ו/או ברישום חכירת המשנה ותנאי החכירה ו/או ברישום הסכם שיתוף ו/או ברישום הסכם ניהול ככל שיהיה, בהתאם להוראות ההסכם ולחוק המקרקעין, ובכלל זה הוצאות הכנת תשריטים, מדידות, אגרות רישום ו/או חכירה ונסחי רישום.

18.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן, הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה ו/או כל תשלום אחר החל על בעלים ו/או מחזיק בזכות בדירה (להלן: **"אגרות והיטלים"**) הכל בגין התקופה שממועד המסירה ואילך. הקונה ישלם את המיסים הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת הרשות הגובה ו/או לפי דרישת המוכר.

למען הסר ספק, במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל שינויים בדירה אותם ביקש הקונה כאמור בסעיף 8 לעיל ו/או בשל סירובו לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או בשל אי הופעת הקונה לקבלת החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן ו/או בשל אי מילוי התנאים המוקדמים החלים על הקונה עפ"י הסכם זה והמהווים תנאי מוקדם למסירת החזקה ו/או בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם, יחולו על הקונה האגרות וההיטלים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם, וכן פיצוי המוכר בגין כל העלויות הנוספות שנגרמו לו לרבות פיצוי בגין הוצאות ריבית חריגה ו/או עלות הערבות/פוליסת הביטוח בשל הפרת הקונה כאמור בסעיף זה, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 20 להלן.

18.6 החל ממועד המסירה, הקונה מתחייב לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, זאת בהתאם להוראות ההסכם זה, אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף.

ככל שחברת הניהול ו/או ועד הבניין ו/או הנציגות תתקשר עם חברת ביטוח בביטוח מבנה, לרבות

בקשר עם הרכוש המשותף והמערכות המשותפות בבניין כי אז פוליסת הביטוח תהא בערכים ריאליים (ובכל מקרה לא פחות ממלוא ערך כינונו) ותכלול תנאי מפורש על פיו תוותר חברת הביטוח על כל זכות שיבוב או זכאות אחרת מכח הדין לחזור אל המוכר בתביעה לשיבוב או שיפוי בגין נזק ישיר או עקיף שייגרם לרכוש המשותף על מערכותיו, ככל שייגרם. הקונה מתחייב לשאת עפ"י חלקו היחסי (כאמור בסעיף 12.1 לעיל או כל שיעור אחר כפי שייקבע המוכר) בעלויות שיחולו בגין ביטוח כאמור.

18.7 המוכר יישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה המוטלים על מוכר על פי חוק בהיותו המוכר של הדירה וכן במס רכוש בגין התקופה עד מועד המסירה, אם וככל שיחול.

18.8 ככל שתוצג בפני המוכר דרישה ו/או הודעה כלשהי מכל גורם מוסמך שהוא בקשר עם הגבלת/עיקול זכויותיו של הקונה לפי הסכם זה, כגון עיקולים, צווים, פסקי דין, זכויות צד ג' כלשהן וכו', ואשר תדרוש את התייחסותו/טיפולו של המוכר, יישא הקונה בהוצאות סבירות של המוכר בקשר עם כך, עפ"י דרישה ראשונה של המוכר וככל שהתשלום כאמור יידרש טרם מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, הרי שפירעון התשלום הנ"ל יהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

19. חיבורי תשתיות

19.1 הקונה מתחייב לשלם עבור פיקדון והתקנת מונה חשמל, מונה מים ומונה גז לדירה (וחיבור הדירה לרשת הגז) כמקובל וכנהוג אצל ספק החשמל, ברשות המקומית ו/או בתאגיד המים העירוני ובחברת הגז (להלן בסעיף זה: "הרשויות") ולחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל באותן רשויות, בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתיתן לו ע"י המוכר, לשלם את כל התשלומים שיידרשו ע"י הרשויות, וכן כל מקדמה שתידרש ע"י ספק הגז על חשבון צריכת הגז בדירה, וזאת החל ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה ולגבי פתיחת חשבון בספק החשמל הקונה מתחייב לפתוח חשבון חשמל אצל ספק החשמל לפי דרישת המוכר אף לפני מסירת החזקה לידי הקונה, וזאת לשם התקנת מונה ו/או ביצוע ביקורת של ספק החשמל בדירה. המוכר יהא רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח כאמור בסעיף 22.1 להלן לצורך פתיחת חשבון החשמל בספק החשמל על-שם הקונה לרבות רישום/העברת מחזיקים על שם הקונה בספק החשמל, תאגיד המים, עירייה וכו', עפ"י שיקול דעתו הבלעדי. שילם המוכר תשלומים כאמור בשם או עבור הקונה על מנת שלא לעכב קיום התחייבויות המוכר מתחייב בזאת הקונה לשלם סכום זה למוכר, מיד עם דרישת המוכר וכתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה.

הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים ברשות המקומית לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ולצורך תשלום מסים וארנונה, וזאת לפני מסירת החזקה בדירה לקונה, וכתנאי למסירה.

התחייבות הקונה לחתימה על מסמכים כאמור בפסקה לעיל תחול בשינויים המחויבים ביחס לחוזים ו/או למונים כאמור של הרכוש המשותף אולם לגבי הרכוש המשותף תיוספנה חברות התקשורת להגדרת "הרשויות" ביחס לקו הטלפוני אשר יותקן במעליות הבניין (ככל שקיים) או ברכזת כיבוי האש (כך שקווים אלה יועברו על שםם של בעלי הזכויות בבניין/חברת הניהול/נציגות הבניין עפ"י דרישת המוכר ו/או הקבלן המבצע). אין באמור כדי לגרוע מזכויות המוכר כאמור בסעיף 12.11 לעיל.

19.2 אם ועל אף שניתן לאכלס את הדירה על פי דין, הותקן ע"י המוכר או מטעמו חיבור מים ו/או חשמל זמני לדירה והקונה קיבל את החזקה בדירה ועדיין אינו מקבל אספקת מים ו/או חשמל מהרשויות, מתחייב הקונה לשלם למוכר, לפי דרישתו, את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים ו/או החשמל בדירה. המוכר יהא רשאי לנתק, לאחר מתן התראה והודעה מוקדמת, את אספקת המים או החשמל הזמנית לדירה באם לא ישולם לו חוב זה ו/או באם לא יומצא לידיו האישור בדבר התקשרות עם הרשויות כאמור בסעיף זה לעיל. אין בכל האמור בסעיף זה כדי להטיל על המוכר חובה לחבר את הדירה בחיבור זמני לאספקת חשמל ו/או מים.

20. מיסים ותשלומי חובה

20.1 המוכר מצהיר כי בקביעת מחיר הדירה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הבניין, על הפרוייקט, על הדירה, על הבנייה, על מכירת הדירה לקונה או בהקשר לכך וכן התשלומים למחכירים ו/או לרשות המפתחת שנדרשו לשם קבלת חוזה החכירה (להלן: "תשלומי החובה") כפי שנדרשו או יידרשו עד למועד מסירת החזקה והחל מאותו מועד ישולמו ע"י הקונה. במידה ולאחר מועד מסירת החזקה יועלו ו/או ידרשו תשלומי החובה מעבר לסכומים שנלקחו בחשבון כאמור לעיל ו/או יוטלו תשלומי חובה כלשהם חדשים בקשר למקרקעין ו/או לבניין ו/או לפרוייקט ו/או לדירה ו/או בקשר לבניית הדירה ומכירתה לקונה, יחולו אלה אף ביחס לתקופה שלפני מועד המסירה על הקונה, והקונה מתחייב לשלם למוכר תוך 14 יום מהיום שעל המוכר לשלם או מהיום שקיבל את דרישת המוכר לכך, לפי המוקדם.

20.2 מחיר הדירה כולל רק אותן עבודות פיתוח הכלולות במפרט ובתכניות, נספחים "א" ו- "ב" להסכם

זה, ובהיתר הבניה. ככל שיבוצעו עבודות פיתוח נוספות ו/או שינויים שידרשו ע"י הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ו/או על ידי הרשות המפתחת ו/או על ידי כל רשות מוסמכת אחרת ו/או שיבוצעו על ידה, ובכלל זה כבישים, מדרכות, שבילים, שצ"פים, גידור, קירות תומכים, אבני שפה, ביוב, תיעול, ניקוז, מערכת מים, גינון, נטיעות וכיו"ב, החל ממועד המסירה, כהגדרתו בהסכם זה, הללו יחולו על הקונה והוא מתחייב לשלם במועד, לרבות את כל האגרות, ההיטלים, ההוצאות, דמי ההשתתפות, והתשלומים מכל סוג שהוא (להלן: "**עבודות הפיתוח הנוספות**") למוכר או לרשויות או לגורמים הנ"ל לפי הנסיבות, שיוטלו על ידם ו/או שיבוצעו על ידי המוכר בגין עבודות הפיתוח הנוספות.

20.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר רשאי אך לא חייב לשלם את תשלומי החובה ועבודות הפיתוח הנוספות במקום או בעבור הקונה ולחייב את חשבון הקונה בכך תוך משלוח הודעה בכתב, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה לשאת בתשלומים הנ"ל בהתאם להוראות סעיף 21.2 להלן.

21. תשלומים – כללי

21.1 כל המיסים, האגרות, ההיטלים, ההוצאות והתשלומים המפורטים בהסכם זה לעיל ולהלן (יקראו בסעיף 21, להלן ביחד: "**התשלומים**"), החלים על הקונה, אשר לא שולמו עם החתימה על הסכם זה, ישולמו עם הגיע המועד החוקי לתשלום או לפי דרישת המוכר (שלא תהא קודמת למועד החוקי, ככל שקיים מועד כאמור), אך בכל מקרה ישולמו לפני מועד המסירה וכתנאי למסירה הקונה מתחייב להמציא לידי המוכר אישורים על ביצוע כל התשלומים שפורטו לעיל מיד עם דרישתו.

כמו כן ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.10 לעיל, מתחייב הקונה לשלם למוכר או לרשויות (עפ"י דרישת המוכר) מיד עם קבלת דרישתו לכך את תשלומי הארנונה וכל היטל או אגרה עבור התקופה בה הוא חב בהתאם להוראות הסכם זה, על מנת לאפשר את קבלת האישורים הדרושים לביצוע הרישום על פי ההסכם.

21.2 שילם המוכר תשלום מן התשלומים כהגדרתם בסעיף 21.1 לעיל בשם או עבור הקונה מתחייב בזאת הקונה לשלם סכום זה למוכר, תוך שבעה ימים מקבלת דרישה מהמוכר בכתב. מבלי לגרוע מזכויות אחרות השמורות למוכר, מוסכם כי היה ויאלץ המוכר לשלם תשלום מן התשלומים כהגדרתם בסעיף 21.1 לעיל בשם או עבור הקונה בשל העובדה כי הקונה לא שילם את התשלום במועדו ו/או במלואו והעיקוב בתשלום ע"י הקונה מעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ו/או על פי דין, אזי מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הסכום ששילם המוכר כאמור, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כאמור בסעיף 7 לנספח ג', על התקופה המתחילה במועד בו היה עליו לבצע את התשלום ועד למועד בו ישולם סכום זה לידי המוכר בפועל.

22. יפוי כח

22.1 במעמד החתימה על הסכם זה יחתום הקונה על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ד', לצורך ביצוע הוראות הסכם זה המסמך את מיופי הכח כהגדרתם ביפוי הכח, לבצע בשמו ובמקומו את כל הפעולות המפורטות ביפוי הכח. מיופי הכח הנ"ל יהיו רשאים לחתום בשם ו/או במקום הקונה מכח יפוי הכח על כל הנדרש לשם ביצוע כל הפעולות המפורטות ביפוי הכח. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה מסמך את מיופי הכח הנ"ל ליתן בשמו אישור וכן לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לצורך רישום זכויות הקונה בדירה אצל המחכירים ובלשכת רישום המקרקעין, ולצורך רישום הפרויקט כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, חתימה על הסכם שיתוף, רישום חכירה והסכם שיתוף, חתימה על הסכם ניהול ורישום, רישום, מחיקת ו/או יחוד הערות לרבות הערות אזהרה, רישום וביטול משכנתאות, כתבי התחייבויות לרישום משכנתא, הערות אזהרה בגין כתבי התחייבויות לרישום משכנתא, ביטול ערבויות בנקאיות/פוליסות ביטוח, ביטול טחונות, רישום חוזה החשמל של הדירה על שם הרכוש המשותף על שם הקונה או על שם הנציגות או על שם חברת הניהול, לפי העניין, רישום/העברת מחזיקים בספק החשמל, תאגיד המים, עירייה, לבקש הקלות, היתרי בניה, לשנות תכניות בניין ערים ושאר רישיונות, לבקש תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה, וכן לבצע בשמו ובמקומו כל פעולה הנדרשת לצורך ביצוע הרישומים המפורטים לעיל. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכח, ככל שתידרש ע"י מיופי הכח הנ"ל הופעתו האישית של הקונה לצורך חתימתו על כל מסמך שיידרש לרבות אישור על זיהוי דירתו עפ"י תשריט הבית המשותף, כאמור, הוא יתייצב לשם כך, במועד שיתואם עמו ע"י מיופי הכח הנ"ל ואם לא הצליחו מיופי הכח הנ"ל לתאם עם הקונה מועד כאמור שיהיה בתוך פרק זמן של 7 ימים שיציעו מיופי הכח הנ"ל, מתחייב הקונה להתייצב במועד שיקבע על ידי מיופי הכח הנ"ל.

22.2 כתנאי למסירת החזקה וככל שיידרש לכך על ידי המוכר ו/או עוה"ד, יחתום הקונה שוב על יפוי הכח בנוסח שיהיה מקובל באותו מועד אצל המוכר ו/או עוה"ד, וימציא למוכר העתק מקורי ומאומת כדין.

22.3 אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לשחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ע"י מיופי הכח הנ"ל ואין בנתינת יפוי הכח משום שחרור הקונה

מחובותו להתייצב ולחתום על המסמכים באופן אישי ואף כתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה. לא התייצב הקונה במועד שתואם איתו או ככל שלא יתואם עמו מועד במסגרת 2 מועדים שהציע המוכר, במועד שיקבע ע"י המוכר אשר יחול תוך 10 ימים ממועד פנייתו הראשונה של המוכר או מיופי הכח הנ"ל לקונה לתיאום מועד, יהיה מנוע הקונה מלהעלות כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או עוה"ד ו/או מיופי הכח הנ"ל שעניינה חתימה מכח יפוי הכח הבלתי חוזר. מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בתוקף יפוי הכח של הקונה ו/או בזכות המוכר ו/או מיופי הכח הנ"ל לפעול מכוחו וללא יוצא מהכלל.

22.4. הוראות סעיף זה מהוות הוראות בלתי חוזרות למיופי הכח הנ"ל לפעול כאמור לעיל, זאת הואיל וזכויות המוכר, כמו גם זכויות צדדים שלישיים, תלויות בהן. הקונה מתחייב להביא לידיעת כל הבאים מכוחו, לרבות רוכשים חדשים של הדירה, על דבר קיומו של יפוי כח זה.

22.5. הקונה נותן בזאת הוראות בלתי חוזרות למיופי הכח לחתום על בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הכספי ובלבד שבקשה כאמור תיחתם גם ע"י המוסד הכספי.

22.6. הפרת סעיף זה על ידי הקונה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

עניינים מיוחדים

בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה מצהיר ומתחייב הקונה, בהתחייבות שהפרתה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, כדלקמן:

23.1. לא בשימוש.

23.2. כי ביצוע התחייבויות הקונה על פי הסכם זה באופן מלא ובמועד הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל מקרה שהקונה איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי ההסכם במלואו ו/או במועדו, יתיר הדבר למוכר איחור במילוי התחייבויותיו כלפי הקונה לרבות דחיית ועדכון מועד מסירת הדירה בהתאמה לתקופת האיחור, מעבר לתקופות הדחיה והעדכון המותרות עפ"י הסכם זה, בין היתר לצרכי התארגנות. במקרה כאמור, הקונה יישא בכל עלות ו/או הוצאה שתחול על המוכר בגין דחיית ועדכון מועד המסירה כאמור לעיל, והמוכר לא יחשב במקרה כזה כמפר את התחייבויותיו כלפי הקונה על פי הסכם זה, והכל מבלי לגרוע מזכויות המוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין.

23.3. כי הנו מודע לכך שיוכל להשתמש בדירה (לרבות הצמודותיה) על כל חלקיה למטרות הקבועות בתב"ע, בחוזה החכירה ובהיתר הבניה בלבד (ובדירה גופה – למגורים בלבד) ובכפוף לאמור בהסכם זה. כמו כן הנו מתחייב כי השימוש בדירה על כל חלקיה יהיה בהתאם לעומסים המותרים עפ"י דין, והוא יהיה אחראי בלעדית לכל עבירה ו/או נזק הנובעים מהשימוש בדירה על ידו ו/או על ידי הבאים מטעמו או ברשותו, ומתחייב לשפות את המוכר ולפצותו על כל נזק, הפסד והוצאה שייגרמו לו בקשר עם השימוש בדירה ו/או בקשר עם כל מעשה ו/או מחדל של הקונה בקשר עם הדירה.

העברת זכויות

24.1. לאחר מסירת הדירה וכל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכח ההסכם כולן או מקצתן לאחרים (להלן: "**מקבל ההעברה**"), ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכות בדירה ו/או בהצמודותיה לאחרים, אלא אם קיבל הקונה את הסכמת המוכר. המוכר לא יסרב להעברה אלא מטעמים סבירים וענייניים בלבד ובלבד שיתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:

24.1.1. הקונה ביצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות למקבל ההעברה, לרבות תשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה.

24.1.2. כל עוד הערבות/פוליסת הביטוח לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) שקיבל הקונה לא פקעה ולא נדרש תשלומה, נדרש אישור הבנק המלווה לביצוע ההעברה מראש ובכתב וכן נידרש כי העברת ו/או שיעבוד ו/או הסבת הזכויות כאמור תבוצע בהתאם למנגנון שיקבע ע"י הבנק. מובהר שלמוכר ולעוה"ד אין כל אחריות ביחס לקבלת אישור כאמור ו/או משך הזמן שיקח לקבלו.

24.1.3. לא בשימוש.

24.1.4. הקונה ימציא לידי המוכר את כל האישורים מאת כל רשות המופנים ללשכת רישום המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מיסוי מקרקעין, לרבות מס שבח, מס רכישה, מס מכירה ומס רכוש בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה והועדה המקומית כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם ו/או כל מס ו/או דרישת תשלום אחרת אשר תהא מקובלת באותה עת בקשר עם העברת הזכויות. בנוסף,

ימציא הקונה לידי המוכר אישור מס רכישה מאת שלטונות מיסוי מקרקעין המופנה ללשכת רישום המקרקעין בגין רכישת הזכויות בדירה על ידו על פי הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מחובתו להמציא אישור מס רכישה כאמור כתנאי למסירת החזקה בדירה לידי.

24.1.5 במקרה שהקונה לקח הלוואה ממוסד כספי מובטחת במשכנתא – הקונה ימציא אישור לשביעות רצונו של המוכר מאת המוסד הכספי, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה ו/או נגררה וכי הוא משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא על פי כתב ההתחייבות וכי הנו מסכים להעברת הזכויות. כמו כן, ימציא הקונה למוכר תצהיר על פי פקודת הראיות לפיו הדירה משוחררת מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהו. במידה ונרשמה לטובת המוסד הכספי הערת אזהרה – הערת אזהרה זו בוטלה ונמחקה והקונה המציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר.

24.1.6 הקונה ימציא למוכר עותק מקורי או העתק נאמן למקור מההסכם למכירת הדירה חתום בין הקונה לבין מקבל העברה ובמקרה של העברה ללא תמורה – מתצהירים מאומתים כדין על ידי עו"ד.

24.1.7 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו ויעבירו לידי המוכר או עו"ד כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר (כולל אימות עו"ד לחתימות הקונה ומקבל ההעברה) ובו יאשר מקבל העברה כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, וכן ימציא מקבל העברה 2 עותקים מיפויי כח כמפורט בסעיף 22 לעיל, חתומים במקור על ידי מקבל העברה ומאומתים כדין על ידי נוטריון.

24.1.8 הקונה ו/או מקבל ההעברה ישלמו למוכר ו/או לעו"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול ברישום העברת הזכויות על שם מקבל העברה ויתר השירותים המופיעים בצו הפיקוח שלהלן. דמי הטיפול בגין העברת זכויות ויתר השירותים המופיעים בצו הפיקוח יהיו בהתאם ובכפוף לקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 או כל קביעה אחרת על פי דין מחייב החל על המוכר.

24.1.9 הקונה המציא למוכר אישור מקורי מועד הבית/ חברת הניהול, ככל שתהיה, בדבר סילוק כל חובותיו כלפי ועד הבית/ חברת הניהול עד למועד ההעברה, ובמידה וקיימת חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט, גם הסכם ניהול (בנוסח המחייב) חתום על ידי מקבל העברה.

24.1.10 מקום שנדרש אישור של צד שלישי עקב מיהות מקבל העברה, כגון אישור בית משפט, לרבות עקב חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, ימציאו הקונה ומקבל העברה אישור כאמור כתנאי להעברת הזכויות.

24.1.11 הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר כל אישור ו/או מסמך נוסף שיהיה דרוש למוכר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכר.

24.1.12 הקונה ביטל את הערת האזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר, ובמקרה שקיבל בטוחה אחרת לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) – החזיר הבטוחה למוכר כשהיא מבוטלת ובלתי נדרשת. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), לעניין זכאות הקונה לקבלת בטוחות.

24.1.13 הומצא למוכר אישור המחכירים בכתב (מקור) להעברת זכויות החכירה בדירה על שם מקבל העברה – אם וככל שהמחכירים מנפיקים אישור כאמור.

24.1.14 הקונה המציא למוכר אישור להנחת דעתו של המוכר לפיו הזכויות בדירה משוחררות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהו.

24.2 מוסכם בזאת כי העברת זכויות הקונה לפני מסירת החזקה בדירה, לא תתאפשר אלא אם קיבל הקונה את הסכמת הבנק ואת הסכמת המוכר שלא תישלל אלא מטעמים סבירים וענייניים לרבות שמירה על האינטרסים הלגיטימיים של המוכר ו/או הבנק. ידוע לקונה כי למוכר אין כל אחריות בקשר עם קבלת הסכמת הבנק כאמור והדבר נתון לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל ותינתן הסכמה להעברה כאמור, העברה כאמור מותנית, בנוסף לקיום מלא של כל התנאים המפורטים בסעיף 24.1 להסכם, גם בקיום ההוראות המצטברות הבאות:

24.2.1 הקונה ביצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות למקבל ההעברה ומועד קבלת אישור הבנק המלווה על הסבת

הערבויות/פוליסות ביטוח שהונפקו לטובת הקונה לטובת מקבל ההעברה, לרבות תשלום מלוא התשלומים על פי הסכם זה שמועד תשלומם הינו עד למועד העברת הזכויות ומועד קבלת אישור הבנק המלווה על הסבת הערבויות/פוליסות ביטוח כאמור לעיל.

24.2.2 המוכר לא יתנגד להסבת הערבויות/פוליסות ביטוח שהונפקו לטובת הקונה בגין תשלומים ששילם עד לאותו מועד ע"ח מחיר הדירה לטובת מקבל ההעברה בכפוף להסכמת הבנק המלווה, ככל שתינתן, ובלבד שלא תוטל עליו כל חבות בגין הסבת הערבויות/פוליסות ביטוח כאמור; מובהר שלמוכר ולעוה"ד אין כל אחריות ביחס לקבלת אישור כאמור ו/או משך הזמן שיקח לקבלו;

24.2.3 המוכר או הבנק המלווה לא יהא חייב להמציא בטוחה כלשהי למקבל ההעברה אלא לגבי יתרת מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם (בהפחתת ההוצאות המפורטות בסעיף 4.3.1 לנספח ג' להסכם) שישולם למוכר ע"י מקבל ההעברה ישירות;

24.2.4 הקונה ו/או מקבל ההעברה ישלמו למוכר ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול ברישום העברת הזכויות על שם מקבל העברה ויתר השירותים המופיעים בצו הפיקוח שלהלן. דמי הטיפול בגין העברת זכויות ויתר השירותים המופיעים בצו הפיקוח יהיו בהתאם ובכפוף לקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 או כל קביעה אחרת על פי דין מחייב החל על המוכר.

24.2.5 ככל והקונה חתם על נספח יד' (נספח קרדיט) לפיו הוא זכאי להלוואה ולהטבה כהגדרת מונחים אלו בנספח יד', אזי מקבל ההעברה לא יהא זכאי לקבלת ההטבה ו/או ההלוואה ולקונה ולמקבל ההעברה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר לכך.

24.2.6 כי לא נדרש על ידי הקונה תשלום של הערבות /פוליסת ביטוח שהונפקה לקונה בגין תשלומים ששולמו עד למועד העברת הזכויות על חשבון מחיר הדירה.

25. הפרות ותרופות

25.1 על הפרת הסכם זה, אלא אם הותנה במפורש בהסכם, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970.

25.2 מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר, רשאי המוכר בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הקונה לדירה ו/או לעכב את מסירת הדירה לידי הקונה ו/או לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה:

25.2.1 אם הקונה לא ישלם במועדו, במלואו ובהתאם לסעיף 14 לעיל, תשלום כלשהו על חשבון התמורה ו/או תשלום כלשהו מהתשלומים האחרים החלים על הקונה לפי הסכם זה או הנקובים בנספח "ג".

מובהר בזאת כי איחור של עד 3 (שלושה) ימי עסקים לא יחשב כהפרה לעניין ס"ק זה ואיחור מעבר לכך יחשב כהפרה. איחור העולה על 3 ימי עסקים יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

25.2.2 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה לא יסודית, המוכר ינקוט בפעולות אלו לאחר שנתן לקונה התראה של 7 (שבעה) ימים מראש, בהם הקונה לא תקן את ההפרה.

25.2.3 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית.

25.3 בחר המוכר לבטל את ההסכם כאמור לעיל, עקב הפרתו ע"י הקונה, יחזיר המוכר לקונה כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר הדירה בלבד והחל ממועד השבת הכספים להם זכאי הקונה בהתאם להוראות סעיף זה, יהא ניתן לבטל את הבטוחות שנמסרו לקונה בהתאם להסכם זה (לרבות באמצעות יפוי הכח). המוכר יהיה זכאי לקזז את כל ההוצאות, הנוזקים וההפסדים שנגרמו או יגרמו לו בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, וכן את כל ההוצאות והנוזקים שנגרמו לו לפי חשבונו בגין שינויים בדירה לפי בקשת הקונה, כל תשלום שחייב הקונה לחברת הניהול (ולמעבר לחברת הניהול כל תשלום שקוזז בגין חובות הקונה לחברת הניהול) וכן את כל יתר הסכומים אשר הוא רשאי לקזז בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הדין. כמו כן ישיב המוכר, לפי שיקול דעתו, למוסד הכספי כל סכום שיידרש על ידו לסילוק הלוואה של הקונה, לביטול כתב ההתחייבות עליו חתם המוכר לטובת המוסד הכספי, מחיקת וביטול הערת אזהרה/משכנתא שנרשמו, אם נרשמה לטובת המוסד הכספי. המוכר יהיה זכאי לנהוג בדירה כמנהג בעלים ובכלל זה למכור את הדירה לכל צד שלישי אחר בתנאים שהוא יקבע, וזאת החל מתאריך משלוח הודעת הביטול.

האמור בפסקה זו לא בא לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מאת הקונה כל סעד אחר לרבות שיפוי

ופיצוי בגין כל נזקים אחרים שנגרמו למוכר לרבות עקב עיכובים בביטול ו/או השבת הבטוחות שנמסרו לקונה לפי הסכם זה.

בנוסף לאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי לנכות סכום מסוים לפי שיקול דעתו הבלעדי כפיקדון עבור מיסים עתידיים שלא התבטלו עם ביטול ההסכם, עד ליום קבלת אישור מהרשות המוסמכת כי אין חובה לשלם אותו מס בגינו עוכבו הכספים (שאז יושב לקונה כל סכום הניכוי העולה על הנזק) ו/או כפיקדון עבור נזקי המוכר שטרם התבררו באותו מועד בגין נזק העלול להיגרם למוכר ממכירת הדירה לרוכש חלופי במחיר הנמוך ממחיר הדירה ועבור נזקי המוכר בגין תשלומי תמורה על ידי הרוכש החלופי המאוחרים ממועדי התשלום שבהסכם זה, עד למועד בו תימכר הדירה לרוכש החלופי ויתברר היקף הנזק כאמור (שאז יושב לקונה כל סכום ניכוי העולה על הנזק).

25.3.1 ככל שהקונה יהא זכאי להשבת כספים כמפורט לעיל, תושב היתרה לקונה בתנאי שהקונה ויתר בכתב על כל טענה ו/או דרישה לזכות בדירה (תוך שמירה על כל טענה שעומדת לו עפ"י כל דין), פינה את הדירה והשיבה למוכר במצב ראוי, במקרה והחזקה נמסרה לידי, השיב למוכר את השוברים שהופקדו בידי במועד החתימה על הסכם זה וטרם שולמו ואת הבטחונות שקיבל להבטחת כספו וחתם על תצהירי ביטול עסקה לשלטונות מיסוי מקרקעין.

בנוסף לאמור לעיל מוסכם כי תנאי נוסף להשבת היתרה כאמור לידי הקונה הינו חתימת הקונה על כל מסמכי הביטול הנדרשים לביטול ההסכם זה מיד עפ"י דרישת המוכר.

25.3.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי השבת היתרה שתושב לקונה כאמור לעיל, תתבצע בכל מקרה לאחר 60 יום מהמועד בו הקונה פינה את הדירה והשיבה למוכר כאמור או ממועד ביטול ההסכם כדין במקרה והחזקה בדירה טרם נמסרה לידי, והכל בכפוף למילוי התנאים שלעיל.

25.4 מבלי לגרוע מחובתו של הקונה לחתום על כל המסמכים כמפורט בסעיף 25.3 לעיל, מוסכם כי לשם ביטול ההסכם, נותן הקונה למיפוי הכח הרשאה בלתי חוזרת לעשות שימוש בפיפי הכח -נספח ד' להסכם זה, ולחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם כאמור, לרבות חתימה על מסמכים, הסכם, בקשות, תצהירים לרבות תצהירי ביטול למס שבח, מחיקת הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הקונה, ביטול בטוחות שנתנו לקונה כמפורט בסעיף 15 לעיל וכי, הכל על פי שיקול דעתו של המוכר, ולקונה לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או כלפי מיפוי הכח בקשר עם ביטול ההסכם ו/או שימוש בפיפי הכח כאמור.

אין באמור בכדי לגרוע מהתחייבויותיו של הקונה בהתאם להוראות ההסכם זה.

25.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומזכות המוכר לכל סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים ו/או ככל שהדין מתיר ו/או יתיר זאת גם מצטברים, הרי שבמקרה של הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר, בתור פיצוי מוסכם ומוערך מראש בגין הנזק שהצדדים צופים מראש כי יגרם כתוצאה מסתברת בגין ההפרה וביחס סביר לנזק כאמור ומבלי שיהא על המוכר להוכיח את נזקיו או איזה מהם, סך של 15% (חמישה עשר אחוז) מהתמורה (כולל מע"מ) כשהיא צמודה באופן בו מוצמדת התמורה כמפורט בנספח ג' להסכם זה ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"). הצדדים מאשרים כי סכום הפיצויים דלעיל נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שייגרמו למוכר עקב ההפרה ולא תשמע כל טענה מאת הקונה כי הסכום אינו סביר או נקבע כקנס והקונה מנוע מלטעון כל טענה כזו.

25.6 המוכר יהא זכאי לקזז את הפיצוי המוסכם או את נזקיו בפועל מכל תקבול שקיבל מהקונה על חשבון התמורה.

26. עורכי הדין

הודע לקונה כי משרד עורכי הדין שבלת ושות' (בהסכם זה לעיל ולהלן: "**עורכי הדין**" או "**עוה"ד**"), ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר, מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה, כי אין בתשלום ההוצאות המפורטות בסעיף 18.4 לעיל, בכדי ליצור יחסי שליחות בין עוה"ד ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר לבין הקונה בכל הקשור להסכם וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר ונתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה. למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו בהגשת הדיווח על הסכם זה לשלטונות מיסוי מקרקעין בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 18.1 לעיל, ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י הסכם זה בלבד וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף. הקונה נותן את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

27. המחאת חובות וזכויות המוכר

המוכר רשאי, בכל עת, להעביר לאחר או לאחרים (לעניין סעיף זה, להלן: "הנעבר") את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ובמידת הצורך, יחתום הקונה (או מיופי הכח כהגדרתם ביפוי הכח) על כל מסמך שיידרש בקשר עם העברה כאמור.

28. חבות הקונה - יחד ולחוד

28.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כ"קונה" (להלן בסעיף זה: "יחיד הקונה"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר בערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.

28.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, לרבות קבלת החזקה בדירה ולרבות מסירת הודעות מטעם המוכר, תחייב את שאר יחיד הקונה, וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.

28.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר. ביקש אחד מיחיד הקונה לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, לא יחשב כביטול או ויתור של כל יתר יחיד הקונה, אלא אם קבע המוכר אחרת.

29. ויתור

29.1 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על ידי מורשי חתימה של הצדדים. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כוויתור. הצדדים רשאים להשתמש בזכויותיהם, בכולן או בכל אחת מהן לחוד, לפי הסכם זה ולפי החוק, בכל עת שימצאו לנכון ובסדר שימצאו לנכון.

29.2 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

30. כללי

30.1 א. מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, חומר שיווקי, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו (כל האמור לעיל ולהלן יחד: "המו"מ"), לא יהיו חלק מההסכם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי המוכר לא יהיה קשור ולא יחויב בגין המו"מ, כהגדרתו לעיל, ככל שקדם לחתימתו או שהתקיים בד בבד עם חתימתו של הסכם זה.

הודע לקונה שהמוכר זכאי להחזיק בבניין ו/או בפרויקט "דירה/יחידה לדוגמא" אשר תשמש כמשרד מכירות ו/או לצרכי תצוגה לרוכשי דירות/יחידות פוטנציאליים בבניין, בפרויקט ובמקרקעין, לרבות מקרקעין סמוכים ו/או אחרים, כפי שיקבע על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הבלעדי. הקונה מתחייב לא להתערב ו/או להתנגד ו/או להפריע בכל דרך שהיא לפעילות התקינה של "הדירה/יחידה לדוגמא" והקונה יהיה אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף ובכלל זה מניעת רווח שיוכח כי נגרם למוכר עקב התנגדות, התערבות או ההפרעה מצידו.

ב. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הובהר לקונה כי כל ו/או חלק מהאזורים בסביבת הפרויקט ו/או המקרקעין (שלעניין זה מובהר כי ההתייחסות למקרקעין בפסקה זו הינה לכל ההגדרות האפשריות למקרקעין במצטבר בהתאם להוראות הסכם זה) ו/או הבניין, לרבות שטחים הכוללים בניינים, מוסדות ציבור, פארקים, כבישים, דרכים וכי' ו/או אופן/תצורת הבינוי ו/או המיקום של הבניינים שיוקמו בפרויקט ו/או סביבותיהם, שיתכן והוצגו בפניו במסגרת המו"מ ו/או קודם לחתימת הבקשה להרשמה ו/או ההסכם, מכילים ו/או עשויים להכיל שטחים ו/או ייעודים ו/או אזורים ו/או בניינים אשר בנייתם ו/או הקמתם טרם אושרו באופן סופי ו/או במתכונת שהוצגה לו ו/או כאלו שכבר אושרו.

ג. מבלי לגרוע מהצהרות הקונה כאמור בהסכם זה, לרבות הצהרתו כי הוא עיין בתב"ע ו/או בתוכניות בנין עיר החלות על מגרשים סמוכים ו/או מגרשים בקרבת המקרקעין שאינם בתחום התב"ע קודם לחתימתו על הסכם זה, ידוע לקונה כי המוכר אינו אחראי לכל שימוש שיעשה ו/או לכל שינוי בייעוד ו/או בשימושים שיוותרו ו/או שיעשו ו/או שיתוכננו במקרקעין גובלים לפרויקט

והקונה מוותר בזאת כלפי המוכר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור, לרבות בגין כל טענת מטריד ו/או כל טענה תכנונית ו/או אחרת ובכלל זאת בגין כל אי-התאמה ו/או הטעיה ו/או טעות ו/או פגם ו/או נזק (לרבות ירידת ערך) ו/או הוצאה ככל שייגרמו לקונה ו/או למי מטעמו בקשר עם כך לרבות הנובע מאופן השימוש במקרקעין הגובלים הנ"ל ו/או בקשר עם הדירה ומיקומה.

- 30.2 חובות שהמוכר חב לקונה לא יהיו ניתנים לקיזוז. הקונה לא יוכל לקזז חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו. חובות שהקונה חב למוכר על פי הסכם זה יהיו ניתנים לקיזוז. הקונה לא יהיה רשאי לקזז מתשלומים או מחובותיו למוכר סכומים כלשהם שיגיעו לו מחברת הניהול, ככל שתהיה.
- 30.3 כל שינוי או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכר באמצעות מורשי החתימה שלו והקונה. הצדדים מתחייבים לאשר האחד למשנהו, בהקדם, כל שינוי או תוספת כזו שישכימו עליהם.
- 30.4 מוסכם בזה במפורש כי הדין החל על ההסכם הוא הדין הישראלי בלבד.
- 30.5 הסכם זה יחייב את המוכר רק לאחר שייחתם על ידי המוכר, ובתנאי (עליו זכאי המוכר לוותר בכתב וזאת מבלי לגרוע מחובת הקונה לבצע את התשלום) שהקונה שילם את התשלום הראשון המוטל עליו על פי ההסכם כאמור **בנספח "ג"**, במלואו ובמועדו.
- 30.6 אם הקונה או מי מיחידי הקונה הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט להתקשרות על פי ההסכם – וזאת תוך 60 יום מחתימת ההסכם על ידי הקונה. כל ההוצאות והאגרות הכרוכות בהשגת אישור בית המשפט יחולו על הקונה בלבד. לא הושג אישור בית המשפט כאמור, ייחשב האפוסטרופוס של הקטין או של פסול הדין, לפי העניין, כצד ישיר מלכתחילה להסכם זה.
- 30.7 הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל. על אף האמור לעיל, במקרה והקונה הינו "זר" כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 (לרבות אם אינו אזרח ו/או תושב ישראל או תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד שאינו אזרח ו/או תושב ישראל), אזי יבוצע הסכם זה בהתאם לכללי ולנוהלי רמ"י לעניין הקניית זכויות לזרים לרבות, קבלת אישור מראש ובכתב של יו"ר מועצת מקרקעי ישראל. במקרה והקונה הינו "זר" הזכאי לעלות לארץ על פי חוק השבות, התש"י – 1950 (להלן: "חוק השבות"), מתחייב בזה הקונה לחתום במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר זכאות לעלות על פי חוק השבות בנוסח המצורף כנספח ז' 1 להסכם זה, ולהמציא למוכר, מיד עם דרישתו הראשונה ולא יאוחר ממועד המסירה, כל אישור נוסף הדרוש על מנת לאפשר את ביצוע רישום הדירה על שם הקונה רמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, והאחריות הבלעדית לקבלת אישור כזה חלה על הקונה בלבד וכן לשלם לרמ"י כל תשלום שיידרש עקב היותו זר. במקרה והקונה הינו "זר" והוא אינו זכאי לעלות לארץ על פי חוק השבות, מתחייב בזה הקונה לחתום במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר זר בדבר מטרת הרכישה בנוסח המצורף כנספח ז' 2 להסכם זה, וכן מתחייב הקונה להמציא לידי המוכר מיד עם קבלת אישור רמ"י או דרישתו הראשונה של המוכר, ולא יאוחר ממועד המסירה וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הקונה, אישור בכתב מאת רמ"י לרכישת הדירה על פי הסכם זה על ידו. הקונה מצהיר כי כללי ונוהלי רמ"י לגבי הקניית זכויות לזרים ידועים לו וכי ככל שתהיה מניעה להתקשרות בהסכם זה עקב היותו "זר" כאמור, תהיה זו הפרה יסודית של ההסכם על ידו.
- ככל ונחתם הסכם זה בשם הקונה באמצעות מיופה כח והקונה מהווה "זר", מתחייב הקונה להמציא לידי המוכר תוך 14 ימים ממועד חתימתו על הסכם זה תצהיר (נספח ז' 1 או ז' 2 לפי העניין) חתום על ידו ומאומת כדין.
- 30.8 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי היה ובמועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים, או בסמוך לו, ערך המוכר מבצע כלשהו בנוגע למכירת דירות/יחידות במקרקעין ו/או בפרוייקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, מבצע זה אינו חל בנוגע לרכישת הדירה על ידי הקונה על פי הסכם זה, אלא אם הדבר צוין מפורשות בהסכם ו/או בנספחיו, ומשכך, התמורה עבור הדירה, אינה כוללת כל הטבה המגולמת בכל מבצע כאמור.
- 30.9 מובהר ומוסכם בזאת כי במידה והקונה הינו תאגיד, ימסור הקונה לידי המוכר, במועד חתימת הסכם זה, יפוי כח על פי סעיף 22 לעיל שיחתם על ידי הקונה ויאומת ויאושר על ידי נטריון, על חשבונו של הקונה, העתק נאמן למקור בחותמת רשם החברות מתעודת ההתאגדות של הקונה, פרוטוקול תאגיד חתום ומאומת על ידי עו"ד וכן מסמכים המעידים על קיום הקונה, על כשירותו לבצע את העסקה ועל החלטתו לבצעה, בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 ובהתאם לנהלי רישום מקרקעין. כמו כן במקרה כאמור מצהיר ומתחייב הקונה כי הינו תאגיד הרשום בישראל שהשליטה בו הינה בידי יחיד אחד או יותר שהינו/ם תושב/ים או אזרח/ים ישראלים וכי הוא אינו עונה להגדרת "זר" כאמור בסעיף 30.7 לעיל. כמו כן הנו מתחייב להמציא רמ"י כל אישור שיידרש בכל הקשור להיותו תאגיד ו/או שאינו "זר" לשם רישום הזכויות על שמו.
- 30.10 הודע לקונה ובחתימתו על הסכם זה הוא מאשר כי מידע אשר נמסר על ידו למוכר, או התקבל בידי

המוכר ו/או עוה"ד עקב ההסכם ולרבות הצגת, צילום ושמירת העתק תעודת זהות או מסמך זיהוי אחר של הקונה, יוחזק, כולו או חלקו, במאגרי מידע של המוכר ו/או עוה"ד ו/או צדדים שלישיים מטעמו, לרבות גופים העוסקים במתן השירותים ו/או בעיבוד נתונים. המידע ישמש אותם לצרכי קיום וביצוע ההסכם 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 ביצוע ההסכם ו/או בקשר עם הפרוייקט (כגון – הממונה כהגדרתו בסעיף 15.1 לעיל, הרשות המקומית, ספק החשמל, חברת הגז, תאגיד המים, הגוף מנפיק הבטוחה, הבנק, המוסד הכספי, ועד הבית/ חברת הניהול/ הנציגות וכיו"ב) והקונה מוותר בזאת על כל טענה כלפי המוכר בנוגע למסירת מידע כאמור. ידוע לקונה כי המידע שנמסר ו/או יימסר על ידו נמסר ו/או יימסר מרצונו החופשי וכי אין עליו חובה חוקית למסור מידע זה אולם מידע זה הכרחי לצורך הוצאת העסקה נשוא הסכם זה לפועל. המוכר יהיה רשאי לרשום את המידע בפנקס מאגרי המידע, ככל שחלה חובה לרשמו על פי דין. יובהר, כי למעט המידע אותו המוכר מחויב לאסוף ולשמור על פי דין, יתר המידע נאסף על פי רצונו והסכמתו של הקונה לצורך השלמת הסכם זה; מובהר כי אי הסכמה למסירת המידע לא תאפשר את השלמת ההסכם בין הצדדים. המוכר מביא לידיעתו של הקונה את זכותו לעיין במידע אישי (כפי שמוגדר בחוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981) ואת זכותו לבקש תיקונו של המידע האישי; לצורך כך, רשאי הקונה לפנות למרכז השירות של המוכר בטלפון 1-700-737-200 או בדוא"ל moked@gindih.co.il.

בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור, הקונה יודע ומסכים לכך שהמוכר ו/או מי מטעמו 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, Whatsapp, Telegram וכדומה, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי, דברי דואר, שיחות טלפון וכו') וכן שימושים סטטיסטיים אחרים (שאין בהם לכשעצמם לזהות אותו באופן אישי). כמו כן, הקונה מסכים לקבל דברי פרסומת מאת המוכר ו/או מי מטעמו ו/או צדדים שלישיים בכל אמצעי מדיה שהוא (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, Whatsapp, Telegram וכדומה, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי וכו') גם אם אחד ממספרי הטלפון של הקונה רשום במאגר "אל תתקשרו אליי" בהתאם להוראות חוק התקשורת (בזק ושירותים) – התשמ"ב, 1982.

30.11

אני מסכים/ לא מסכים
לאמור בסעיף 30.11

חתימה

כל המסמכים המצורפים להסכם זה באים להוסיף האחד על השני ולא לגרוע. מוסכם כי הוראות הסכם זה והמסמכים המצורפים לו ייחשבו כמשלמות זו את זו. כן מובהר כי בכל מקרה בו קיימת סתירה בין המסמכים הנ"ל אולם קיימת אפשרות סבירה לפרש את ההוראות הסותרות כהוראות מצטברות הן תפורשנה כמצטברות.

30.12

מובהר כי הוראות הסכם זה יחולו אך ורק לגבי הקונה וכי אין באמור בהסכם זה בכדי לחייב את המוכר כלפי כל צד ג' לרבות אך לא רק רוכשי יחידות אחרות בפרוייקט ו/או בפרוייקטים אחרים.

30.13

מובהר כי בכל מקום בהסכם זה בו מתחייב המוכר להמציא "טופס 4", לבניין/הפרוייקט/ לכל חלק מהם, הרי שכל שתוצא תעודת גמר ולא "טופס 4", יהווה הדבר קיום התחייבות המוכר לכל דבר ועניין.

30.14

במקרה בו הסכם זה נחתם על ידי מיזופה כוחו של הקונה, מאשר בזאת מיזופה הכח בחתימתו על הסכם זה, כי הוסמך על ידי הקונה לחתום בשמו על הסכם זה ונספחיו, כי הקונה הינו בחיים וכי כשרותו המשפטית של הקונה לא נגרעה והוא אינו פושט רגל, או אם הינו תאגיד כי הוא אינו בפירוק. כמו כן, וככל ובמועד חתימת הסכם זה טרם הומצא לידי המוכר יפוי כח בלתי חוזר המסמך את מיזופה הכח לחתום בשם הקונה בנוסח המקובל על המוכר, אזי מתחייבים הקונה ומיזופה הכח להמציא לידי המוכר את יפוי הכח הנזכר בסעיף 22 לעיל בנוסח שיומצא לו על ידי המוכר, שהוא חתום על ידי הקונה ומאומת על ידי נוטריון, על חשבונו של הקונה, וזאת תוך 14 ימים ממועד חתימת הסכם זה. ככל ולא יומצא יפוי הכח במועד כאמור, ומבלי לגרוע מזכויות המוכר בגין הפרת התחייבות זו, יישאו הקונה ומיזופה הכח בכל הוצאות ונזקי המוכר עקב אי המצאת יפוי הכח במועד כאמור ולקונה ומיזופה הכח לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר לכך.

30.15

במקרה בו נתן המוכר לקונה אישור על גמר תשלומים ולאחר מכן יתברר כי אישור זה ניתן תוך טעות - לא יהא בכך כדי לפטור את הקונה מלשלם את כל הסכומים אותם חייב למוכר לפי הסכם זה ו/או למנוע מהמוכר מלתבוע מהקונה סכומים אותם הוא חייב כאמור.

30.16

יובהר כי מספרי הזיהוי של הדירה ו/או הבניין ו/או ההצמדות לדירה אינם סופיים ויתכן ויוחלפו בהתאם לדרישת הרשויות ו/או הגופים הרלוונטיים ו/או עקב איחוד/פיצול/תוספת/ביטול דירות ו/או הצמדות עפ"י שיקול דעת המוכר.

30.17

כתובות והודעות

.31

31.1 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כדלקמן:

- 1.1.1 המוכר: הכתובת הרשומה במבוא להסכם.
- 1.1.2 הקונה: הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתובת הדירה לאחר מכך.

31.2 כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח או עם מסירתה ביד או באמצעות דואר אלקטרוני, אם נמסרה ביד או באמצעות דואר אלקטרוני שדבר קבלתו אושר על ידי המוכר.

32. חברת הניהול והסכם הניהול

- 32.1 הקונה מאשר כי הודע לו שעפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ו/או בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה ו/או הנחיות/דרישות הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית ו/או הרשות המפתחת כהגדרתה לעיל בהסכם זה, ייתכן והבניין ו/או הפרויקט ו/או כל חלק מהם ינהלו על ידי חברת הניהול. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר יהיה רשאי לקבוע כי הפרויקט ינהל ויתחזק ע"י מספר חברות ניהול נפרדות כאשר כל אחת תנהל ו/או תתחזק ו/או תתפעל בניין אחד ו/או מספר בניינים יחד ו/או את שטחי הייעודים האחרים כולם או חלקם ו/או בניין/בניינים יחד עם שטחי הייעודים האחרים בפרויקט כולם או חלקם, ולרבות שטחים ו/או מתקנים שונים בפרויקט ו/או במקרקעין.
- 32.2 חברת הניהול מונתה ו/או תמונה על ידי המוכר והיא תועסק על ידי דיירי הפרויקט לשם ביצוע ואספקת השירותים הכרוכים בניהול, אחזקתו ובדקו של הרכוש המשותף של הבניין והפרויקט (למעט רכוש ו/או מתקנים ו/או מערכות ככל שיהיו בבעלות המוכר ו/או חברת ניהול עמדות הטענה) וריכוז ניהולם באופן שיבטיח את שמירתם ברמה גבוהה וכן נושאים נוספים הנדרשים, ככל שנדרשים, עפ"י התב"ע והיתר הבניה ועפ"י חוזה החכירה. ככל שהנציגות בפרויקט התקשרה עם חברת ניהול אחרת למתן שירותי ניהול ו/או תחזוקה בקשר עם הפרויקט, יהא רשאי המוכר לפי שיקול דעתו לסיים לאתר את ההתקשרות עפ"י הסכם הניהול או להודיע על כך שהינו משוחרר לאתר מהתחייבותיו עפ"י סעיף 32 זה ו/או הסכם הניהול.
- 32.3 הקונה מסכים בזה מראש כי חברת הניהול תהא רשאית בכל עת להסב ולהמחות את כל זכויותיה וחוביה על פי הסכם הניהול 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 הניהול. במקרה כאמור הקונה מוותר על טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר עם חברת הניהול ולמוכר לא תהא כל אחריות בקשר עם חברת הניהול.
- 32.4 במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על הסכם הניהול נספח ט' להסכם זה (לעיל ולהלן: "הסכם הניהול"). מוסכם כי תקופת מתן השירותים עפ"י הסכמי הניהול שיחתמו בקשר עם הפרויקט לא תעלה על 36 חודשים.
- 32.5 בחתימת הקונה על הסכם הניהול, מוסר הקונה את הניהול והביצוע של השירותים (כהגדרתם בהסכם הניהול) לחברת הניהול, והוא מתחייב להיות קשור אך ורק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים ולשלם את חלקו היחסי בהם כקבוע בהסכם הניהול.
- 32.6 הקונה מתחייב למלא אחר התחייבותיו בהסכם הניהול ולגרום לכך כי כל מי שהקונה יעביר לו את זכויותיו בדירה (בין היתר שוכרים), יחתום אף הוא על הסכם הניהול.
- 32.7 במקרה שהסכם הניהול יבוא לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהתאם להוראות הסכם הניהול, יגרום הקונה, יחד עם יתר רוכשי דירות בבניין ובעלי שטחי הייעודים האחרים ובפרויקט, לכך שהם עצמם או הנציגות יתקשרו עם גוף אחר שינהל את הבניין והפרויקט.
- 32.8 המוכר ו/או חברת הניהול יהיו זכאים ליחד שטחים בתחום הרכוש המשותף בפרויקט על מנת להקים בו משרד ו/או מתקנים אשר ישמשו את חברת הניהול.
- 32.9 הקונה מסכים כי הסכם הניהול ו/או עקרונות הסכם הניהול ו/או הוראות סעיף זה ירשמו בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף, בין על ידי צירוף הסכם הניהול לתקנון הבית המשותף, בין על ידי רישום הערת אזהרה ובין בכל דרך אחרת, אם בכלל, והכל לפי שיקול דעת המוכר.
- 32.10 הקונה מסכים ומאשר כי לחברת הניהול תהיינה כל הסמכויות המוקנות לנציגי הרוכשים או הנציגות ביחס לרכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט, לרבות אך לא רק קבלת הרכוש המשותף לידיה, כמפורט בסעיף 12 לעיל.
- 32.11 הקונה מסכים כי ככל שתתמנה נציגות לבית המשותף, יהיו סמכויותיה כפופות להוראות הסכם הניהול, ובלבד שאין בכך כדי להתנות על הוראות שלא ניתן להתנות עליהן על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- 32.12 המוכר יהא רשאי למנות את חברת הניהול ולהורות לה להתחיל לספק את השירותים לפרויקט

בכל מועד לפי שיקול דעתו הבלעדי ואף לאחר מועד המסירה. יובהר כי בכל מקרה ואף טרם מינוי והתחלת שירותי חברת הניהול ישלם הקונה החל ממועד המסירה למוכר ו/או למי שהמוכר יורה לו תשלומים בגובה דמי הניהול אותם ניתן היה לגבות בהתאם להוראות הסכם הניהול בגין השירותים שיסופקו בתקופת הביניים הנ"ל. הקונה מאשר כי ידוע לו שעל פי הסכם הניהול, רשאית חברת הניהול לספק שירותיה באופן חלקי עד אכלוס 50% מכלל היחידות בבניין והקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המוכר ו/או חברת הניהול בעניין זה.

32.13 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 32.1, ידוע לקונה כי ייתכן ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר, שטחים ו/או מתקנים ו/או אלמנטים משותפים לשטחי הייעודים האחרים ולשטחי המגורים בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו, ככל וקיימים, יתוחזקו ע"י חברת ניהול משותפת וכן היא תתפעל בין היתר מתקנים הנדסיים ו/או מערכות משותפות בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו (להלן לצרכי סעיף זה: **"השירותים המשותפים"**). כן הודע לקונה כי ייתכן כי חברת הניהול שתנהל את אגף המגורים בבית המשותף, תנהל אף את שטחי הייעודים האחרים (כולם או כל חלק מהם) או לחילופין שתהיינה מספר חברות ניהול נפרדות אשר יתחזקו וינהלו אחת (או יותר) את שטחי המגורים והאחרות את שטחי הייעודים האחרים, כאשר ככל שמדובר במספר חברות ניהול אחת מחברות הניהול תבצע את השירותים המשותפים כהגדרתם לעיל ואשר תגבה מהקונה, לרבות באמצעות חברת הניהול את דמי הניהול בגין קבלת השירותים הנ"ל, וזאת על פי החלטת המוכר.

32.14 חלוקת הוצאות אחזקת השטחים המשותפים בפרויקט ו/או השירותים המשותפים, תהיה בהתאם למפתח שיקבע על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הבלעדי לרבות קביעת מפתח שונה לפיו ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים המשותפים שישויכו לאגף בו נמצאת דירה ישולמו על ידי בעלי הדירות באותו אגף לפי יחס שטח הרצפה של כל דירה באגף לכלל הדירות באגף ו/או בהתאם לכל שיעור אחר כפי שייקבע ע"י המוכר וההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים המשותפים בשטחים והמתקנים המשותפים של הפרויקט ישולמו על ידי בעלי הדירות/יחידות בפרויקט לפי שטח רצפת הדירה של כל דירה/יחידה לכלל הדירות/יחידות בפרויקט ו/או בהתאם לכל שיעור אחר כפי שייקבע ע"י המוכר ולרבות קביעת מפתח שונה להשתתפות יעודים מסוימים בהוצאות ו/או קביעת השתתפות בעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה בלבד בהוצאות המתקנים משותפים לרווחה וכיוצא ב.

32.15 ידוע לקונה כי ככל ויופעלו בפרויקט מספר חברות ניהול בהתאם להוראות סעיף 32 על תתי סעיפיו, תבצענה חברות הניהול השונות התחשבויות ביניהן בקשר עם ההוצאות/ דמי הניהול שיגבו על ידן ובהתאמה לשירותים שינתנו על ידן או שיסופקו ליעוד אותו הן מתחזקות, בנוסף יתכן כי הקונה יידרש להתקשר במספר הסכמי ניהול עם כמה חברות ניהול ולשלם ישירות למספר חברות ניהול.

33. עמדות טעינה לרכבים חשמליים .

33.1 הקונה מאשר כי הודע לו שעפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ו/או בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה ו/או הנחיות/דרישות הרשויות, ייתכן ותותקן בבניין ו/או בפרויקט, תשתית להתקנת ו/או חיבור עמדות טעינה לרכבים חשמליים תוך ביצוע השקעות משמעותיות על מנת שבבניין ו/או בפרויקט תהיה האפשרות לחבר רכבים חשמליים לעמדות טעינה (לעיל ולהלן: **"עמדות הטעינה"**), וכן כי עמדות הטעינה להטענת רכבים חשמליים יסופקו, יותקנו, יתוחזקו וינהלו על ידי מי שייקבע על ידי המוכר (לעיל ולהלן: **"חברת ניהול עמדות הטעינה"**) וכי השירותים לעמדות טעינה יסופקו על ידי חברת ניהול עמדות הטעינה לבניין אחד ו/או מספר בניינים יחד ו/או לכל הפרויקט במקרקעין ו/או למקרקעין אחרים, הכל לפי שיקול דעת חברת ניהול עמדות הטעינה.

33.2 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.9 לעיל ולשם ביצוע ואספקת השירותים לעמדות טעינה, מוקצים בזאת למוכר ו/או לחברת ניהול עמדות הטעינה עודפי הספק החשמל בבניין ו/או בפרויקט לצרכי מתן השירותים לעמדות הטעינה ובכלל זאת המוכר ו/או חברת ניהול עמדות הטעינה יהיו רשאים להעביר בכל חלקי הפרויקט לרבות ברכוש המשותף, כבלים ו/או צנרות ו/או כל תשתית הנדרשת לצורך אספקת השירותים לעמדות הטעינה ו/או להתחבר ללוח החשמל של הרכוש המשותף ו/או להתקין בו מונה חשמל ייעודי לעמדות הטעינה ולרשום אותו על שמו של המוכר או חברת ניהול עמדות הטעינה ו/או להתקין בבניין ו/או בפרויקט מונה ייעודי לעמדות טעינה שאינו מחובר ללוח החשמל של הרכוש המשותף ו/או להקים לוח חשמל מישני ללוח החשמל של הרכוש המשותף ו/או להתקין עמדות טעינה בכל חלקי הרכוש המשותף ו/או בשטחי החניות, הכל במיקום ובאופן שיקבע על ידם באופן בלעדי והנ"ל יהיה לרכושה הבלעדי.

33.3 במידה והקונה ו/או כל נעבר שלו לרבות מי מטעמו של כל אחד מהם, יבקש להתקין עמדת טעינה ו/או להשתמש בעמדת טעינה באמצעות חברת ניהול עמדות הטעינה, עליו להתקשר איתה בהסכם השירותים לעמדות הטעינה בנוסח שיהא מקובל אצלה (לעיל ולהלן: **"הסכם השירותים לעמדות טעינה"**) ולפעול בכל הקשור לכך אך ורק בהתאם להוראות אותו הסכם.

33.4 הקונה מוסר לחברת ניהול עמדות הטעינה את תפעול, ניהול, ביצוע התחזוקה שוטפת ותיקונים של מערכות תשתית, כבלים/צנרות, מונה חשמל/לוח חשמל, מערכת להפעלת עמדות הטעינה, מערכת לסליקת אשראי, שירותי Billing וגביית תשלומים, מערכת לניהול עומסים, עריכת ביטוחים

הנדרשים להפעלת מערכת עמדות הטעינה וביצוע תשלומים לרשויות בגין מערכת עמדות הטעינה ו/או כל שירות אחר כפי שיוגדר בהסכם השירותים לעמדות טעינה (לעיל ולהלן): **"השירותים לעמדות הטעינה"** או **"השירותים"**.

- 33.5 הקונה מתחייב להיות קשור אך ורק עם חברת ניהול עמדות הטעינה בכל העניינים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים ולשלם (ככל והתקשר עם חברת ניהול עמדות הטעינה בהסכם השירותים לעמדות טעינה) את עלות עמדת טעינה אישית, דמי ההתקנה, דמי המנוי בגין השירותים שיינתנו ע"י חברת ניהול עמדות הטעינה, לרבות תשלומי צריכת החשמל וכן כל תשלום, מס, היטל, אגרה או ארנונה בקשר עם עמדת הטעינה האישית שלו, כל תשלום שיידרש בהתאם לשינוי תעריפי החשמל, החלטות ממשלה, החלטות רשות החשמל או ספק שירות חיוני, היבטי רישוי, מיסוי ושינויי רגולציה וכן, במקרה של הפסקת שירותי חברת עמדות הטעינה על ידי הדיירים, את חלקו היחסי בתשלומים שיגיעו לחברת עמדות הטעינה עם סיום ההתקשרות בין היתר, בשים לב להשקעות אותן השקיעה לשם הקמת עמדות הטעינה.
- 33.6 המוכר יהיה זכאי לייחד שטחים בתחום הרכוש המשותף בפרויקט על מנת להקים בו מתקנים אשר ישמשו את חברת ניהול עמדות הטעינה ולצורך כך תהא חברת ניהול עמדות הטעינה רשאית להשתמש בשטחי החנייה ו/או בשטחים והמתקנים המשותפים לרבות לצורך העברת תשתיות ו/או התקנת עמדות הטעינה ו/או התקנת לוח חשמל/מונה חשמל בכל חלקי הרכוש המשותף.
- 33.7 עם חתימתו על הסכם זה הקונה נותן הסכמתו מראש להתקנת התשתיות לעמדות הטעינה ולהתקנת עמדות הטעינה בפרויקט ו/או בבניין ו/או בחלקי הרכוש המשותף ו/או להיכנס לכל חלקי הרכוש המשותף ולשטחי החנייה (באם נדרש גם לשטח החנייה/ההצמדות שלו) לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלה תעשינה עבור עצמו או עבור קונה אחר בפרויקט או לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו במערכת עמדות הטעינה ו/או בעמדות הטעינה והוא מוותר על טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לכך כלפי המוכר ו/או חברת ניהול עמדות הטעינה.
- 33.8 חברת ניהול עמדות הטעינה תהא רשאית להציב שילוט מתאים ובאופן סביר לפיו היא זו המנהלת את השירותים לעמדות טעינה בבניין לרבות פרטי ההתקשרות עימה.
- 33.9 מובהר ומוסכם בזאת כי למוכר לא תהא כל אחריות ו/או חבות לחברת ניהול עמדות הטעינה ולקונה אין ולא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר עם פעולות או מתן השירותים על ידי חברת ניהול עמדות הטעינה והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר לכך.
- 33.10 חברת ניהול עמדות הטעינה תבצע ותנהל את השירותים לעמדות טעינה החל ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף או בכל מועד מאוחר אחר.
- 33.11 תקופת הסכם השירותים לעמדות טעינה הינה ממועד תחילת מתן השירותים ועד לחלוף 10 שנים (להלן: **"תקופת ההסכם"**). על אף האמור, החברה לניהול עמדות הטעינה תהא רשאית להביא הסכם השירותים לעמדות הטעינה לידי סיום בכל עת ולאחר הודעה בכתב של 60 ימים מראש.
- 33.12 על אף האמור לעיל, בחלוף שנה ממועד תחילת מתן השירותים, יהא רשאי הקונה להודיע על הפסקת השירותים בהודעה אשר תימסר לחברת ניהול עמדות הטעינה בכתב, סיום ההתקשרות יתבצע בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה או במועד שנקב הקונה בהודעתו, לפי המאוחר (**"מועד סיום ההתקשרות"**).
- 33.13 הוראות סעיף זה הינן חוזה לטובת צד ג', דהיינו לטובת חברת ניהול עמדות הטעינה.
- 33.14 על אף האמור בכל מקום בהסכם זה על נספחיו, המוכר אינו מתחייב כי יותקנו/יסופקו עמדות טעינה ו/או תותקן תשתית לעמדות הטעינה בפרויקט או חלק ממנו ו/או יסופקו שירותים לעמדות הטעינה לרבות התקשרות עם חברת ניהול עמדות הטעינה ולמוכר לא תהא כל אחריות מכל מין וסוג שהוא בקשר עם האמור.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכר

אישור

הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו כי משרד עורכי הדין שבלת ושות' (בהסכם זה לעיל ולהלן: "**עורכי הדין**" או "**עוה"ד**"), ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר, מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה, כי אין בתשלום ההוצאות המפורטות בסעיף 18.4 לעיל בכדי ליצור יחסי שליחות בין עוה"ד ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר לבין הקונה בכל הקשור להסכם וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר ונתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה. למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי בכפוף לאמור בסעיף 18.1 לעיל עוה"ד יטפלו בהגשת הדיווח על הסכם זה לשלטונות מיסוי מקרקעין, ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י הסכם זה וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד שירות נוסף. הקונה נותן את הסכמתו המפורשת לכך שעוה"ד ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

הקונה

הקונה



נספח ג'

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת _____ (להלן: "ההסכם")

מצד אחד;

בין: המוכר (כהגדרתו בהסכם זה)

מצד שני;

לבין: הקונה (כהגדרתו בהסכם זה)

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

2. הדירה

דירה בת _____ חדרים, כולל ממ"ד, בפרוייקט "VOGUE גינדי שדה דב תל אביב", המסומנת בתוכניות נספח ב' להסכם זה במס' (זמני) _____ בקומה _____ (מעל קומת קרקע) בבניין המסומן במס' (זמני) _____ אשר יבנה ע"ג המקרקעין, כיוונים עפ"י התוכניות. הדירה בהסכם זה כוללת את השטחים הבאים:

2.1 חניה אחת בודדת, תת קרקעית, שמיקומה טרם נקבע והוא ייקבע כאמור בנספח ח' להסכם זה. [למען הסר ספק, מובהר כי ככל שבסעיף במפרט הטכני המתייחס לאפשרות הצמדת החניה לא תוקנה המילה "אין" למילה "יש", הרי שמוסכם על הצדדים כי הדירה אינה כוללת חניה כאמור].

2.2 מחסן שמיקומו טרם נקבע והוא ייקבע עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המוכר כאמור בנספח ח' להסכם זה. [למען הסר ספק, מובהר כי ככל שבסעיף במפרט הטכני המתייחס לאפשרות הצמדת מחסן לא תוקנה המילה "אין" למילה "יש", הרי שמוסכם על הצדדים כי הדירה אינה כוללת מחסן כאמור].

השטחים המפורטים בסעיפים 2-1, 2-2, יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין (הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה ביחד, יקראו לצורכי ההסכם ולהלן: "הדירה").

מובהר כי הדירה ו/או מחיר הדירה כהגדרתו בסעיף 4.1 להלן, אינם כוללים איזה מהרכיבים בגינם על הקונה לשלם למוכר/לעוה"ד לפי הענין, את התוספות למחיר הדירה כאמור בסעיף 4.3 להלן ו/או את התמורה בגין אותם רכיבים כאמור שם.

3. מסירת הדירה

מועד מסירת הדירה לידי הקונה הנו מספר החודשים כמפורט להלן אשר יספרו ממועד קבלת היתר הבניה (כהגדרתו בנספח י' להסכם זה) או ממועד קבלת המקרקעין בידי המוכר, המאוחר מבניהם (להלן: "המועד הקובע").

ככל שהדירה ממוקמת בבניין מס' (זמני) 1 בקומות 1-15 או בבניין מס' (זמני) 2, אזי מועד מסירת הדירה לידי הקונה הנו 78 חודשים מהמועד הקובע.

ככל שהדירה ממוקמת בבניין מס' (זמני) 1 בקומות 16-29, אזי מועד מסירת הדירה לידי הקונה הנו 81 חודשים מהמועד הקובע.

ככל שהדירה ממוקמת בבניין מס' (זמני) 1 בקומות 30-45, אזי מועד מסירת הדירה לידי הקונה הנו 84 חודשים מהמועד הקובע.

מועד המסירה לפי העניין, ייקרא להלן: "מועד המסירה החוזי".

אין באמור בכדי לגרוע מכל הוראה בהסכם (לרבות כאמור בסעיף 8.3 להסכם) ומכל הסכמה של הקונה, ככל שתהיה, המאפשרים לדחות ו/או לעכב ו/או לעדכן ולהאריך את מועד המסירה ו/או מועד המסירה החוזי.

4. מחיר הדירה .

4.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר באמצעות השוברים, כהגדרתם בסעיף 14.4 להסכם סך של _____ ש"ח כולל מע"מ כדין (להלן: "**מחיר הדירה**") בצירוף הפרשי הצמדה, במועדים ובתשלומים כמפורט להלן (וזאת מבלי לגרוע מחובתו לשלם את התשלומים הנזכרים בנספח זה, לרבות בסעיף 4.3 להלן, בנוסף למחיר הדירה).

מובהר כי מחיר הדירה כולל סכומים שמשתלמים בעבור העמדת ערבות ו/או פוליסת ביטוח לקונה בהתאם להוראות נספח יא' ובקשר עם סכומים אלה תומצא לקונה מהמוכר קבלה שאינה מהווה חשבונית מס.

4.2 תשלומים

4.2.1 ביום העסקים שלאחר מועד החתימה על הסכם זה, **[הערות עבודה-במידה ובמועד חתימת הסכם זה אין עדיין שוברים אזי המשפט יוחלף ל: "2 ימי עסקים מהמועד בו הודיע המוכר לקונה כי ניתן לאסוף את פנקס השוברים ממשדרי המוכר"]** ישלם הקונה למוכר סך בש"ח המהווה השלמה ל- 20% ממחיר הדירה, וימציא למוכר העתק מהשובר המשולם בהתאם להוראות סעיף 4.8 להלן. עד למועד פירעון השובר בחשבון הפרויקט יוחזקו כל העותקים מההסכם החתום בידי המוכר. לאחר פירעון התשלום בחשבון הפרויקט, יעביר המוכר לידי הקונה עותק מההסכם על נספחיו. מובהר, כי אי ביצוע תשלום זה עד למועד הנקוב לעיל, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למוכר את כל הזכויות המוקנות לו עפ"י דין ו/או עפ"י הסכם זה וכן את הזכות לבטל את ההסכם באופן מיידי ללא מתן ארכה כלשהי כמפורט בהסכם זה.

4.2.2 7 ימים ממועד הודעת המוכר לקונה על קבלת היתר בניה לדירה ישלם הקונה למוכר סך בש"ח המהווה 15% ממחיר הדירה.

4.2.3 24 חודשים ממועד הודעת המוכר לקונה על קבלת היתר בניה לדירה ישלם הקונה למוכר סך בש"ח המהווה 12.5% ממחיר הדירה.

4.2.4 48 חודשים ממועד הודעת המוכר לקונה על קבלת היתר בניה לדירה ישלם הקונה למוכר סך בש"ח המהווה 12.5% ממחיר הדירה.

4.2.5 45 ימים לפני המועד הנקוב בסעיף 3 לעיל או המועד אשר בו הוזמן הקונה לקבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות ההסכם (בין אם קיבל אותה ובין אם לאו), לפי המוקדם, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הקונה, ישלם הקונה למוכר סך בש"ח המהווה השלמה ל-100% ממחיר הדירה (להלן: "**התשלום האחרון**"), וכן כל סכום אחר שחב הקונה למוכר על פי הוראות ההסכם ו/או לצד ג' אחר על פי הוראות הסכם זה לרבות נספחיו, לרבות כל חלק מהמחיר הכולל שטרם שולם.

4.3 בנוסף למחיר הדירה, ישלם הקונה את הסכומים הבאים כאמור בסעיף 18.4 להסכם:

4.3.1 במועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה ישירות לעוה"ד, סך של _____ ש"ח כולל מע"מ, כאמור בסעיף 18.4 להסכם. **[הערות עבודה- במועד חתימת הסכם המכר ימולא הסכום שנקבע בבקשת הרכישה, וכלל והסכום שנקבע בבקשה הרכישה הינו סכום המוגבל בהתאם להוראות הדין- יעודכן הסכום בהתאם לשינוי עפ"י הוראות הדין]**

4.3.2 במועד הקבוע לביצוע התשלום האחרון, ישלם הקונה למוכר סך של 1,500 ש"ח כולל מע"מ, לחדר בצירוף הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 18.4 להסכם במכפלת מספר החדרים בדירה (לעניין זה יובהר כי חצי חדר ייחשב לחדר). הסך הכולל בגין התשלום כאמור (ללא הפרשי הצמדה כאמור) הינו _____ ש"ח כולל מע"מ.

4.4 המחיר הכולל שמתחייב הקונה לשלם למוכר ו/או לעוה"ד, בהתאם לאמור לעיל, בגין מחיר הדירה והתשלומים בהתאם לסעיפים 4.1 ו- 4.3 לעיל, הינו בסך של _____ ש"ח כולל מע"מ כדין, בצירוף הפרשי הצמדה.

4.5 מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים החלים על הקונה לפי סעיפים 18 על סעיפיו הקטנים עד 21 על סעיפיו הקטנים (כולל).

4.6 כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל עליה על פי דין בשיעור המע"מ תחול על הקונה שיישא בהפרש התשלום אשר יחושב לגבי כל תשלום על חשבון הדירה עליו חלה עליה כאמור על פי הדין.

4.7 הקונה מתחייב לשאת במע"מ כדין בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם

חל לגביו מע"מ לפי דין, ובכלל זה תשלומי חובה, אגרות, השתתפות בהוצאות רישום, שינויים ותוספות, תוספת למחיר הדירה שתתווסף על פי ההסכם, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'. גם אם תהיה הפחתה בשיעור המע"מ, המע"מ הכלול במחיר הדירה לא יופחת, אלא בכפוף לכל קביעה אחרת על פי חוק.

תשלום מחיר הדירה, יתבצע באמצעות השוברים. הקונה יעביר למוכר העתק של השובר המשולם לפי דרישתו הראשונה של המוכר.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הנו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם לרבות בנספחים.

להקלת הליכי הגבייה של התשלומים בהם מחויב הקונה על פי הסכם זה ונספחיו, מתחייב הקונה כי כל תשלום ע"ח מחיר הדירה/הפרשי הצמדה/ריביות וכד' אותו ישלם למוכר לא יפחת מ- 50,000 ₪. לשם כך מתחייב הקונה לוודא כי כל תשלום אשר הינו עומד לשלם, כולל את כל הפרשי הצמדה, הריביות וכד' אשר אמורים להיות משולמים בנוסף אליו עפ"י הוראות הסכם זה, ולשלם ביחד עם אותו תשלום. האמור לעיל, אינו גורע מהתחייבויות הקונה, עפ"י הסכם זה על נספחיו, לשלם את התשלומים הנ"ל במועדים הקבועים בהסכם. במידה ויפר הקונה הוראות סעיף זה, ישלם למוכר בגין כל הפרה סך של 400 ₪.

6. הפרשי הצמדה

6.1 בהסכם ובנספח זה:

"**המדד**" משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

"**יום פירעון**" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

"**המדד הבסיסי**" משמעו המדד של חודש _____ שנת _____ שהתפרסם ביום _____.

"**המדד החדש**" משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה: המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.

על אף האמור לעיל ובסעיף 6.2 להלן, 20% מהמחיר הכולל (מחושב לצרכי זאת בניכוי שכ"ט עו"ד כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל) המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יישאו הפרשי הצמדה.

כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר ו/או לעוה"ד על פי ההסכם לרבות נספחיו, למעט תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה, יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה, יהיה: (1) צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את מחצית התשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי ואת המחצית השנייה של התשלום ללא הגדלה כאמור, (2) הצמדה כאמור תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי (כפי שיעודכן בהתאם להוראות סעיף 3 לעיל), ואולם הוראות סעיף קטן 2 זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 9.2 להלן.

(ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה לפי העניין בהתאם לחלופות שלעיל, יקרא לעיל ולהלן: "**הפרשי הצמדה**").

למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת למדד הבסיסי, לא יוקטן תשלום כלשהו שעל הקונה לשלם למוכר ו/או לעוה"ד בהתאם להוראות הסכם זה לרבות בעד רכישת הדירה.

6.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם

הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה וריבית הפיגורים שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה וכתנאי לה. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים לאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן.

6.4 על אף האמור אחרת בהסכם, מובהר כי הקונה לא ישלם למוכר סכומים בגין רכישת הדירה ו/או בגין כל סכום אחר שבתשלומו הוא מחוייב לפי הסכם זה, בערכים הפחותים מערכם הנומינאלי של סכומים אלו (ובתוספת כל תשלום ככל שיידרש כאמור בסעיף 7 להלן).

7. ריבית פיגורים

7.1 בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם מתחייב הקונה לשלם למוכר או לעוה"ד לפי העניין בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור המקסימלי הניתן לגבות מהקונה עפ"י חוק המכר (דירות) (לעיל ולהלן: "**ריבית הפיגורים**"), החל מהיום הראשון לפיגור ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום.

7.2 חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם למוכר או לעוה"ד לפי העניין, וזאת מדי כל חודש (או חלק יחסי מחודש במידה ונותר עד התשלום הבא פחות מחודש) שלאחר מועד התשלום, ותחשב ביחד עם אותו תשלום לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.

7.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר או לעוה"ד לפי העניין, את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום שעל הקונה לשלם למוכר או לעוה"ד לפי העניין. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים ולאחר מכן על חשבון הקרן.

7.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

8. הקדמת תשלומים

מובהר במפורש כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או בנספח יד' (נספח הקרדיט) ככל שנחתם על ידי הצדדים, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכר מראש ובכתב. מבלי לגרוע מיתר סעדיו של המוכר, מובהר כי במקרה בו יקדים הקונה את מועד ביצועו של תשלום כלשהו בניגוד לאמור לעיל, יהווה הדבר הפרה של ההסכם על ידי הקונה ומבלי לגרוע מיתר סעדיו של המוכר, התשלום שהוקדם יישא הפרשי הצמדה באופן שהמדד החדש, כהגדרתו לעיל יהיה המדד הידוע במועד שבו היה על הקונה לשלם את התשלום בהתאם למועדים שנקבעו בנספח זה או נספח יד' (נספח הקרדיט) ככל שנחתם בין הצדדים וזאת חרף הקדמת התשלום. למען הסר ספק מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי המוכר וכן מובהר כי לא יהא בכך כדי להקדים את חיובי המוכר ע"פ הוראות ההסכם. מובהר למען הסר כל ספק כי בכל מקרה הקונה לא יהיה רשאי להקדים ו/או לדרוש להקדים את תשלום כספי ההלוואה ו/או מועד קבלת ההטבה כהגדרת מונחים אלו בנספח יד' (נספח הקרדיט).

9. פיצויים מוסכמים

9.1 בגין כל חודש איחור במסירת הדירה מעבר ל- 30 ימים (או כל מועד אחר עפ"י דין ובלבד שלא יפחת מ- 30 ימים כאמור בגינם לא ישולם לקונה כל פיצוי כאמור להלן) שלאחר מועד המסירה החוזי כפי שנדחה ועודכן בהתאם לכל דין המקנה למוכר (ככל שמקנה) ארכה ו/או זכות לדחות/לעדכן את מועד המסירה, במצטבר, ישלם המוכר לקונה פיצוי בהתאם לחוק המכר (דירות).

9.2 על אף האמור לעיל, המוכר לא ישלם לקונה פיצוי כאמור, אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

- 9.2.1 הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד ;
- 9.2.2 הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 9.3 פיצוי זה הוא סופי ופרט לו, לא יהיה הקונה זכאי לכל סעד או תרופה נוספת מהמוכר, על פי ההסכם ו/או על פי הדין (למעט חיוב עפ"י דין שלא ניתן להתנות עליו) והוראות סעיף 15(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 לא יחולו, ובכלל זה לא יהיה הקונה זכאי לפיצוי בגין דיור חלופי ו/או כל פיצוי אחר, וזאת למשך תקופה של 24 חודשים כאשר לאחריה, ככל שלא נמסרה הדירה לידי הקונה, יהיה זכאי הקונה לבטל הסכם זה ולתבוע את נזקיו בפועל.
- 9.4 כמו כן, מובהר בזה, כי תשלום הפיצויים דלעיל יערך בתום כל חודש בגינו זכאי הקונה לפיצוי כאמור, עבור אותו חודש, ובלבד שהקונה השלים את מלוא התחייבויותיו כלפי המוכר שנועדו לקיום עד לאותו מועד.
- 10. כללי**
- 10.1 בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו באופן שמועד כל תשלום ותשלום על חשבון מחיר הדירה יוקדם באותה תקופה בה הוקדם מועד המסירה כאמור. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה, לרבות נספחיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <p>הקונה</p>	<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <p>המוכר</p>
--	--



נספח ד'יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961*

אנו הח"מ, _____, ת"ז _____ ו- _____, ת"ז _____, כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את עוה"ד ה"ה יורם ראב"ד ו/או דוד מגריזו ו/או יוסף בנקל ו/או עופר זוזובסקי ו/או אמיר און ו/או מירי אליה-קוש ו/או רינת דבש ו/או הילה לב ו/או ליטל דניאל ו/או משה חן ו/או גל כפיר ו/או מורן זיסמן ו/או חן זהבי ו/או אורלי ויסלדר ו/או נעמה ממון ו/או ענבל סויסה ו/או עדן לב, עורכי דין משבלת ושות', רח' יצחק שדה 4 תל-אביב ו/או עו"ד ברק טויזר ו/או עו"ד חן כהן ו/או עו"ד ליאור שוב ו/או עו"ד שחר מכהן, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "מיופי הכח") להיות באי כוח/ינו החוקרים, לפעול ולעשות בשמינו ובמקומינו את הפעולות, הדברים והעניינים כדלקמן, כולן או מקצתן, דהיינו:

לרשום על שמינו או עבורינו או לפקודתינו את זכויות הבעלות ו/או החכירה ו/או חכירת המשנה בנכס הידוע כדירה מספר (זמני) _____ בקומה (מעל קומת קרקע) _____, על הצמדותיה, לרבות כל הצמדה ו/או פריט נוסף שירכשו על ידנו במועד מאוחר יותר למועד חתימת ההסכם (להלן: "הדירה") בבניין מספר (זמני) _____ שיבנה/נבנה במקרקעין (להלן: "הבנין") ו/או בפרויקט הנמצאים בתל אביב והידועים גם כמגרש מס' 2255 לפי תכנית תא/מק/1/4444 (507-0915108) המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 6885 וחלק מחלקה 2 בגוש 6884 וחלק מחלקה 23 בגוש 6900 וחלק מחלקה 204 בגוש 6896 בתל אביב; ו/או כל זיהוי אחר שיינתן למקרקעין באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/נכון, ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך (להלן: "המקרקעין").

1. לגרום, לערוך, לחתום, לרשום את הבניין ו/או הפרויקט בבית משותף, לכלול מבנים או בניינים נוספים בבית המשותף העתיד להירשם כאמור בין אם, יבנו ו/או מצויים על המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים (להלן: "הבית המשותף"), לרשום תקנון מיוחד או מוסכם לבית המשותף, צו בתים משותפים, מינוי נציגות בית משותף או נציגות זמנית, להצביע בשמינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות/יחידות בבית המשותף, בכל עניין, נושא, זכות, לחתום על בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף ולבצע כל פעולת רישום הנדרשת לפי היתר הבניה לבנין ו/או לפי כל תוכנית בנין עיר.
2. לשם האמור ביפוי כח זה יהיו באי כוחינו רשאים לבצע כל פעולה מכח הוראות חוק המקרקעין ו/או הוראות חוק התכנון והבניה ו/או הוראות כל דין ולרבות לייחד כל הערת אזהרה הרשומה לטובתנו על המקרקעין ו/או על הבנין, באופן שתתייחס לזכויות בדירה בלבד, והכל ככל שיידרש להשלמת ביצוע הרישומים כאמור ו/או מכח יפוי כח זה.
3. למשכן את זכויותינו החוזיות בדירה ו/או לרשום על הזכויות בדירה משכנתא ו/או משכנתאות בכל דרגה שהיא לטובת צד ג' הנ"ל ו/או לטובת כל בנק או מלווה אחר בסכום ובתנאים שיקבעו על ידי המלווים ו/או המוטבים כאמור שלזכותם ירשמו השעבודים ו/או המשכנתאות, לפי העניין.
4. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, שטר, מסמך חוזה וכיוצא באלה בנוגע לדירה ו/או לבנין, לרבות לצורך רישום ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ו/או בלשכת רישום המקרקעין של הבית המשותף ותקנון הבית המשותף ו/או של כל הסכם שיתוף במקרקעין בין בעלי הזכויות במקרקעין ולרבות בנוגע לכל דבר ועניין בקשר לרכוש המשותף של הבית המשותף ובכלל זה על הסכם ניהול עם חברת הניהול ועל הסכם עם חברת ניהול עמדות הטעינה.
5. לחתום בשמינו על כל הסכם ו/או כל מסמך אחר עם רמ"י ו/או גופים המיוצגים על ידו (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל) ו/או הרשות המפתחת ו/או עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") ו/או זכיי/מפעיל המערכת הפניאומטית לאיסוף אשפה ככל שתוקם בפרויקט, ביחס לדירה ו/או לרישומה ו/או ביחס לכל זכות בה.
6. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבנין ו/או מהמקרקעין ו/או זכויות ו/או אחוזי בניה בבנין ו/או במקרקעין, בין הקיימים במועד חתימת יפוי כח זה ובין שיינתנו לאחר מועד חתימת יפוי כח זה, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה/ליחידה או לדירות/ליחידות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם, בין אם הוצאו ממסגרת הרכוש המשותף ובין אם הינם מהווים חלקים מהרכוש המשותף, זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה/ביחידה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות/היחידות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבניין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבנין בבית משותף ו/או קודם לכן.
7. להתקשר עם צד ג' הנ"ל או כל חברה אחרת שתמונה על ידי צד ג' הנ"ל או כקבוע בהסכם (לעיל ולהלן: "חברת הניהול") בהסכם לשם אספקת שירותים לבנין ו/או לבית המשותף ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין (להלן: "הסכם ניהול") ו/או עם חברת ביטוח לשם עריכת ביטוחים לשטחי ו/או מתקני הרכוש המשותף במקרקעין ו/או לבניינים ו/או לפרויקט, ו/או לחלק/חלקים מהם (להלן: "הביטוחים"), ולבקש או להסכים לרישום 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 בהתחייבויותינו עפ"י הסכם הניהול ו/או עפ"י הסכמים לעריכת ו/או לביצוע הביטוחים לרבות פוליסות הביטוח, שאנו ו/או מי מאיתנו רשאים, יכולים ו/או זכאים לעשות ולפעול הן עתה והן בעתיד וללא כל סייג ו/או הגבלה שהם. האמור יחול בהתאמה גם ביחס להתקשרות בהסכם בקשר לעמדות הטעינה עם מי שיקבע על ידי המוכר (לעיל ולעיל: "חברת ניהול עמדות הטעינה").
8. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להצביע בשמינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות בבנין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.
9. להופיע במקומינו, לייצגנו ולחתום בשמינו בפני כל מאן דהוא ולרבות רמ"י, העירייה, הועדה המקומית

לתכנון ולבניה תל אביב יפו, המפקח/ת על המקרקעין, רשם המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, הועדות המקומיות והמחוזיות לתכנון ולבניה, מוסדות התכנון, בתי משפט מכל הדרגות והסוגים, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, חברת החשמל או ספק החשמל, תאגיד המים, ספק גז, חברת הניהול, חברת עמדות הטעינה ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, משיג, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל סוגי בקשות, שטרות, מסמכים, טפסים, כתבי התחייבויות, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, עסקאות או איזו שהיא פעולה הקשורה בדירה ו/או בבנין ו/או במקרקעין, וכן לבצע כל פעולה שבעל הזכויות בדירה רשאי לעשותה, ללא כל יוצא מן הכלל, לרבות אצל רמ"י; וכן לבצע כל פעולה שבעל הזכויות בדירה רשאי לעשותה, ללא כל יוצא מן הכלל, וכן לחתום בשמנו על חוזים ו/או העברת מחזיקים בחברת החשמל ו/או ספק החשמל ו/או תאגיד המים ו/או העירייה ו/או ספק הגז ולרשום על שמנו ו/או על שם נציגות הבנין את חוזה החשמל של הדירה או של הרכוש המשותף לפי העניין ו/או להעביר את המונה הציבורי/משותף משם המוכר/קבלן מבצע לשם הנציגות.

9. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמנו את זכות הבעלות או החכירה ו/או חכירת המשנה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי לרבות מרמ"י ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש לבנק/חברת הביטוח מנפיק הערבויות/הפוליסות לעניין ביטול הערבויות הבנקאיות/הביטוחיות/פוליסות הביטוח הנזכרות בסעיף 20 להלן.
10. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמינו ובמקומינו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הבנין ו/או המקרקעין ו/או חלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה על שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
11. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "**הערות**") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמינו ובמקומינו.
12. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ו/או תאגיד המים ו/או ועדות התכנון השונות ו/או ספק/חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ו/או לטובת מקרקעין סמוכים ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "**חוק התכנון והבניה**") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "**חוק המקרקעין**") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר לצורך קיום התחייבויות המוכר עפ"י ההסכם, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.
13. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר הדירות שיבנו ו/או בנויות בבנין ו/או בפרויקט עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין ו/או רמ"י ו/או העירייה כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו ו/או שיהיו לינו בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
14. לבקש ו/או להסכים ו/או לערוך ולרשום צו בתים משותפים ו/או תקנון מיוחד ו/או זיקות הנאה ולחתום על כל בקשה, שטר, צו, תשריט, הסכמה לייחוד דירות/יחידות ו/או הסכמה למינוי ועד בית/נציגות ו/או כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף וכן לבקש מדי פעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף לרבות לצורך העברת כל ו/או חלק משטחי ההצמדות (לרבות חניה ו/או מחסן) של הדירה/היחידה ו/או דירה/יחידה אחרת בבית המשותף לדירה/יחידה ו/או לדירה/ות/יחידה/ות אחרות בבית המשותף, לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק התכנון והבניה ו/או הוראות כל חיקוק ו/או עפ"י הוראות ו/או בקשת כל רשות מוסמכת אחרת, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.
15. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה/ליחידה ו/או לדירות/ליחידות בבנין ו/או להעבירן מדירה/יחידה אחת לדירה/יחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה/היחידה ו/או דירה/יחידה ו/או דירות/יחידות כלשהן מהדירות/מהיחידות שיבנו בבנין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או מקרקעין אחרים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ו/או תאגיד המים ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל או ספק החשמל, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.
16. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת מקבל העברה אשר ירכוש את הזכויות בדירה מאיתנו, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שיעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבנין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
17. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבנין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.
18. לחתום על כתב התחייבות לטובת המוסד הפיננסי שיעמיד לצד ג' הנ"ל מימון להקמת הפרויקט.
19. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל,

- ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.
20. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמינו ובמקומינו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורינו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ערבות בנקאית ו/או פוליסת חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותינו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
21. לעשות כל פעולה שהיא, ללא יוצא מן הכלל, בפני רמ"י, העירייה, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או בפני רשויות המס למיניהן 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 ו/או חברת עמדות הטעינה, כל מוסד ממשלתי, עירוני מוניציפאלי ובכל מקום אחר שהוא בדבר רישום, ביטול רישום תיקון רישום ושינוי רישום וכל פעולה אחרת שהיא בכל הנוגע לדירה, לבניין ולמקרקעין על כל מרכיביהם, חלקיהם וכל הקשור בכל אלה וכן כל פעולה שניתן לעשותה עפ"י חוק המקרקעין.
22. להופיע ולפעול עבורנו, בשמנו, ובמקומנו בפני בית המשפט המוסמך על כל דרגותיו ובכלל זה להופיע בשמנו ועבורנו בכל ההליכים לפני כל בית משפט, בית דין, ועדת ערר, בורר וכל טריבונל, ועדה ומוסד שהם, להגיש כל כתבי בי-דין ו/או בקשות שהם ו/או לשלוח כל הודעות, התראות או הזמנות שהם, לבוא לידי פשרות, הסכמים, ויתורים ופעולות ללא תמורה, להפסיק תובענות או לחזור מתביעות, כולן או מקצתן, לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או שלמים, לפתוח תיקים ולנקוט בהליכים בלשכת ההוצאה לפועל, לעשות את כל הפעולות המשפטיות והאדמיניסטרטיביות, לרבות תשלום אגרות והמצאת ערובות לבית המשפט וללשכת ההוצאה לפועל, ובאופן כללי לעשות כל פעולה שהיא כפי שייראה למיופי הכח לנכון בקשר עם זכותנו לתבוע תשלום פיצויי הפקעה ו/או כל סעד אחר בגין הפקעות שבוצעו ו/או יבוצעו במקרקעין.
23. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם, לרבות חתימה על מסמכים, בקשות, תצהירים לרבות תצהירי ביטול למס שבח, מחיקת הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשמינו ובמקומינו, ביטול בטוחות שנתנו לי/לנו וכו', הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי של צד ג' הנ"ל.
24. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' – **גינדי ישראל 2010 בע"מ, ח.פ. 514427251** (לעיל ולהלן: "**צד ג' הנ"ל**"), שזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הרי הוא בלתי חוזר, ולא תהיה לי/נו רשות לבטלו או לשנותו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהלי עזבונינו.
25. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את צד ג' הנ"ל ו/או את חברת הניהול ואת חברת ניהול עמדות הטעינה, לרבות בהליכים משפטיים בין צד ג' הנ"ל ו/או חברת הניהול ו/או חברת ניהול עמדות הטעינה לבינינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם ו/או להסכם הניהול ו/או ההסכם עם חברת ניהול עמדות הטעינה, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לצד ג' הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו וכן, כי באי כוחינו הנ"ל אינם מייצגים אותנו.
26. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
27. יפוי כח זה נועד לאפשר לבאי כוחינו לעשות בשמינו ובמקומינו כל פעולה הדרושה לרבות לפי שיקול דעתו הבלעדי של צד ג' הנ"ל לביצוע האמור ביפוי כח זה ו/או לביצוע כל פעולת רישום בהתאם להסכם שבינינו לבין צד ג' הנ"ל לרכישת הדירה (לעיל ולהלן: "**ההסכם**") ויש לפרשו על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבותינו מכח ההסכם ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.
28. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו מחובותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.
29. אין ולא תהיה לי/לנו כל טענה או תביעה כלפי מיופה הכח בגין עשיית שימוש ביפוי כח זה, לרבות בגין קבלת הוראות מצד ג' הנ"ל בעניין אופי הפעלת יפוי כח זה.

ולראיה באתי/נו על החתום היום ____ לחודש ____ שנת ____

חתימה

חתימה

*אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין מיופה הכח למלא אישור זה.

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר בזה חתימת הנ"ל.

תאריך: _____

חתימת עו"ד



נספח ה' - יצורף במועד חתימת ההסכם



נספח ה'1[הערות עבודה - נספח זה יחול רק במקרה בו במועד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם ליווי]

הודעה לרוכש דירה בדבר העדר ליווי פיננסי לפי חוק המכר (דירות)
(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

לכבוד:

_____, ת"ז _____

_____, 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 גינדי ישראל 2010 בע"מ ח.פ. 514427251 (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 מושא 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 מושא 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

חתימת המוכר: _____

אישור הרוכש:

הנני הח"מ, מאשר/ת כי המוכר מסר לי את ההודעה שלעיל, היום _____.

שם

שם



נספח ו'

תוספת לתקנון הבית המשותף
(נוסח לא סופי כפוף להערות חברת חשמל)

תוספת לתקנון הבית המשותף (להלן: "**התוספת לתקנון**") - עפ"י הוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (להלן: "**החוק**"), של המקרקעין הנמצאים בתל אביב, הידועים כמגרש מס' 2255 לפי תכנית תא/מק/1/4444 (507-0915108) המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 6885 וחלק מחלקה 2 בגוש 6884 וחלק מחלקה 23 בגוש 6900 וחלק מחלקה 204 בגוש 6896 בתל אביב (להלן: "**המקרקעין**") ואשר נרשמים כבית משותף על פי החוק (להלן: "**הבית המשותף**").

א. **זכויות בחדר השנאים** – לחברה תינתן זכות שימוש בחדר שאינה ניתנת לביטול או להתניה לתקופה בלתי מוגבלת ממועד סיום ביצוע עבודות החיבור וכל עוד החדר נדרש לצורך אספקת חשמל (להלן: "**זכות השימוש**") ובהתאם לאמות המידה שנקבעו מכח חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996, (להלן: "**אמות המידה**").

ב. **השימוש בחדר - החברה**, או מי שיבוא במקומה, רשאית להשתמש בחדר, המהווה חלק מן הרכוש המשותף בבניין, למטרת השימוש כהגדרתה לעיל, לרבות התקנה, אחזקה והפעלת מתקני טרנספורמציה ומתקני חשמל אחרים, ולבצע כל פעולה שהיא חייבת ו/או רשאית לבצע עפ"י רישונה ועפ"י כל דין, ולרבות כל יתר המטרות של החברה הנחוצות, כפי שהחברה תמצא לנכון, מזמן לזמן, לצורך ובקשר עם אספקת חשמל, הכל בהתאם לאמות המידה. כמו כן, זכות השימוש תבטיח גישה ישירה לחדר, בהתאם למסומן בתרשים המסומן ב'. החברה תהא רשאית להבטיח את הגישה כאמור, באמצעות רישום הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 וזאת לפי שקול דעתה הבלעדי, זאת עד להכללת הוראות נספח זה בתקנון הבית המשותף.

ג. **זכויות מיוחדות של החברה - ניתנת בזה לחברה זכות להניח כבלי חשמל וכל ציוד נלווה ואביזרים בצנרת המסומנת בצבע צהוב בתרשים (המסומן ב') (לעיל ולהלן "**הצנרת**").** החברה תהיה רשאית להחזיק את כבלי החשמל והאביזרים בצנרת, לתחזקם להוציאם, לשנותם, לתקנם, להחליפם ו/או להוסיף עליהם בכל עת לפי הדרך ו/או לעשות כל עבודה אחרת בצנרת כפי שתמצא לנכון (להלן: "**הנחת כבלים**"). ניתנת בזה לחברה, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה, ולכל בא כוח אחר מטעמה, זכות מעבר חופשי וגישה ישירה וחופשית, ברגל וברכב כבד, יום ולילה ובכל עת, אל החדר וכן אל הצנרת וכן אל פיר/פתח להורדת ציוד, וזאת דרך המעבר המסומן בתרשים המסומן ב' בצבע כחול (להלן: "**המעבר והגישה**"). מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במסגרת שימושה בזכות המעבר והגישה רשאית החברה להעביר טרנספורמטורים (שמסקלם עשוי להגיע ל- 5 טון כל אחד, וכן לבצע התקנה, החזקה והפעלה של מתקני חשמל בחדר ועבודות בקשר לכך, שינויים ו/או תיקונים פנימיים בחדר ו/או במתקני החשמל שבו, וכן להניח כבלים הכל בהתאם לדין החל על החברה לרבות חוק משק החשמל, התשנ"ו - 1996 ולאמות המידה.

ד. **התחייבויות בעלי היחידות - כל אחד מבעלי היחידות מתחייב בזה לא להניח ולא להרשות לאחר להניח חומרים או חפצים כלשהם בקרבת החדר ותוואי המעבר והגישה אליו, וכן לא לחסום או להפריע את המעבר והגישה ופתיחי האוורור, ובעלי היחידות נותנים בזאת לחברה את הזכות והרשות לסלק את החומרים או החפצים כנ"ל על חשבונו במקרה של הפרת התחייבות האמורה.** כל עבודות בנין או עבודות אחרות בקרבת החדר, לרבות הצבת והפעלת מכונות, שיבוצו על ידי מי מבעלי היחידות או עבורו, יוצאו לפועל ככל האפשר באופן המונע כל נזק, הפסד או הפרעה לחדר ו/או למיתקן או ציוד כלשהו של החברה וכי עבודות כאלו לא יפריעו למעבר ו/או להפעלת מתקני החשמל של החברה. לא לבצע ולא להרשות למישהו אחר לבצע - בלי הסכמתה המוקדמת בכתב של החברה - עבודה כל שהיא של בניה, הריסה, תיקון או חפירת תעלות, חפירת בורות או נטיעת עצים - במרחק של פחות מ- 1.5 מטר מהחדר ו/או מהצנרת, ולא לבצע נעיצת יתדות מתכת ו/או ווים ו/או מסמרים וכיוצ"ב ו/או כל עבודה אחרת בצנרת ובקירות החדר.

כל אחד מבעלי הדירות מתחייב בזה לא לשנות את השיפוע בחזית החדר ולשמור על פילוס המשטח בחזית החדר.

בעלי הדירות מתחייבים לנקוט בכל האמצעים המתאימים על מנת לוודא שמים לא יחדרו לחדר, לרבות המנעות מביצוע פעולות גינון והשקיה צמוד לחדר, הכל בכפוף לכך שהחברה דאגה מצידה לתחזוקה תקינה של החדר על מנת למנוע פגיעה באיטום החדר למים.

אם מי מבעלי הדירות יפר התחייבות מהתחייבויותיו לעיל בסעיף זה, מתחייב אותו בעל דירה לשפות ולפצות את החברה בגין כל תביעה ו/או דרישה כלפיה, על כל נזק או הפסד ממין כלשהו (גוף או רכוש) שייגרמו במישרין או בעקיפין לכל אדם. בנוסף לכך, הרשות בידי החברה לתקן ו/או להחליף את המכשירים והכלים בחדר שניזוקו כתוצאה מכך ולגבות הוצאותיה כאמור מבעל הדירה המפר.

ה. **ויתור החברה על זכויות ופטור מתשלומים בגין הרכוש המשותף**

החברה מוותרת על זכותה להשתתף ולהצביע באסיפות כלליות של דיירי הבית המשותף בו מצוי החדר, ככל שאין מדובר בהחלטות העשויות לפגוע בזכויות החברה עפ"י האמור במסמך זה ו/או להשית עליה חיובים. החברה לא תישא בהוצאות ניהול ואחזקה של המקרקעין, מלבד תשלום ארנונה בגין שטח החדר הכל בהתאם לאמות המידה.

כל הוראה מהוראות התוספת לתקנון הבית המשותף כמפורט לעיל אינה ניתנת לשינוי או לתיקון אלא בכפוף לקבלת הסכמתה המוקדמת לכך בכתב של החברה ובהתאם לאמות המידה.

ו. **מעמד התוספת לתקנון**

תוספת לתקנון זו מהווה חלק בלתי נפרד מתקנון הבית המשותף. במקרה של סתירה בין הוראות התוספת לתקנון לבין גוף התקנון, תחייבנה הוראות התוספת לתקנון.

כל הוראה מהוראות התוספת לתקנון אינה ניתנת לשינוי או לתיקון אלא בכפוף לקבלת הסכמות המוקדמות לכך בכתב של בעלת החדר, היות שזכויות בעלת החדר תלויות בכך.

חתימות

נספח ח'

בניין מס' (זמני) _____
 דירה מס' (זמני): _____

נספח הוראות בדבר מיקום חניה/מחסן*
נספח להסכם מכר מיום (להלן: "הסכם המכר")

לכבוד

גינדי ישראל 2010 בע"מ, ח.פ. 514427251 (להלן: "המוכר")

הואיל ועל פי הסכם המכר רכשנו את הזכויות בדירה, כהגדרתה בהסכם המכר בבניין שיבנה/נבנה על המקרקעין כהגדרתם בהסכם המכר (להלן: "הדירה");

והואיל ובנוסף לדירה רכשנו מכם על פי הסכם המכר גם חניה ומחסן (ככל שנרכש על ידנו), ובהתאם למפורט בסעיף 2 לנספח ג' להסכם המכר (להלן בהתאמה: "החניה", "המחסן");

והואיל וטרם ניתן היתר בניה לבניין וטרם בחרנו את מיקום החניה/המחסן;

לפיכך, אנו מצהירים ומתחייבים בזאת, כדלקמן:

1.1 ידוע לנו כי בחירת מיקום החניה/המחסן, תיעשה במועד שיקבע על ידי המוכר לאחר קבלת היתר בניה לבניין ו/או לפרויקט או בכל מועד אחר כפי שיקבע על ידי המוכר, בהתאם למלאי החניות/המחסנים אשר אותו יעמיד המוכר לבחירתנו במועד הבחירה כאמור.

1.2 ידוע לנו כי בחירת מיקום החניה/המחסן מתוך אותו חלק ממלאי החניות/המחסנים אשר יועמדו על ידי המוכר לבחירתנו במועד בחירתנו עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, תעשה בהתאם למועדי החתימות על הסכמי האופציה בבניין ו/או בפרויקט על ידי הרוכשים להם יוצע אותו חלק מהמלאי (ככל ותימצא זהות מוחלטת בין מועד החתימות על הסכמי האופציה של מספר רוכשים, אזי יהא סדר הבחירה ביניהם לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר), וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוכר להוסיף/לגרוע חניות/מחסנים ממלאי החניות/המחסנים שיוצעו על ידו טרם ו/או לאחר בחירתנו חניה/מחסן כאמור. על אף האמור, מובהר כי ככל שקיימים מחסנים קומתיים בבניין, הרי שהמוכר יהא רשאי (אך לא חייב) להקנות עדיפות לרכישת מחסנים אלו לבעלי הדירות אשר המחסנים סמוכים לדירותיהם, לפי שיקול דעתו הבלעדי (אין באמור כדי להוות מצג ו/או התחייבות של המוכר לכך שבבניין ו/או בפרויקט יבנו מחסנים קומתיים). כמו כן, ידוע לנו ואנו מאשרים כי המוכר ייעד מראש חניות ומחסנים עבור הייעודים האחרים (כהגדרתם בהסכם המכר), אשר לא יעמדו כלל לבחירתנו (אשר במועד חתימת הסכם זה ייתכן שלא ידוע מיקומם ו/או מספרם), וכן ייעד מראש מספר חניות ומחסנים עבור דירות הפנטהאוז, המיני פנטהאוז, דירות 5 חדרים ודירות 4 חדרים, אשר לא יעמדו כלל לבחירתנו ואשר רוכשיהן יקבלו קדימות בבחירת החניות ו/או המחסנים שיוצמדו לדירותיהם (כאשר הבחירה ביניהם תיעשה באופן הבא: קודם יבחרו רוכשי דירות הפנטהאוז בהתאם למועדי החתימות על הסכמי האופציה שלהם בפרויקט, לאחריהם יבחרו רוכשי דירות המיני פנטהאוז בהתאם למועדי החתימות על הסכמי האופציה שלהם בפרויקט, לאחריהם יבחרו רוכשי דירות 5 חדרים בהתאם למועדי החתימות על הסכמי האופציה שלהם בפרויקט, לאחריהם יבחרו רוכשי דירות 4 חדרים בהתאם למועדי החתימות על הסכמי האופציה שלהם בפרויקט), וכן כמות נוספת של חניות נגישות לבעלי מוגבלויות, אשר בכל מקרה, לא יעמדו לבחירתנו. אנו מתחייבים שלא להעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או כלפי כל צד ג' בקשר לאמור בסעיף זה.

1.3 מוסכם כי אישור המוכר כי תהליך הבחירה בוצע בהתאם להוראות נספח זה יהווה ראיה מכרעת לכך.

1.4 אנו מתחייבים בהתאם לקביעת המוכר, להגיע למשרדי המוכר או לכל מקום אחר עליו יורה לנו המוכר, לצורך בחירת מיקום החניה/המחסן, ככל שנרכש על ידנו, ולחתום על תכניות מתאימות. לחילופין, ועל פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, יהיה המוכר רשאי להורות לנו כי בחירת החניה/המחסן, ככל שנרכש על ידנו, והחתימה על התכניות המתאימות תיעשה באמצעות אמצעים דיגיטליים לרבות ולא רק, דואר אלקטרוני ו/או היוועדות חזותית ו/או כל אמצעי דיגיטלי אחר והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, וזאת מיד עם דרישת המוכר ולא יאוחר מ- 7 ימים מהודעת המוכר. אנו נותנים בזאת את הסכמתנו לביצוע בחירת החניה/המחסן באמצעים דיגיטליים וזאת אף אם בחירתנו בוצעה ללא נוכחות פיזית מצידנו ואנו מתחייבים כי במקרה כאמור ועפ"י דרישת המוכר, נמציא לידי המוכר

(לרבות באמצעות אמצעים דיגיטליים) וזאת מיד עם בחירתנו ולא יאוחר מ-24 שעות מבחירתנו, העתק מהתכניות בהן יסומנו החניה/המחסן כשהן חתומות על ידינו. ידוע לנו כי ככל שלא נמציא לידי המוכר את המסמכים החתומים על ידינו כאמור עד לתום המועד הנקוב לעיל, יחול האמור בסעיף 1.5 להלן בהתאמה.

לעניין זה מובהר כי חתימת מי מיחידי הקונה על מסמך בחירת מיקום החניה/המחסן ועל התכניות, תיחשב ותחייב את כל יחידי הקונה.

1.5 ידוע לנו ואנו נותנים בזאת את הסכמתנו המפורשת לכך כי היה ולא נגיע לבחור ו/או לא נבחר את מיקום החניה/המחסן בהתאם למלאי החניות/המחסנים שיוצעו לנו כאמור לעיל ו/או לא נמציא, במידת הצורך, את המסמכים החתומים הכל במועד וכמפורט בסעיף 1.4 לעיל, מכל סיבה שהיא, נאבד את מקומנו בסדר בחירת החניות/המחסנים בפרוייקט כאמור בסעיף 1.2 לעיל, כך שמיקומנו בסדר בחירת החניה/המחסן יעבור לסוף התור והמוכר יהיה רשאי לאפשר לרוכש הבא בתור לבחור את מיקום החניה/המחסן, לפי העניין, או לקבוע עבורנו את מיקום החניה/המחסן, לפי העניין, לפי שיקול דעתו המוחלט. אנו מוותרים בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה [לרבות ביחס למיקום החניה/המחסן שנקבע עבורנו על ידי המוכר, ככל שנקבע כאמור לעיל] כלפי המוכר ו/או מי מטעמו.

האמור בנספח זה כפוף לאמור בנספח ג' (נספח התשלומים והמועדים) להסכם, ואין בו כדי להקנות לקונה זכות לחניה/מחסן אלא אם כן נרכש כזה על ידי הקונה, וצוין כך במפורש בנספח ג' (נספח התשלומים והמועדים) להסכם.

האמור בנספח זה כפוף לאמור בנספח י' (נספח רכישה מוקדמת) להסכם.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

הקונה

נספח ט'**פרויקט "VOGUE גינדי שדה דב תל אביב"****הסכם ניהול**

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין

גינדי ישראל 2010 בע"מ, ח.פ. 514427251
ממגדלי עזריאלי, המגדל העגול קומה 34 תל אביב
(להלן: "חברת הניהול")

מצד אחד**ל בין**

1. _____, ת"ז _____
2. _____, ת"ז _____
מרח'

החל מתאריך המסירה כקבוע בהסכם הרכישה תהיה כתובתו של המחזיק בדירה
(שניהם ביחד וכל אחד לחוד להלן: "המחזיק")

מצד שני

הואיל והמחזיק התקשר ביום _____ בהסכם עם גינדי ישראל 2010 בע"מ, ח.פ. 514427251
(להלן: "המוכר") לפיו רכש את הדירה מאת המוכר (להלן: "הסכם הרכישה");

והואיל ועל מנת לאפשר ולשמור על רמת תחזוקה נאותה של הבניין והפרויקט כהגדרתם להלן, יבוצע ניהול וביצוע השירותים בבניין ובפרויקט, באמצעות חברת הניהול אשר תנהל, תארגן ותבצע את מתן השירותים;

והואיל וברצון המחזיק למסור לחברת הניהול וברצון חברת הניהול לקבל על עצמה את ניהול וביצוע השירותים;

והואיל והסכם זה בא להסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים בבניין ובפרויקט;

והואיל והסכם זה מהווה את הסכם הניהול הנזכר בהסכם הרכישה, והכל כמפורט וכמותנה בהסכם זה.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**1. כללי**

1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 כותרות הסעיפים נועדו לנוחיות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנות הוראות הסכם זה.

2. הגדרות

בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המובאת לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פרוש אחר:

2.1 "המקרקעין" - כהגדרתם בהסכם הרכישה;

2.2 "הפרויקט" - כהגדרתו בהסכם הרכישה, בכפוף לאמור בסעיף 5 להסכם הרכישה ובכפוף לשינויים בתב"ע כמפורט בהסכם הרכישה. במקרה והפרויקט יבנה בשלבים, אזי הגדרה זו, כל עוד לא הסתיימה בנייתם של השלבים הרלבנטיים, תתייחס אך ורק

לחלקי הפרוייקט שבנייתם הסתיימה.

- 2.3 **"הבניין"** - הבניין הנבנה או שיבנה על המקרקעין כמפורט במפרט הטכני (נספח א' להסכם הרכישה) ובתוכניות (נספח ב' להסכם הרכישה) ואשר בו תמצא הדירה.
- 2.4 **"הדירה"** - הדירה נשוא הסכם הרכישה.
- 2.5 **"הדירות/היחידות"** - כל הדירות והיחידות בפרוייקט.
- 2.6 **"המחזיקים"** - מי שיהיו, מעת לעת, בעלי זכות החזקה והשימוש בדירה או ביחידה או הבעלים או הזכאים להירשם כבעלים של הדירות/יחידות.
- 2.7 **"השירותים"** - השירותים המפורטים בסעיף 3 להלן.
- 2.8 **"החניון"** - חניון תת קרקעי בפרוייקט, לרבות מקומות חניה אשר הוצאו מן הרכוש המשותף והוצמדו לדירות ו/או ליחידות ו/או לשטחים אחרים בפרוייקט ו/או לשטחי הייעודים האחרים ו/או לשימושים אחרים, ואף אם חלק ממנו יהיה חניון בתשלום לרבות כחניון ציבורי.
- 2.9 **"השטחים והמתקנים המשותפים"** - כל חלקי הבניין והפרוייקט שהמוכר יעד ו/או ייעד אותם לשימוש משותף של כל המחזיקים או מרביתם ו/או חלקים בבניין ובפרוייקט שיקבעו בתקנון הבית המשותף המתייחס לבניין או לפרוייקט או לאגף בפרוייקט, לפי העניין (כאשר ירשם בהתאם להוראות הסכם הרכישה) כרכוש משותף, לרבות:
- 2.9.1 כל חלקי הפרוייקט, לרבות מתקנים ומערכות, חלק מהגגות, הקירות החיצוניים, חזיתות, המסד, החניון, חדר/י אשפה, חדר מיחזור, חדר/מועדון דיירים, "מתקנים משותפים לרווחה" כהגדרת מונח זה בהסכם הרכישה, חדרי המדרגות, מעברים, חצרות, גינות, מבואת כניסה (לובי), לרבות המערכות והציוד שיוצקו באלו, מתקנים, דרכים, מדרכות, שפ"פ אם קיים וכו', וכן יתר השטחים בפרוייקט חוץ מן החלקים שנמכרו למחזיקים ו/או המיועדים למכירה בעתיד, וחוף מאותם חלקי הפרוייקט שיוצאו על ידי המוכר מהשטחים והמתקנים המשותפים, ו/או יוצמדו לדירות/ליחידות לפי שקול דעתו.
- 2.9.2 מבואות, מעליות, פירי מעליות, מתקני מזוג אויר, מתקני ומערכות כיבוי אש, שלטים, מיכלים, צנרת מכל סוג שהוא וכל יתר המתקנים, המערכות והציוד המצויים בבניין ו/או בפרוייקט ו/או משרתים את הבניין ו/או את הפרוייקט ואשר המוכר יעד ו/או ייעד אותם לשימוש משותף על ידי כל המחזיקים או מרביתם, אפילו אם הם מצויים בתחומי הדירות/היחידות עצמן ו/או השטחים הצמודים להן.
- 2.9.3 אין באמור לעיל, כדי להכליל בשטחי הרכוש המשותף של הבניין והפרוייקט שטחים ו/או מתקנים שלא הוגדרו בהסכם הרכישה או במפרט המצורף אליו כרכוש משותף ו/או שהמוכר זכאי עפ"י הסכם הרכישה או המפרט המצורף אליו שלא להגדירם כרכוש משותף ו/או להוציאם מהרכוש המשותף.
- 2.9.4 מובהר כי ייתכן ומתקנים ו/או חלקים בפרוייקט אשר למחזיק/מחזיקים ניתנה בהם זכות שימוש בלעדית, לא יהיו חלקים מהשטחים והמתקנים המשותפים, או שיהיו חלק אך

אותו/אותם מחזיק/מחזיקים יישא/ו בכל הוצאות תחזוקת מתקנים ו/או חלקים אלו.

- 2.10 "שטחי הייעודים האחרים" השטחים המשמשים ל"ייעודים האחרים" כהגדרת מונח זה בהסכם הרכישה.
- 2.11 "הנציגות" - נציגות הבית המשותף, כמשמעותה בחוק המקרקעין.
- 2.12 "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.
- 2.13 "מדד" - מדד המחירים לצרכן.
- 2.14 "דמי הניהול" - משמע "ההוצאות" ו"שכר חברת הניהול" כהגדרתם בהסכם זה.
- 2.15 בכל מקרה שבו מונח מסוים הוגדר בהסכם הרכישה, יראו הגדרה זאת כחלה גם בהסכם זה, אלא אם כן ניתנה לו בהסכם זה הגדרה אחרת או שמהקשר הדברים משתמעת כוונה אחרת.

3. ניהול וביצוע השירותים

3.1 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולספק את השירותים שיכללו, בין היתר, את השירותים המפורטים להלן:

3.1.1 ניהול, הפעלה, אחזקה שוטפת (תקופתית ומונעת), תיקונים, בדיק, חידוש, טיפול ושיפוץ של השטחים והמתקנים המשותפים, והכל לשם אחזקתם הנאותה ושמירת תקינותם ותפקודם השוטף והתקין, באיכות וברמה נאותה, כל זאת על פי מיטב שיקול דעתה המקצועי של חברת הניהול ובהתאם לדרישת הרשויות.

3.1.2 טיפול בתשלומי חובה, מיסים, חיובים, אגרות והיטלים ככל שחלים ו/או שיחולו על השטחים והמתקנים המשותפים, ובתשלומים בגין אספקת חשמל, מים וכד' לשטחים והמתקנים המשותפים.

3.1.3 ניהול החניון, טיפול ותחזוקה שוטפת של כל מערכות החניון וניקיון החניון.

3.1.4 עריכת ביטוחים בהתאם לביטוחים המפורטים בהסכם הרכישה, לרבות בסעיף 18.6 להסכם הרכישה.

3.2 חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע מעת לעת, לפי שיקול דעתה, את היקף השירותים, סוגם, טיבם והחלק מהם אשר יסופק לבניין, לפרויקט ו/או חלקים מסוימים מהם, אם בכלל, את זמן ואופן הספקתם ותקופתם ובכלל זה, לכלול בהם גם שירותים נוספים, שלפי מיטב שיקול דעתה המקצועי ובהתאם לדרישת הרשויות נדרשים על מנת לאפשר את ניהולו ואחזקתו של הפרויקט ברמה ובאיכות נאותה, ובלבד ששירותים אלה נהוגים או מקובלים בפרויקטים מסוג הפרויקט. כמו כן, חברת הניהול תהא רשאית לספק שירותים למקרקעין סמוכים ו/או אחרים על פי שיקול דעתה הבלעדי ולגבות תשלומים בגין אספקת השירותים הנ"ל, וכן תהא רשאית לקבל שירותים ממקרקעין סמוכים ו/או אחרים על פי שיקול דעתה הבלעדי ולחייב את המחזיק בגין קבלת השירותים הנ"ל, הכל על מנת לאפשר את ניהולו ואחזקתו של הפרויקט ברמה ובאיכות נאותה.

המחזיק מאשר כי ידוע לו שעל פי הסכם הניהול, רשאית חברת הניהול לספק שירותים באופן חלקי עד אכלוס 50% מכלל הדירות/היחידות בבניין והמחזיק מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המוכר ו/או חברת הניהול בעניין זה.

כמו כן מאשר המחזיק כי הודע לו כי ייתכן והפעלת המתקנים משותפים לרווחה, כולם או חלקם, תהיה מאוחרת ממועד אכלוס הדירות והם ייפתחו לשימוש בעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה (ומי מטעמם שיקבע המוכר) עפ"י שיקול דעת המוכר/חברת הניהול.

3.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חברת הניהול תהא רשאית ע"פ שיקול דעתה ו/או שיקול דעתו של

המוכר ליתן את השירותים ו/או כל חלק מהם ו/או אחרים אף לשטחי הייעודים האחרים בפרויקט (כולם או כל חלק מהם) באופן שתנהל את אגף המגורים בבית המשותף, ואת שטחי הייעודים האחרים יחד (כולם או כל חלק מהם), לחילופין ייתכן ותהיינה מספר חברות ניהול נפרדות אשר יתחזקו וינהלו אחת (או יותר) את שטחי המגורים והאחרות את שטחי הייעודים האחרים, כאשר אחת מחברות הניהול כאמור תבצע את השירותים המשותפים כהגדרתם להלן, וזאת על פי החלטת המוכר.

כמו כן, ידוע למחזיק כי ככל ותהיה יותר מחברת ניהול אחת כאמור בסעיף זה ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר, יתחזקו שטחים ו/או מתקנים ו/או אלמנטים משותפים לשטחי הייעודים האחרים ולשטחי המגורים בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו, ככל וקיימים, ע"י אחת מחברות הניהול אשר תתפעל בין היתר מתקנים הנדסיים ו/או מערכות משותפות בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו (להלן לצרכי סעיף זה: "**השירותים המשותפים**") ואשר תגבה מהקונה, לרבות באמצעות חברת הניהול את דמי הניהול בגין קבלת השירותים הנ"ל.

3.4 מובהר כי בכל עת למוכר ו/או לחברת הניהול שיקול דעת להרחיב ו/או לצמצם את השטחים אשר יחשבו חלק מהגדרת הפרויקט בין היתר בהתאם לאמור בסעיפים 3.2 ו-3.3 לעיל, ואף לקבוע כי הגדרת הפרויקט תהיה שונה ביחס לסעיפים שונים בהסכם זה, עפ"י שיקול דעתם, ובמקרה כאמור הגדרת "הפרויקט" תתייחס לשטחים אותם יקבעו המוכר ו/או חברת הניהול כאמור לעיל.

3.5 חברת הניהול תהא רשאית לקבוע ולפרסם מפעם לפעם נהלים והוראות בקשר לשימוש בשטחים והמתקנים המשותפים וההתנהגות בפרויקט/בבניין בנושאים עקרוניים, על מנת להבטיח ניהול שוטף, תקין ומסודר של הפרויקט/הבניין, והמחזיק מתחייב לקיים נהלים והוראות כאמור.

4. ההתקשרות

4.1 חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע של השירותים בבניין ובפרויקט והמחזיק מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים ומתחייב שלא לבצע את השירותים בעצמו או באמצעות אחרים אלא באמצעות חברת הניהול.

4.2 המחזיק מייפה את כוחה של חברת הניהול לקבל לחזקתה את השטחים והמתקנים המשותפים ולעשות בשמו ובמקומו כל פעולה הנוגעת להתחייבותיו בקשר אליהם.

4.3 חברת הניהול תהיה רשאית לקבל לניהולה נכסים נוספים, לרבות כל חלק נוסף בפרויקט או לנהל חלק כלשהו הימנו, הכל לפי ראות עיניה.

4.4 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולספק את השירותים במקצועיות, במיומנות, בתום לב, ברמה ובאיכות נאותה, כמקובל בפרויקטים מסוגו של הפרויקט, ובמטרה לשמור על אופיו של הפרויקט ועל רמתו ואיכותו.

4.5 מוסכם ומובהר בזאת כי הנציגות ככל שתהיה, ביחד עם מחזיקים ששטח הרצפות הכולל של דירותיהם/יחידותיהם (לא כולל הצמדות) שווה ל - 51% (לפחות) משטח הרצפות הכולל של הדירות/יחידות (לא כולל הצמדות) בפרויקט, זכאים להודיע בכתב לחברת הניהול כי אינם מעוניינים בקיומו של שירות מסוים מהשירותים הניתנים על ידי חברת הניהול באותה עת, למעט שירותים הניתנים לשטחים בפרויקט/אגף ו/או בסביבתו, על פי דרישת כל רשות ו/או שהינם חיוניים לאחזקת הפרויקט/אגף. האמור לעיל יחול בשינויים המחויבים גם ביחס להודעה של נציגות אגף מסוים ביחס לשירותים הניתנים לאותו אגף.

4.6 ניהול וביצוע השירותים יעשה על ידי חברת הניהול בעצמה ו/או על ידי אחרים, הכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מאחריות חברת הניהול כלפי המחזיק למתן השירותים באופן האמור בהסכם זה.

4.7 המחזיק מסכים לכך שחברת הניהול תקבע מידי פעם נוהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים. חברת הניהול לא תקבע נוהלים ו/או הוראות שיש בהם בכדי לפגוע בשימוש הסביר של המחזיק בדירה ו/או שהינן נוגדות במפורש את הוראות הסכם זה.

5. התחייבויות המחזיק

המחזיק מתחייב בזאת:

5.1 להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים בבניין

ובפרוייקט לפי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם. אין באמור כדי לגרוע מחובת המחזיק להתקשר בהסכמי ניהול נפרדים עם חברות ניהול שונות ביחס לשירותים המשותפים כאמור בסעיף 3.3 לעיל ו/או ביחס לשטחים כאמור בסעיף 3.2 לעיל, ככל ויידרש ו/או לשלם את השתתפותו בגין שטחים אלו, והכל בכפוף להוראות הסכם הרכישה.

5.2 להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס לדירה לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלה תעשינה עבור עצמו או עבור מחזיק אחר בפרוייקט או לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בחלק אחר בבניין או בפרוייקט. בכל מקרה של פעולה כאמור בסעיף זה תשתדל חברת הניהול כי ההפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יוחזר מצב הדירה לקדמותו. הכניסה לדירה כאמור בסעיף 5.2 זה תעשה בתאום מראש עם המחזיק ו/או מי מטעמו.

5.3 להסכים לכך שהסכם זה יירשם ו/או יופקד בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכללתו או הכללת כל חלק ממנו במסגרת תקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה כי הוא קיים ומחייב ובין בכל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתו המוחלט של המוכר.

5.4 ככל שחברת הניהול ו/או ועד הבניין ו/או הנציגות תתקשר עם חברת ביטוח בביטוח מבנה, לרבות בקשר עם הרכוש המשותף והמערכות המשותפות בבניין כי אז פוליסת הביטוח תהא בערכים ריאליים (ובכל מקרה לא פחות ממלוא ערך כינונו) ותכלול תנאי מפורש על פיו תוותר חברת הביטוח על כל זכות שיבוב או זכאות אחרת מכח הדין לחזור אל המוכר בתביעה לשיבוב או שיפוי בגין נזק ישיר או עקיף שיגרם לרכוש המשותף על מערכותיו, ככל שייגרם.

5.5 להודיע לחברת הניהול על כל ליקוי, קלקול, פגם או תקלה שיתגלו לו בשטחים ובמתקנים המשותפים, מיד עם גילוי.

6. ההוצאות ושכר חברת הניהול

6.1 המחזיק מתחייב לשאת, ביחד עם יתר המחזיקים, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, כולל מיסים, אגרות, ארנונות, חשמל, מים, היטלים, עריכת ביטוחים ופוליסות ודמי השתתפות בקשר לשטחים ולמתקנים המשותפים וכולל הוצאות מימון והוצאות אדמיניסטרטיביות, הוצאות גביה, תקורה ושכר מנהלים, הכרוכות בתפעול חברת הניהול ובכל יתר הפעולות שחברת הניהול תבצע לפי הוראות הסכם זה (לעיל ולהלן: "**ההוצאות**") ולשלם את חלקו היחסי בהן.

6.2 חלקו היחסי של המחזיק בכלל ההוצאות, ייקבע בהתאם למפתח שיוכן על ידי המוכר ו/או חברת הניהול ובכפוף לאמור להלן -

6.2.1 הבסיס לחלוקת ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים המשותפים לפרוייקט כולו, לרבות הוצאות הקשורות באחזקת השטחים והמתקנים המשותפים, יקבע על ידי חברת הניהול לפי היחס בין שטח הרצפה של כל דירה/יחידה לבין שטחי הרצפות של כל הדירות/יחידות בפרוייקט או לפי החלטת המוכר, בהתאם לכל שיעור אחר שייקבע על ידי המוכר לרבות האמור בסעיפים 12.2 ו-12.12 בהסכם הרכישה (היחס שייקבע בהתאם לאמור ייקרא להלן: "**יחס החיוב**"), ולרבות קביעת מפתח שונה לפיו ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים המשותפים שישויכו לאגף בו נמצאת דירה/יחידה ישולמו על ידי המחזיקים באותו אגף לפי יחס החיוב של כל דירה/יחידה באגף לכלל הדירות/יחידות באגף וההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים המשותפים בשטחים והמתקנים של הפרוייקט ישולמו על ידי המחזיקים בפרוייקט לפי יחס החיוב של כל דירה/יחידה לכלל הדירות/יחידות בפרוייקט ולרבות קביעת מפתח שונה להשתתפות יעודים מסוימים בהוצאות כאמור בסעיף 32.14 להסכם הרכישה ו/או הטלת ההוצאות הקשורות למתקנים משותפים לרווחה רק על "בעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה" כהגדרת מונח זה בהסכם הרכישה, אלא אם יקבע אחרת בתקנון הבית המשותף.

למען הסר ספק, לעניין סעיף זה, שטחים מוצמדים לדירה לא יחשבו כשטחים שכלולים בשטח הרצפה לעניין סעיף זה.

6.2.2 מוסכם כי הדירות/שטחי הייעודים האחרים שבבעלות המוכר ואשר לא נמכרו

ו/או דירות/שטחי הייעודים האחרים שנמכרו ולא נמסרו לרוכשיהן ו/או למחזיקיהן (ביחס לשטחי הייעודים האחרים), לא ישלמו את חלקן בדמי הניהול, בגין הצריכה בפועל אותה יוכל המוכר להוכיח שלא צרך עבור דירות/שטחי הייעודים האחרים אלו ומבלי שלקונה תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או חברת הניהול בגין כך. אין באמור בכדי לגרוע מכל הוראה בהסכם הרכישה המטילה על המחזיק חבות תשלום כאמור קודם להגיע מועד המסירה.

- 6.2.3 השטחים בייעוד לשימוש ציבורי כהגדרתם בהסכם לא ישלמו דמי ניהול.
- 6.2.4 ידוע למחזיק כי ככל ויפעלו בפרייקט מספר חברות ניהול בהתאם להוראות סעיף 3.3 לעיל, תבצענה חברות הניהול השונות התחשבות ביניהן בקשר עם דמי הניהול שיגבו על ידן ובהתאמה לשירותים המשותפים שינתנו על ידן.
- 6.3 להוצאות הנזכרות בסעיף 6.1 לעיל יתווסף סכום השווה ל-15% (חמישה עשר אחוזים) מההוצאות הנ"ל (לעיל ולהלן: "**שכר חברת הניהול**"), אשר יהווה את שכרה של חברת הניהול תמורת התחייבותיה בהסכם זה.
- 6.4 למרות האמור בהסכם זה חברת הניהול תהא רשאית לקבוע כי מחזיק יהא פטור מביצוע תשלום דמי הניהול, ובמקומם ישלם המחזיק לחברת הניהול תמורת התחייבותיה בהסכם זה, סכום שייקבע ע"י חברת הניהול אשר יהיה מקובל בענף לפרויקטים דומים באזור הפרויקט וזאת מבלי לגרוע מיתר התשלומים החלים על המחזיק בהתאם להוראות הסכם זה. במצב דברים זה יחולו יתר הוראות הסכם זה בשינויים המחויבים.
- 6.5 חברת הניהול מתחייבת לנהל הנהלת חשבונות מסודרת ונפרדת לכל הקשור בהסכם זה, בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים.
- 6.6 הנציגות תהא רשאית לבדוק את תקינותם של ספרי החשבונות הנ"ל וחברת הניהול מתחייבת לאפשר לה לעיין בספרי החשבונות הנ"ל ולתת לה הסברים ופרטים מלאים. כן תהיה הנציגות רשאית לקבל לעיונה כל חשבון הכלול בספרי הנהלת החשבונות הנ"ל וכל הסבר לגבי אופן עריכת החשבונות והחייבים של המחזיקים. חברת הניהול תקבע נוהלים סבירים לשם קבלת מידע כאמור.
- 6.7 ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ייחשבו ויהיו נאמנים על המחזיק וישמשו הוכחה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים המגיעים מאת המחזיק ו/או ששולמו על ידי המחזיק לחברת הניהול, להוצאות ולכל ענין אחר המופיע ורשום בהם.

7. תשלומי המחזיק

- 7.1 המחזיק מתחייב לשאת בתשלומים החלים עליו על פי הוראות הסכם זה החל ממועד קבלת החזקה בדירה או החל מתאריך המסירה עפ"י הסכם הרכישה גם אם טרם איכלס המחזיק את הדירה או בכל מועד אחר לפיו בהתאם להסכם הרכישה עליו לשאת בהם, לפי המועד המוקדם שביניהם.
- 7.2 המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול, על חשבון התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה, מקדמה על סך השווה לחלקו המשוער בדמי הניהול, בהתאם לדרישות תשלום שיבוססו על אומדן דמי הניהול ושיוגשו לו מפעם לפעם על ידי חברת הניהול בכתב (להלן: "**המקדמה**"). המקדמה תשולם מדי חודש, ביום הראשון לכל חודש קלנדר. יובהר כי אין בתשלום המקדמה כדי לגרוע מחובת המחזיק לשלם לחברת הניהול את חלקו בדמי הניהול בהתאם להוצאות שיוצאו בפועל. להקלת הגבייה ימסור המחזיק לידי חברת הניהול קודם, ולא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד מסירת הדירה לחזקתו וכתנאי לה 12 המחאות או יחתום על הוראה לחיוב חשבון.
- 7.3 למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת כי על המחזיק לשלם לחברת הניהול את חלקו בדמי הניהול, בין אם הוא מחזיק בדירה בעצמו, בין אם מסר את השימוש בה לאחר, בין אם אין הוא או כל אחד אחר מחזיק בדירה בפועל כלל, בין אם הוא נהנה בפועל מהשירותים ובין אם לאו.
- 7.4 המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול תוך 14 יום מקבלת החשבון השנתי כל הפרש לחובתו, אם יהיה, בין הסכומים ששולמו על ידו בפועל לבין חלקו בדמי הניהול בהתאם לחשבון השנתי. הראה החשבון השנתי יתרה לזכות המחזיק, יזוכה חשבונו של המחזיק ביתרה והיא תקווז

כנגד הסכומים שיגיעו לחברת הניהול מהמחזיק לאחר מכן.

7.5 המחזיק לא יהיה רשאי לקזז מתשלומים או מחובותיו לחברת הניהול סכומים כלשהם לרבות כאלו שיגיעו לו מהמוכר, וכן לא יהיה רשאי לקזז מתשלומים או מחובותיו למוכר סכומים כלשהם שיגיעו לו מחברת הניהול.

7.6 על מנת להבטיח את קיום השירותים כאמור בהסכם זה ובמידה ויידרש המחזיק על ידי חברת הניהול יפקיד המחזיק קודם, ולא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד מסירת הדירה לחזקתו, בידי חברת הניהול פקדון בגובה המקדמה עבור ביצוע השירותים בתקופה של עד 3 חודשים (להלן: "**הפקדון**"), וזאת בנוסף למקדמה כאמור בסעיף 7.2 לעיל. במקרה שהמחזיק רכש את זכויותיו בדירה שלא מהמוכר, ישלם המחזיק לחברת הניהול את הפקדון לא יאוחר מאשר בעת חתימת הסכם זה. הפקדון ישמש להבטחת תשלומי המחזיק על פי הסכם זה, וכן כהון חוזר לפעילות חברת הניהול.

7.6.1 במקרה שהמחזיק לא יעמוד בתשלום כלשהו במועדו, כאמור בהסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, לאחר מתן התראה בכתב למחזיק 15 יום מראש ובלי לגרוע מיתר תרופותיה עקב כך, להשתמש בכספי הפקדון לכיסוי התשלום האמור.

7.6.2 לא יהא בהפקדת הפקדון כדי לגרוע מהתחייבות כלשהי של המחזיק עפ"י הסכם זה.

7.6.3 המחזיק יהא זכאי להחזר הפקדון או כל יתרה שתותר ממנו כאמור בסעיף 7.6 לעיל, בתום תקופת הסכם זה או אם ימכור המחזיק את זכויותיו בדירה, ובלבד שהסדיר את חובותיו לחברת הניהול, ובמקרה של העברת הזכויות - גם בתנאי שהנעבר הפקיד בידי חברת הניהול פקדון כפי שיקבע על ידי חברת הניהול באותה עת. הפקדון יוחזר בערכו הריאלי.

8. תקופת ההסכם .

8.1 חברת הניהול מתחייבת לבצע ולנהל את השירותים החל מהמועד שיקבע על ידי המוכר למסירת החזקה בדירות/היחידות הראשונות בבניין/פרויקט למחזיקיהן או בכל מועד אחר שייקבע על ידי המוכר על פי שיקול דעתו בהתאם להוראות סעיף 32.12 להסכם הרכישה, (מועד תחילת מתן השירותים יכונה להלן: "**מועד תחילת מתן השירותים**").

8.2 חברת הניהול תהא רשאית להביא הסכם זה לידי סיום בכל שלב ולאחר הודעה של 60 ימים מראש.

8.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהנציגות התקשרה עם חברת ניהול אחרת למתן שירותי ניהול ו/או תחזוקה בקשר עם הבניין ו/או הפרויקט ו/או לביצוע השירותים ו/או כל חלק מהם, יהא רשאי המוכר, לפי שיקול דעתו, לסיים לאלתר את ההתקשרות עפ"י הסכם הניהול או להודיע על כך שהינו משוחרר לאלתר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה.

8.4 תקופת ההסכם הראשונה הינה ל-36 חודשים ממועד תחילת מתן השירותים (להלן: "**תקופת ההסכם הראשונה**"). בתום תקופת ההסכם הראשונה הנציגות תהיה רשאית להאריך את תוקפו של הסכם זה לתקופה של שנה נוספת, אלא אם כן הובא הסכם זה לכדי סיום כמפורט להלן.

8.5 החל מתום תקופת ההסכם הראשונה, תהיה זכאית הנציגות, ככל שתהיה, לפי העניין, בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין), להביא לסיומו של הסכם זה ובתנאי שהודעה חתומה על ידם בקשר עם סיום ההסכם תינתן לחברת הניהול לפחות 90 יום מראש. ככל שעל פי חוק המקרקעין נדרש רוב אחר לעניין החלפת חברת הניהול בגורם אחר, יחול לעניין הודעת הסיום האמורה הרוב הנדרש עפ"י חוק המקרקעין לכך.

8.6 בכל מקרה בו יגיע הסכם זה לסיומו, יפעלו המחזיקים, כי הנציגות (וככל שבאותו מועד טרם מונתה נציגות אף מתחייב המחזיק לפעול עם יתר המחזיקים למינוי נציגות) תתקשר עם חברת ניהול חדשה (לעיל ולהלן - "**חברת הניהול החדשה**") לקבלת השירותים.

חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, את כל הרכוש

והציוד שנרכשו על ידיה מכספי המחזיקים ואת כל עודפי הכספים שגבתה מהמחזיקים לרבות סכומי הפקדון וכן התקשרויות, הסכמים, תכניות של השטחים והמתקנים המשותפים וכל מסמך רלבנטי אחר הקשור במתן השירותים ו/או שיידרש לצורך המשך ניהול ובצוע השירותים.

9. המחאת זכויות וחביות

9.1 המחזיק מתחייב בזאת כי אם יעניק באופן כלשהוא זכויות חזקה ו/או שימוש בדירה לאחר (להלן: "מקבל הזכות") למשך תקופת זמן כלשהי, יהא עליו, לפני חתימת ההסכם בינו לבין מקבל הזכות, לגרום לכך שמקבל הזכות יחתום עם חברת הניהול, על הסכם הניהול. חתימת הסכם הניהול על ידי מקבל הזכויות עם חברת הניהול לא תשחרר את המחזיק מביצוע חיוביו על פי הסכם זה והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם מקבל הזכות לביצוע מלוא חיוביו על פי הסכם זה.

9.2 המחזיק מתחייב כי אם יעביר את זכויותיו בקשר לדירה לאחר (להלן: "הנעבר"), ככל שהדבר מותר לו עפ"י הסכם הרכישה ביחס לדירה, כי אז יגרום לכך, כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו, שהנעבר יחתום על הסכם הניהול יקבל על עצמו את התחייבויות המחזיק על פי הסכם זה ויפקיד את הפקדון בידי חברת הניהול ושהמחזיק הסדיר את מלוא חיוביו כלפי חברת הניהול.

אין באמור בסעיפים 9.1 ו- 9.2 לעיל כדי להוות הסכמה של חברת הניהול להעברת זכויות מכל סוג בדירה, ובכל מקרה, לעניין העברת הזכויות מתחייב המחזיק למלא אחר כל הוראות הסכם הרכישה לעניין זה ו/או דרישות המוכר. בכל מקרה, אין המחזיק זכאי להעביר כל ו/או חלק מזכויותיו ו/או התחייבויותיו נשוא הסכם זה לאחר ללא הסכמת חברת הניהול מראש ובכתב.

9.3 חברת הניהול תהיה רשאית בכל עת להעביר ולהמחות את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע מהם, לרבות זכויותיה והתחייבויותיה על פי ההסכם, לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר הקיים או שיוקם לצורך זה, וכפוף לכך כי גוף כאמור יקבל על עצמו את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם זה. מובהר כי הפסקת מתן השירותים כאמור בסעיף 8.2 לעיל לא תחשב כהעברת זכויות עליה חל סעיף זה.

10. הפרות

10.1 בכל מקרה שהמחזיק יפגר, מעבר ל- 14 יום, בתשלום כלשהוא המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, לפי בחירתה היא, להוסיף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, על כל תשלום או הוצאה המגיעים מהמחזיק ואשר לא שולם במועדו ו/או לפעול בכל דרך אחרת הנתונה לה על פי הדין.

11. שונות

11.1 כל החלטה של הנציגות וכן כל סיכום בין חברת הניהול לבין הנציגות בעניינים הנוגעים לבצוע השירותים על פי הסכם זה, יחייבו את המחזיק.

11.2 כל תשלום אותו ישלם המחזיק לחברת הניהול עפ"י הסכם זה ישולם בתוספת מע"מ כחוק, וזאת גם אם המחזיק לא היה נושא במע"מ בגין תשלומים אלו ו/או ההוצאות הכלולות בו אילו היה משלמן בעצמו. המע"מ ישולם בד בבד עם כל תשלום וכחלק ממנו.

11.3 התחייבויות המחזיק על פי הסכם זה מהוות התחייבויות גם לטובת צד שלישי - המוכר.

11.4 כל ארכה, ויתור או שינוי בתנאי מתנאי הסכם זה והוראותיו על ידי מי מהצדדים לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת הניהול

המחזיק

נספח י' – נספח רכישה מוקדמת

בניין מס' (זמני): _____

דירה מס' (זמני): _____

נספח להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")**שנערך ונחתם באותו מועד****בין: המוכר כהגדרתו בהסכם****מצד אחד;****לבין: הקונה כהגדרתו בהסכם****מצד שני;**

1. על אף האמור בהסכם בדבר זכאות המוכר לבנות את הדירה ו/או הבניין, הקונה מצהיר כי ידוע לו כי הוא רוכש את הדירה בשלב מוקדם של שיווק הפרויקט ובמסגרת מבצע מכירות מוקדמות (Pre-Sale) טרם השלמת הליכי התכנון והרישוי של הפרויקט וטרם קבלת היתר הבניה, כהגדרתו להלן, ובהתאם לכך, ידוע לו כי תוכניות המכר והמפרט הטכני שצורפו להסכם כנספחים א' ו-ב', אינם מלאים, אינם סופיים והם נתונים לשינויים בהתאם להיתרי הבניה הסופיים שיתקבלו בקשר עם המקרקעין וכי יתכנו/ידרשו השלמות של תוכניות מכר ושל פרטים בתוכניות המכר ובמפרט הטכני בין הידועים בשלב זה של תכנון הדירה, הבניין, הפרויקט, ובין אם לאו ו/או שינויים של התוכניות ו/או פרטים במפרט הטכני, בין הידועים בשלב זה ובין אם לאו.

מוסכם בזאת, כי היה ותוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה (להלן: "התקופה להיתר") לא יתקבל מכל סיבה שהיא היתר הבניה כהגדרתו להלן, יהיה כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד האחר בהודעה בכתב על רצונו לבטל את ההסכם (להלן: "הודעת הביטול"), וזאת החל מתום התקופה להיתר ועד ולא יאוחר מחלוף 30 יום מתום התקופה להיתר (להלן בסעיף זה: "תקופת ההודעה").

במקרה שהקונה נתן למוכר את הודעת הביטול עד לתום תקופת ההודעה, הודעת הביטול תיכנס לתוקף ובתנאי שעד למועד קבלת הודעת הביטול בידי המוכר ובתקופה של 30 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול לא התקבל בידי המוכר היתר הבניה.

למרות האמור לעיל, מוסכם כי התקופה להיתר תוארך באופן אוטומטי ב- 180 ימים נוספים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, מוסכם כי התקופה להיתר תהיה ניתנת להארכה ע"י המוכר גם אם הוצאת איזה מההיתרים כאמור תידחה בשל איזו מהסיבות המאפשרות דחייה ו/או עדכון במועד המסירה כאמור בסעיף 7.11 להסכם, וכן כל עיכוב אשר יגרם במישרין ו/או בעקיפין כתוצאה ממלחמה, לרבות "חרבות ברזל", גיוס כללי, מבצע צבאי (לרבות כדוג' "צוק איתן", "שומר חומות", וכו'), מצב חירום כללי ו/או כתוצאה ממגיפה (לרבות נגיף הקורונה) ו/או בשל סגר כללי ו/או חלקי ו/או מגבלות בגין כך ו/או אי קבלת קהל ו/או מתכונת עבודה מצומצמת בעיריית תל אביב ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ו/או ברשויות ו/או במשרדי הממשלה ו/או עקב הוראות חקיקה ו/או צווים ו/או תקנות ממשלתיים ו/או עירוניים, שלא כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של המוכר, שיש בהן כדי לעכב את הוצאת היתר הבניה, וכל הארכה מהארכות כאמור בסעיף זה לעיל תעדיכן מאליה את הגדרת "התקופה להיתר" בהתאמה להארכה.

ניתנה הודעת הביטול בתקופת ההודעה ובכפוף לאמור לעיל ולא התקבל היתר הבניה עד למועד הודעת הביטול ובתקופה של 30 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול, ו/או בוטל ההסכם בהתאם להוראות נספח זה (והכל בכפוף לזכות המוכר להאריך המועדים כמפורט לעיל), יחולו ההוראות הבאות –

1.1 ביטול ההסכם יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בלתי מסויגת ובלתי מותנית ויכנס לתוקפו – במקרה של הודעה לקונה – לאחר 72 שעות ממועד משלוח ההודעה בדואר רשום, ובמקרה של הודעה למוכר – במועד מסירת ההודעה במסירה ידנית במשרדי המוכר עם אישור מסירה ובכפוף לתקופת 30 הימים שלעיל.

1.2 הקונה מתחייב לחתום, מיד לדרישת המוכר, על הסכם ביטול ועל כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם כדון, ולהשיב כל מסמך שיידרש לרבות פנקס השוברים ובין היתר את כל הביטחונות שנמסרו לו, ככל שנמסרו, בקשר עם ההסכם כשהן בטלות ובלתי נדרשות ולשחרר את המוכר מכל התחייבות אותה נתן לטובת מוסד כספי, אם ניתנה, ולמחוק כל הערת אזהרה, אם נרשמה, לטובת אותו מוסד כספי.

1.3 בכפוף למילוי כל האמור בסעיפים 1.1 ו-1.2 לעיל, ישיב המוכר לקונה את אותם סכומים ששילם הקונה על חשבון מחיר הדירה, בניכוי כל סכום ככל שהקונה חייב למוסד כספי, ואם נרשמו לטובת

המוסד הכספי ו/או לטובת הקונה הערות אזהרה, ינוכו גם ההוצאות שתהיינה למוכר בגין ביטול (להלן: **"יתרת הכספים"**). יתרת הכספים תושב לקונה בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, בהתחשב בשינוי שיחול בין המדד הידוע ביום התשלום בפועל של כל תשלום ותשלום, לבין המדד הידוע במועד השבת יתרת הכספים לקונה.

1.4 זכות הביטול כאמור בסעיף זה תעמוד בתוקפה לתקופת ההודעה, בלבד. לא ניתנה על ידי מי מהצדדים הודעת ביטול במהלך תקופת ההודעה וטרם התקבל היתר הבניה, תוארך התקופה להיתר באופן אוטומטי בתקופה נוספת בת 120 ימים אשר תחל מתום התקופה להיתר (להלן ביחד: **"תקופת ההארכה"**) וכל יתר הוראות סעיף 1 לעיל ולהלן, יחולו בשינויים המחויבים, גם בתקופת ההארכה, וחוזר חלילה.

1.5 מבלי לגרוע מהתחייבותיו של הקונה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, מוסכם כי עם ביטול ההסכם לפי נספח זה, הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם כאמור, לרבות חתימה על הסכם ביטול, בקשות, תצהירים לרבות תצהירי ביטול למיסוי מקרקעין, מחיקת הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הקונה, ביטול בטוחות שנתנו לקונה כמפורט בסעיף 15 להסכם והשבתן למוכר וכו', וכן לשם ביצוע האמור נותן הקונה למיזם הכח הוראות בלתי חוזרות לעשות שימוש בפיזי הכח – נספח ד' להסכם, ולחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים לשם ו/או בקשר לביטול ההסכם כאמור, לרבות חתימה על בקשות, תצהירים וכו', הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר והנחיותיו, ולקונה לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או כלפי מיזם הכח בקשר עם ההסכם ו/או ביטולו ו/או שימוש בפיזי הכח כאמור. אין באמור בכדי לגרוע מהתחייבותיו של הקונה בהתאם להוראות סעיף 1.2 לעיל.

2. הוראות סעיף 1 תחולנה, בשינויים המחויבים, גם במקרה בו יתברר כי הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט אשר אמורים להיבנות על פי היתר הבניה שיתקבל בפועל, שונים באופן מהותי מתיאור הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט על פי המפרט והתוכניות שצורפו/יצורפו כנספחים א' ו-ב' להסכם או כי ההשלמות שידרשו בתכניות ו/או במפרט הטכני פוגעות באופן מהותי בזכויות אותן רוכש הקונה על פי ההסכם. זכות הביטול כאמור בסעיף 2 זה, הינה לקונה בלבד והיא תעמוד בתוקפה במשך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום בו זומן הקונה למשרדי המוכר לעיין במסמכים המעודכנים כהגדרתם להלן (להלן בסעיף זה: **"תקופת ההודעה"**).

מובהר בזאת כי שינויים בתכנית חניות ובמרתף/פי החניה לרבות אך לא רק, שינוי (הוספה/הפחתה) במספר קומות מרתף/פי החניה ו/או הוספת/הפחתת חניות, ו/או שינוי שטח/י אזור החניונים, ו/או שינוי במיקום החניות ו/או שינוי במיקום הכניסה ו/או היציאה אל המגרש ו/או אל המקרקעין ו/או אל הבניין ו/או אל החניון (לרבות בדרך של כניסה ויציאה משותפת עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים) ו/או שינוי במיקום מתקנים טכניים וכו' ו/או בפתרונות תחזוקת הבניין/הפרויקט ו/או שינוי בתוכניות בכל הנוגע לקיום מחסנים בפרויקט (לרבות אך לא רק הוספת מחסנים בפרויקט ו/או ביטול מחסנים בפרויקט ו/או שינוי במיקום המחסנים לרבות הוספת מחסנים בקומת הקרקע/קומת הדירה/מרתפים ו/או בשטחם ו/או בצורתם ו/או באופן של העברת צנרת ו/או מתקנים בתוך המחסנים) ו/או שינויים בצורת ו/או במיקום ו/או שטח מרפסות הדירה ו/או במיקום דרכי הכניסה ו/או היציאה אליהן (לרבות שינוי בליטות המרפסות ו/או פרופורציות המרפסות ו/או צורתן של המרפסות) ו/או בקירויים למרפסות, ככל שקיימים (לרבות מיקומם, צורתם, גודלם (לרבות מידותיהם), סוגם של הקירויים ו/או היעדרם בכלל לרבות כתוצאה מהגדלת/הקטנת המרפסות ו/או תוספת קורות בדירות הממוקמות בקומות שמעל הדירה) ו/או בפרגולות ככל שקיימות (לרבות שינוי מיקומן, גודלן (לרבות מידותיהן), סוגן, ו/או הגדלת/ציפוף המילואות ו/או היעדרן בכלל) ו/או הוספת ו/או ביטול ו/או שינוי קורות ו/או כל אלמנט מקשר/מחבר בין הבניינים ו/או בשטחים אחרים בדירה (קיומם, צורתם, גודלם, סוגם וכד') ו/או שינויים במרחבים המוגנים בדירה ו/או שינוי שטחי היעודים האחרים לרבות שטחם, מיקומם, צורתם, גובהם, ייעודם, מיקום הכניסות/יציאות אליהם ו/או כל שטח הקשור או מוביל אליהם ו/או כל שינוי אחר לרבות החניון ו/או שינויים בשבילי הגישה (לרבות הרגליים) לבניין ו/או שינויים בלובי הכניסה של הבניין ו/או הלובאים הקומתיים של הבניין (לרבות אך לא רק שינוי בכיווני הכניסה ו/או במבנה הלובאים ו/או בשטחם ו/או בגודלם ו/או בצורתם ו/או בגובהם ו/או בהיותם לובאים בחלל כפול או לובאים ללא חלל כפול ו/או חלל כפול בחלק משטחם ו/או בהיותם לובאים משותפים ליותר מבניין אחד, ו/או קיום מערכות ו/או מתקנים בלובאים הנ"ל), ו/או ככל וקיים/קיימים המתקנים המשותפים לרווחה בבניין/בפרויקט, שינויים במיקומם ו/או בגודלם ו/או בניית מתקנים כדוגמתם למרות שלא תוכננו במקור, לרבות כל שינוי בדרכי הגישה אליהם ו/או מיקום רמפת גישה לנכים ככל וקיימת ו/או מיקום המעליות ו/או תוספת מעליות, מיקום מתקנים טכניים ו/או שינוי בשטחים המהווים את הרכוש המשותף ו/או הגדלת ו/או הקטנת ו/או ביטול שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות לרבות המהווים חלק מהרכוש המשותף ו/או שינוי בתכנון ו/או במיקום מערכות ו/או גרמי המדרגות, חדרי עגלות ו/או אופניים ככל וקיימים (לרבות מיקומם, גודלם של חדרי אלו ו/או היעדרם בכלל), מיקום חדר/אזור צובר/בלוני הגז, מיקום/קיומם של מאגרי מים, ככל שיהיו, פירים, מבואות, ארונות חשמל, חדר/י גנרטור, ו/או שינוי בפיתוח המקרקעין (לרבות בדרך של הקטנת/הגדלת שטחי הגינון ו/או החצרות בבניין ו/או הפרויקט ו/או הקמת קומת עמודים

מפולשת) ו/או שינוי (הגדלה או הפחתה) במספר ו/או גובה הקומות בבניין ו/או בבניינים סמוכים ו/או אחרים במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או שינוי בגובה הבניינים בפרויקט (תוך שאין במספר הקומות בבניין כדי להעיד על גובהו) ו/או שינוי (הגדלה או הפחתה) במספר הדירות בבניין ו/או בבניינים סמוכים ו/או אחרים במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או שינוי מיקום ו/או סוג דירות מסוימות בפרויקט (לרבות בדרך של שינוי בטיפוס של דירות בבניין ו/או הקמת "דירות" כהגדרת המונח בתב"ע) ו/או שינוי קומת הדירה לקומה גבוהה יותר ו/או השלמת בינוי כל או חלק מקומה מפולשת לכל שימוש מותר ו/או שינוי בשטחי השירות בבניין ו/או בפרויקט ו/או שינוי טכני במספר הקומה ו/או הדירה ו/או שינוי בתכנית פיתוח ו/או בתכנון קומת הקרקע ו/או שינויים בכיווני פתיחת ו/או גודל דלתות ו/או חלונות ו/או שינוי במיקום חלונות על אותו הקיר ו/או שינויים בתוכניות הגגות ו/או שינוי בעובי קירות (לרבות בגין שינוי קונסטרוקציה ו/או בידוד תרמי) ו/או שינוי גובה תקרה בדירה ו/או שינוי המרחקים בין הבניינים בפרויקט ו/או שינוי מיקומם של הבניינים במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או שינוי באופן העמדת הבניינים במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או שינוי ו/או הבדל בגובהם של הבניינים במקרקעין ו/או בפרויקט, ו/או חדרים אחרים, לרבות כאמור בסעיף 12.5 להסכם, ככל שקיימים במקרקעין טרנספורמציה ו/או חדרים אחרים, לרבות כאמור בסעיף 12.5 להסכם, ככל שקיימים במקרקעין ו/או בפרויקט, ו/או שינויים במיקום ו/או כמות ו/או צורה ו/או מידות העמודים בבניין ו/או בדירה ו/או בקורות בבניין (לרבות תוספת או הפחתה של קורות), לרבות ביחס לגודלם, מיקומם, ו/או שינויים במיקומם ו/או גודלם ו/או מספרם ו/או תוספת/הפחתה של דחסינות ו/או משאבות ו/או חדר/חדרי אשפה/מחזור ו/או מטמנות האשפה ו/או פירי האשפה, ככל שקיימים ו/או כל שינוי במתקנים המשרתים את היעודים האחרים, לרבות דרכי הגישה אליהם ו/או מיקום/גודל פתחים ו/או שינוי בשיטת פתרון האשפה ו/או שינוי במיקום דלת הכניסה לדירה ו/או שינוי במיקום מעבי המזגנים בבניין ו/או בבניינים סמוכים ו/או בדירה, ו/או במיקום הקולטנים בבניין ו/או בדירה ו/או במיקום הדוד של הדירה ו/או של דירות אחרות (לרבות באופן שהדוד ימוקם מחוץ לדירה) ו/או שינוי בסוג ו/או בגוון חיפוי החוף של הבניין ו/או בבניינים סמוכים ו/או אחרים במקרקעין ו/או בפרויקט, ו/או שינוי באזורי הפריקה/טעינה לרבות קביעתם/שינויים/ביטולם בחניון ו/או בכל שטח אחר במקרקעין ו/או מחוצה להם ו/או כל שינוי שהינו מחוץ לגבולות הבניין ו/או המגרש ו/או המקרקעין בו מצוי הבניין ו/או שינוי (תוספת או הפחתה) במספר הבניינים במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או שינוי בחזיתות הבניין (לרבות שינוי בסוג החומר של מעקות המרפסות) ו/או בניינים סמוכים ו/או אחרים ו/או כל שינוי בדירה אחרת בבניין ו/או ביחידות נשוא היעודים האחרים, וכן הפרשים ו/או סטיות בכמויות ו/או במידות של הדירה, על אביזריה, ו/או הבניין על פי היתר הבניה לעומת התיאור במפרט ובתכניות שצורפו כנספחים א' ו-ב' להסכם (ולעניין שטח הדירה וצמידותיה לעומת התיאור בסעיפים 5 ו-6 למפרט), בהפרשים ובסטיות המותרים עפ"י דין ו/או כל סטייה שהינה הגדלת שטח, מידות או כמויות, - וכל השינויים האמורים לעיל לא יחשבו "שינוי מהותי" במפרט ובתכניות המזכה את הקונה בביטול ההסכם.

כמו כן מובהר בזאת כי השלמות ו/או עדכון של פרטים במפרט הטכני ו/או בתוכניות הנובעים משינויים שאינם מהותיים "שינוי מהותי" כאמור ו/או אשר הינם באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין, לא יחשבו כ"פוגעות באופן מהותי" בזכויות אותן רוכש הקונה על פי ההסכם, המזכה את הקונה בביטול ההסכם. לעניין זה, הקונה מסכים במפורש כי קביעת אדריכל הפרויקט בשאלה האם השלמה של פרט נחשבת באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין, תהווה קביעה סופית ומכרעת בשאלה זו.

מבלי לגרוע מהאמור, הקונה מצהיר במפורש כי הנו מודע לכך כי תכנון קומות הקרקע בפרויקט ו/או הקומות שאינן ביעוד למגורים ו/או קומות המרתפים, לרבות אך לא רק – שטחי היעודים האחרים ו/או השטחים לשימוש ביעוד ציבורי, שטחי שירות, זיקות הנאה, שטחי פיתוח, מיקומי כניסות, מיקומי בניינים במקרקעין, חדרים טכניים, שטחים משותפים כדוג' המתקנים משותפים לרווחה, שטחים המהווים רכוש משותף וכו', אינו סופי וייתכן וישונה בהתאם לדרישות הרשויות ו/או שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, ובכלל זאת ייתכן ושטחים המהווים רכוש משותף בקומת הקרקע ו/או מעל הקרקע ו/או מתחת לקרקע, יגדלו או יקטנו ו/או יחול בהם שינוי בין היתר עקב שינוי בגודלם של שטחי היעודים האחרים ו/או השטחים לשימוש ביעוד ציבורי ו/או הגדלת שטחים המהווים רכוש משותף חלק שטחי היעודים האחרים ו/או השטחים לשימוש ביעוד ציבורי כאמור ו/או יחול גידול בתכנית הבניינים בפרויקט, וכל שינוי כאמור לא יחשב "שינוי מהותי" במפרט ובתכניות המזכה את הקונה בביטול ההסכם.

מודגש כי כל האמור לעיל לא יחשב כ"שינוי מהותי" המזכה את הקונה בביטול ההסכם וזאת אף אם ביחס לדירות אחרות בבניין ו/או בבניינים אחרים בפרויקט תוקנה זכות ביטול לגביהן כאמור בנספח זה בשל האמור לעיל ו/או כאמור בנספח זה.

2.1 לא בשימוש.

2.2 בנוסף לאמור בסעיף 2 לעיל, הקטנת שטח הדירה לעומת התיאור בסעיפים 5 ו-6 למפרט, שתוצאת הסתייה כאמור (בהתחשב גם בהקטנת שטח הדירה כאמור בהסכם האופציה), הינה מעבר לסף אשר היה מאפשר לקונה לבטל את האופציה בגין שינוי שטח "אקו" (כהגדרת מונח זה בהסכם האופציה) תהווה "שינוי מהותי" במפרט ובתכניות המזכה את הקונה בביטול ההסכם.

- 2.3 לא בשימוש.
- 2.4 כמו כן, ידוע לקונה כי לצורך בניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה במתכונת הצפויה, יתכן ויוציא המוכר היתרי בניה בשלבים ו/או תיקון ו/או שינוי להיתרי בניה וזאת גם לאחר שיתקבל היתר בניה בגין המקרקעין המאפשר לבנות את הדירה ו/או כל חלק מהפרויקט ו/או מהבניין ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בקשר עם כך. לעניין זה מובהר כי זכות הקונה לביטול כאמור בסעיף 2 לעיל לא תעמוד לו במידה ובשלב ביניים יוציא המוכר היתר בניה אשר עדיין אינו כולל את הדירה או כולל את הדירה במתכונת שונה מן המתכונת הצפויה, והיא תעמוד לו, אם וככל בתנאי סעיף 2 לעיל, רק לאחר שהמוכר יוציא היתר בניה הכולל את הדירה.
- 2.5 לא בשימוש.
- 2.6 מבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה כאמור לעיל ובהסכם ובסעיף 5 להסכם בפרט, ולמען הסר ספק, מובהר כי הקונה לא יהיה זכאי להתנגד לכל הליך תכנוני ו/או שינוי אותו יבצע המוכר ו/או רשויות מוסמכות בקשר עם הפרויקט וסביבותיו ו/או לטעון כנגד כל הליך תכנוני ו/או שינוי כאמור.
- 2.7 לא הודיע הקונה על רצונו לביטול ההסכם על פי סעיף 2 זה עד תום תקופת ההודעה, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף 2 זה, והוא מוותר על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כלפי עוה"ד, בקשר עם כל האמור בסעיף זה לעיל, לרבות כל דרישה ו/או תביעה לפיצויים בגין השינויים שחלו, כאמור בסעיף זה לעיל.
3. היה ויתברר למוכר, בכל עת ואף קודם לתום התקופה להיתר או כל הארכה שלה, כי אין באפשרות המוכר לבנות את הדירה ו/או הפרויקט ו/או כל חלק ממנו במתכונת הצפויה (ואף אם ניתן לבנות את הדירה במתכונת הצפויה) מכל סיבה שהיא לרבות בשל אי אישור הקלות, יהיה המוכר זכאי, בכל עת ואף קודם לתום התקופה להיתר או כל הארכה שלה, להודיע לקונה על ביטול ההסכם שאז ועם קבלת הודעת הביטול של המוכר, יחולו הוראות סעיפים 1.1, 1.2, 1.3 לעיל ו-5 להלן.
4. בחרו הצדדים שלא לבטל את ההסכם בהתאם להוראות נספח זה לעיל (לרבות במקרה של אי הודעת הקונה על ביטול) או במצב דברים בו אין לקונה זכות לבטל הסכם זה, או בהתאם לדרישת המוכר בכל עת שהיא, מתחייב הקונה בהתחייבות יסודית להגיע למשרדי המוכר ולחתום על תכניות ומפרט טכני מעודכנים/משלימים (לעיל ולהלן: "**המסמכים המעודכנים**"), עפ"י דרישה ראשונה של המוכר שתינתן עד לתום תקופת ההודעה (כהגדרתה בסעיף 2 לעיל) או כל תקופה מאוחרת יותר עליה יודיע לו המוכר בכתב. מוסכם כי כל עוד לא חתם הקונה על המסמכים המעודכנים כאמור, וכל עוד לא בוטל ההסכם כתוצאה מהפרתו היסודית של הסכם המכר על ידי הקונה בשל אי חתימתו על המסמכים המעודכנים, האמור במסמכים המעודכנים יגבר, והמסמכים המעודכנים יחליפו ויבואו במקום המפרט הטכני שצורף להסכם כנספח א' ותוכניות המכר שיצורפו להסכם כנספח ב' ו/או ישלימו את התוכניות החסרות במועד חתימת הסכם זה. הקונה מתחייב כי לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר עם המסמכים המעודכנים בין אם חתם עליהם ובין אם לא לרבות כל דרישה ו/או תביעה לפיצויים בקשר עם השינויים שחלו כאמור בסעיף 2 לעיל.
5. בחר צד להסכם לבטל את ההסכם כאמור ובתנאים האמורים לעיל, הרי שבכפוף להשבת יתרת הכספים לקונה כאמור בסעיף 1.3 לעיל, לא תהא לקונה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר עם ההסכם ו/או ביטולו ו/או כלפי עוה"ד ובכפוף לקיום כל התחייבויות הקונה כמפורט לעיל לא תהיה למוכר כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הקונה בקשר עם ההסכם ו/או ביטולו.
6. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם, למעט הביטויים שלהלן שמשמעותם היא כדלהלן:
- "**היתר הבניה**" בנספח זה משמע – היתר בניה, כדון, אשר על-פיו ניתן להקים את הדירה ואף לאחר השלמת הליכים תכנוניים שידרשו לשם כך, לרבות אישור הקלות מכל סוג שהוא ו/או שבס, אשר המוכר אינו יכול להתחייב כי תאושרנה. למען הסר ספק, מובהר כי היתר חפירה ו/או דיפון לא ייחשב כ"היתר הבניה" לצרכי נספח זה ו/או לצרכי סעיף 3 לנספח ג'. עוד מובהר כי המוכר אינו מתחייב להוצאת היתר חפירה ו/או דיפון והדבר נתון לשיקול דעתו הבלעדי.
- "**מקרקעין**" בנספח זה משמע – כל ההגדרות האפשריות למקרקעין במצטבר בהתאם להוראות ההסכם.
- "**פרויקט**" בנספח זה משמע – כל הבניינים אשר יבנו על המקרקעין.
7. הקונה מצהיר כי חתם על נספח זה לאחר שהובהר לו כי הוא רשאי להיוועץ עם עו"ד מטעמו וכי הוא הבין ומסכים לכל הנאמר בו ולצירופו ליתר תנאי ההתקשרות האחרים. כמו כן מדגיש הקונה כי ידוע לו שעל בסיס האמור בנספח זה, ובייחוד על בסיס העובדה כי תוכניות המכר והמפרט הטכני שצורפו להסכם כנספחים א' ו-ב', אינם מלאים, אינם סופיים והם נתונים לשינויים/השלמות/התאמות בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל - הופחת ונקבע מחיר הדירה

במסגרת מבצע המכירות המוקדמות (pre-sale) כאמור בנספח ג' - ומשכך, נכונותו של הקונה לגמישות התכנונית בתוכניות המכר והמפרט הטכני שצורפו להסכם כנספחים א' ו-ב', כמפורט בנספח זה לעיל, בין אם השינויים ו/או ההשלמות שיידרשו בהן היו ידועים ובין אם לאו, תפורש באופן הרחב ביותר ומתוך כוונה לקיים את העסקה נשוא ההסכם, בתמורה שנקבעה לגביה בנספח ג' על בסיס היתר הבניה הסופי שיוציא המוכר ושיתקבל, וזאת על אף כל זכות הנתונה, אם נתונה, לקונה בשל כך.

8. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והוא גובר על הוראותיו של ההסכם על נספחיו, לרבות נספח השינויים, במקרה של סתירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> הקונה	<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> המוכר
--	--



נספח יא'**נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר שנחתם ביום**

ברצון המוכר להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 15 בהסכם שנחתם ביום _____ בקשר עם דירה מס' (זמני) _____ בבניין מס' (זמני) _____ בפרויקט "VOGUE **גינדי שדה דב בתל אביב**" (להלן בנספח זה: "ההסכם").

על פי ההסכם ובכפוף להוראותיו, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן בנספח זה: "חוק המכר") על המוכר להבטיח את הכספים ששילם הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים להסכם כי מחיר הדירה כולל סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות לקונה, כמפורט להלן:

1. על פי ההסכם בין הצדדים, כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה ישולמו בפועל על ידי המוכר עבור הקונה.
2. תשלומים כאמור בסעיף 1 לעיל ישולמו מתוך חשבון הפרויקט שהנפיק ערבות/פוליסת ביטוח לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 3.1 עמלה/פרמיה שנתית בשיעור של _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הפרויקט (ללא המע"מ), כשהם צמודים למדד ההסכם. **[הערות עבודה – השיעור ייקבע על ידי המוכר במועד חתימת הסכם זה]**
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק עבור הקונה, בגין העמדת הערבות/פוליסת הביטוח לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי המוכר בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק למוכר יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. המוכר יציג בפני הקונה פירוט של סך עלויות העמדת הערבות/פוליסת הביטוח בהן נשא המוכר בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת הקונה למוכר בכתב.

 חתימת הקונה

 חתימת המוכר

 תאריך



נספח יג'

נספח זה אינו חל מקום בו הרוכש מיוצג על ידי

עו"ד ו/או מקום בו מי מיחיד הרוכש הינו עו"ד

לכבוד
שבלת ושות' עו"ד
רח' יצחק שדה 4
תל-אביב

א.ג.נ.,

לכבוד
גינדי ישראל 2010 בע"מ
מגדלי עזריאלי, מגדל עגול, קומה 34
תל-אביב

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם רכישת דירה בפרויקט "VOGUE גינדי שדה דב תל אביב
[שם הקונה: _____ ו- _____]

הואיל וביום _____ התקשרנו בהסכם לרכישת דירה (להלן: "הסכם") עם גינדי ישראל 2010 בע"מ, ח.פ. 514427251 (להלן: "המוכר"), לפיו רכשנו מאת המוכר את הזכויות בדירה מספר (זמני) _____ בבניין מס' (זמני) _____ (להלן: "הדירה" ו- "הבניין" בהתאמה) בפרויקט "VOGUE" גינדי שדה דב תל אביב, שיבנה/נבנה על המקרקעין הידועים כמגרש מס' 2255 לפי תכנית תא/מק/1/4444 (507-0915108) המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 6885 וחלק מחלקה 2 בגוש 6884 וחלק מחלקה 23 בגוש 6900 וחלק מחלקה 204 בגוש 6896 בתל אביב (להלן: "הפרויקט" ו- "המקרקעין", בהתאמה), הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כלפיכם, כדלקמן:

- ידוע לנו, כי משרד עורכי הדין שבלת ושות' ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר (להלן בנספח זה: "עורכי הדין" או "עוה"ד"), מייצגים את המוכר בעסקה נשוא ההסכם, כי עוה"ד הנ"ל אינם מייצגים אותנו וכי טרם חתימת ההסכם הומלץ לנו על ידכם להיות מיוצגים בעסקה נשוא ההסכם באופן עצמאי ע"י עורך דין אחר מטעמנו.
- אנו מצהירים ומאשרים כי אנו ערכנו את השומה העצמית לגבי מס הרכישה בגין רכישת הזכויות בדירה על פי ההסכם או שהשומה שדלעיל נערכה באמצעות עורך דין מטעמנו, ולא תהיה לנו כל טענה כלפיכם ו/או כלפי מי מטעמכם בקשר לכך. כמו כן, אנו מאשרים כי בשומה העצמית שערכנו או שנערכה באמצעות עורך דין מטעמנו, וכל שביקשנו לדחות את תשלום מס הרכישה בהתאם להוראות סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג 1963, הרי שלאור הדחיה הנ"ל נחויב בהפרשי הצמדה וריבית עפ"י דין ולא תהיה לנו כל טענה כלפיכם ו/או כלפי מי מטעמכם בקשר לכך.
- הוסבר לנו מצב הזכויות המשפטיות של המוכר במקרקעין, דהיינו כי המוכר זכה במכרז בקשר עם המקרקעין אך טרם נחתם חוזה חכירה בינו לבין רמ"י. כמו כן, הובהר לנו כי טרם נתקבל היתר בניה לבניית הדירה, וכי טרם נמסרה החזקה במקרקעין לידי המוכר. כמו כן, הובהר לנו כי בלשכת רישום המקרקעין, וברשם החברות נרשם או ירשם שעבוד (משכנתא) בדרגה ראשונה ו/או בכל דרגה אחרת כפי שיסוכם עם הבנק, כהגדרתו בהסכם, בין היתר על המקרקעין לטובת הבנק, לצורך קבלת ליווי בנקאי לבניית הפרויקט ולצורך הוצאת בטוחות, לרבות בטוחות דיגיטליות, לפי חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט מאת הבנק (להלן: "המשכנתא").
- ידוע לנו כי התשלומים אשר ישולמו על חשבון מחיר הדירה הכולל כאמור בסעיף 4.4 לנספח ג' להסכם, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום, למעט התשלום הקבוע בסעיף 4.3.1 לנספח ג' להסכם אשר ישולם לעוה"ד באמצעות המחאה או בהעברה בנקאית, וכי להבטחת כל תשלום שישולם באמצעות השוברים, עפ"י הוראות ההסכם, למעט בגין רכיב המע"מ הנכלל בסכום זה, התחייב המוכר בהסכם להמציא לנו לאחר פרעון התשלום, בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (להלן: "בטוחה"), וכי עד להתקיים מי מבין התנאים המפורטים בסעיף 15.3 להסכם, לפי המוקדם מביניהם, הכספים המשולמים על ידינו על חשבון התמורה באמצעות שוברי התשלום מובטחים אך ורק באמצעות הבטוחה שתינתן לנו, עפ"י שיקול דעתו של המוכר ועל כן, קיימת חשיבות כי נשלם רק באמצעות שוברים וכי אנו נדאג לקבל מאת המוכר בטוחה בגין כל תשלום שנשלם באמצעות השוברים. כמו כן, מאחר שעוה"ד אינם נוכחים במעמד פרעון כל תשלום באמצעות שוברים על חשבון התמורה אין באפשרותם לוודא כי בגין כל תשלום כאמור נמסרת לנו בטוחה ולכן, החובה לוודא קבלת הבטוחה עבור כל תשלום חלה עלינו ואנו מתחייבים לדאוג לקבלה.

5. לא בשימוש.
6. אנו מאשרים כי ניתנה לנו סקירה כללית על ההסכם לרבות הוסברו לנו הוראות סעיף 3 לנספח התשלומים (נספח ג' להסכם) ו-7.7 להסכם המכר לעניין מועד המסירה וכן נספחים י' ו-יא' להסכם.
7. ידוע לנו כי לא נהיה זכאים לעשות שימוש כלשהו בשטחים בפרוייקט שלא הוצמדו לדירה למעט אם שטחים אלה נקבעו כרכוש משותף כאמור ו/או לא ניתן להצמידם לדירות/יחידות עפ"י דין ו/או ניתנה לנו בהם זכות שימוש בלעדית.
8. מבלי לגרוע ביתר הוראות ההסכם, הקונה מצהיר כי ידוע לו כי אי העברת התשלום הראשון על חשבון מחיר הדירה וההוצאות המפורטות בסעיף 18.4 להסכם, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
9. אנו מאשרים כי הוסבר לנו כי עלויות הוצאת הערבויות או פוליסות הביטוח - יחולו עלינו והמוכר ישלם בפועל בשבילנו מתוך מחיר הדירה הכולל בהתאם ובכפוף להוראות נספח יא' להסכם זה. כמו כן הוסבר לנו כי ככל שנבקש להקטין את שווי הרכישה בשל האמור לעיל וכמפורט בנספח יא', נעשה זאת לאחר הגשת הדיווח לרשות המיסים בקשר עם עסקת רכישת הדירה נשוא הסכם זה, בעצמנו על אחריותנו וחשבוננו.
- אנו מצהירים בזה כי כל האמור באישורנו זה לעיל, הודע לנו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לנו זמן סביר להימלך בדעתנו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

חתימת הקונה

תאריך

אישור עו"ד:

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר/ת בזה כי על האישור לעיל חתמו ה"ה _____ ו- _____ וזאת לאחר שהסברתי להם את תוכנו.

חתימה

תאריך

בניין מס' (זמני): _____
 דירה מספר (זמני): _____

לכבוד

רוכש הזכויות

הנדון: הנחיות בגין דיווח על רכישת דירת מגורים

1. עפ"י החוק לצמצום השימוש במזומן, במסגרת הצהרת רכישת זכות במקרקעין, קמה חובה על הרוכש לדווח על פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה.
2. ההצהרה מאפשרת לדווח על פרטי אמצעי התשלום כאמור לעיל עפ"י אחת משתי האפשרויות הבאות:
 - פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה ידועים.
 - פרטי אמצעי התשלום אינם ידועים במועד הגשת הצהרה זו.

ניתן לסמן את אחת האופציות בלבד.

יובהר כי גם אם לא הועברו ע"י הרוכש התשלומים בפועל, ניתן לסמן את האופציה הראשונה ולהצהיר על אמצעי התשלום בהם הרוכש מתכוון להעביר את התמורה למוכר.

3. בבחירת האופציה הראשונה, יש לפרט את הסכום המתאים ליד כל אמצעי תשלום (מזומן/ העברה בנקאית/ המחאה/ אחר), כך שסך כל הסכומים יהיה תואם לשווי המכירה המלא בהצהרה. ככל שבמועד ההצהרה בוצעו תשלומים (כולם או חלקם) יש לצרף את האסמכתאות להצהרה.

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 משרד עו"ד שבלת!!

4. בבחירת האופציה השנייה, הרוכש יהיה חייב להשלים את המידע עד תום שישה חודשים ממועד מסירת החזקה במקרקעין.

השלמת המידע, תיקון פרטי אמצעי התשלום ועדכון תאריך המסירה הצפוי, יעשה באתר האינטרנט של רשות המיסים תחת כותרת "מיסוי מקרקעין" "השלמת פרטי אמצעי התשלום".

יש לשמור את האסמכתאות לביצוע התשלומים ולהציגם על פי דרישה.

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

****דף הנחיות זה נוסח בהתאם ועפ"י הוראות חוזר רשות המסים - 2018/17 מיום 4.12.18.**

לכבוד שבלת ושות'

הנני מאשר קבלת המידע להלן ומורה לכם לדווח לרשות המיסים על אמצעי התשלום בהתאם לחלופה כפי שצויינה בטופס המשח (טופס 7002).

ולראיה באתי על החתום:

 תאריך



נספח טו'

בניין מס' (זמני): _____

דירה מס' (זמני): _____

נספח מתקנים משותפים לרווחה

מבלי לגרוע מהוראות ההסכם בקשר עם מתקנים משותפים לרווחה, יחולו בין היתר גם ההוראות להלן:

1. המתקנים משותפים לרווחה יתוחזקו על ידי חברת הניהול.
2. למוכר שיקול דעת בלעדי לקבוע את שטחם ומידותיהם של המתקנים משותפים לרווחה, אופן הגישה אליהם, וכל דבר אחר הקשור בתכולתם, ברמות האבזור, בסוגיו ובכלל בכל עניין שקשור בהם ובהפעלתם, ולקונה לא תהיה כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או חברת הניהול עקב כך.
3. לקונה עצמו, לבני משפחה הגרים איתו בדירה דרך קבע וליתר בעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה, ולאלו בלבד, תהיה הזכות לעשות שימוש במתקנים משותפים לרווחה, וזאת כנגד ובכפוף לתשלום דמי הניהול בגינם כמפורט בהסכם ובהסכם הניהול. בנוסף יכול ועפ"י החלטת המוכר ו/או חברת הניהול תהיה לבעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה הזכות לאפשר שימוש במתקנים משותפים לרווחה לאורחים המתלווים אליהם, במספר, כנגד תשלום ובתנאים אחרים והכל כפי שיקבעו המוכר ו/או חברת הניהול על פי שיקול דעתם הבלעדי.
4. עם העברת הזכויות בדירה על ידי הקונה לכל גורם אחר, תעבור יחד איתן הזכות לשימוש במתקנים משותפים לרווחה.
5. במקרה והקונה ישכיר את הדירה לאחר, יהיה השוכר רשאי, חלף הקונה, לזכות לשימוש במתקנים משותפים לרווחה למשך תקופת השכירות.
6. הקונה מצהיר כי ידוע לו שעצם הפעלת המתקנים משותפים לרווחה והמתקנים והשירותים הנלווים להם, עשויה לגרום למפגעים ו/או למטרדים המקובלים בפעילויות מסוג זה ואין ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או חברת הניהול ו/או כלפי יתר בעלי הזכות להשתמש במתקנים משותפים לרווחה ו/או מי מטעמם בשל כך.
7. תקנון השימוש במתקנים משותפים לרווחה, אופן ושעות הפעלתם והגבלות השימוש במתקנים משותפים לרווחה, ייקבעו על ידי המוכר ו/או חברת הניהול והמוכר רשאי לכלול הוראות אלו בתקנון הבית המשותף.

הקונה



נספח טז'

ח.פ. _____ בע"מ
(להלן - "החברה")

פרוטוקול
מהחלטה של דירקטוריון החברה
שהתקבלה ביום _____

ליו"ר נבחר _____

משתתפים: מנין חוקי.

על סדר היום:

1. חתימת החברה על הסכם עם גינדי ישראל 2010 בע"מ ח.פ. 514427251 לרכישת דירה מס' (זמני) _____ בבניין מס' (זמני) _____ בקומה מס' _____ בפרוייקט "VOGUE גינדי שדה דב תל אביב", במקרקעין הידועים כמגרש מס' 2255 לפי תכנית תא/מק/1/4444 (507-0915108) המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 6885 וחלק מחלקה 2 בגוש 6884 וחלק מחלקה 23 בגוש 6900 וחלק מחלקה 204 בגוש 6896 בתל אביב (להלן: "ההסכם") וכן על כל המסמכים הנדרשים לביצוע הוראות ההסכם.
2. מינוי מורשה חתימה מטעם החברה לצורך חתימה על ההסכם וכל מסמך שיידרש בקשר עם ההסכם.

הוחלט:

1. לאשר את חתימת החברה על ההסכם ועל כל המסמכים הנלווים להסכם לרבות ייפוי כח ו/או כל מסמך ו/או תצהירים ו/או דיווח לרשות המסים ו/או כל גורם אחר, בקשר עם ההסכם ומימושו;
2. להסמיך את מר/גב' _____, ת.ז. _____ לחתום בשם החברה על כל המסמכים הנ"ל, כך שחתימתו בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

יו"ר,

אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד של _____ בע"מ ח.פ. _____ (להלן: "החברה"), מאשר/ת כי:

1. החברה פעילה וקיימת כיום.
2. ישיבת דירקטוריון החברה כונסה כדין וכי ההחלטה הנ"ל נתקבלה בה בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה, ומחייבת אותה לכל דבר ועניין.
3. המשתתפים באסיפת המנהלים, הסמיכו את _____, ת.ז. _____, לחתום בשמה של החברה על כל המסמכים כנזכר לעיל כך שחתימתו בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס תחייב את החברה לכל דבר ועניין.
4. יו"ר דירקטוריון החברה חתם בפני על פרוטוקול זה.

עו"ד,

תאריך