

פרויקט "לאטי בנהריה"

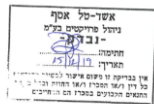
משתכן נהריה

מכרז 157, 158, 159

מגרש:
דירה מס':
קומה:
בניין:
דגם:

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנעשה ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2019



ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 6-435529-51

בין:

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא:
ברח' לוי אשכול מס' 2 ביישוב רעננה
(להלן - "החברה ו/או הקבלן ו/או המוכר ו/או המוכרת")

מצד אחד;

1.

לבין:

2.

שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד
שכתובתם לצרכי הסכם זה היא:

ברחוב

טל:

מייל:

(להלן - "הקונה")

מצד שני;

הואיל ומדינת ישראל, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), הינה הבעלים של המקרקעין בשטח של כ- 9,327 מ"ר בערך, הידועים כחלק מגוש רשום: 19592 חלק מחלקות: 66 ו/או 75 ו/או 98 ו/או 124 ו/או 129 מגרש מס' 157 ו/או 158 ו/או 159 לפי תכנית מפורטת מס' ג/נה / מק / 124 – הנמצאים בשכונת "יצחק שמיר" בנהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש");

והואיל וביום 11/12/2017 אישרה רשות מקרקעי ישראל (להלן הרשות ו/או המינהל) את עסקת הקצאת המקרקעין למוכר ובעקבות כך נחתם חוזה חכירה מהוון בין המינהל למוכר, לתקופה של 98 שנים, מיום 11/12/2017 ועד 10/12/2115 עם זכות הארכה ל- 98 שנים נוספות;

והואיל ובכוונת המוכר ליזום הקמת פרויקט למגורים על המקרקעין, במסגרת התכנית "מחיר למשתכן" – פרויקט הנושא את השם "לאטי בנהריה" (להלן: "הפרויקט") בהתאם לתנאי התוכנית שבתוקף והוראות המכרז, בו זכה המוכר.

והואיל והקונה ביקש לרכוש מהמוכר את דירת המגורים, כמפורט בהסכם מכר זה להלן, והמוכר הביע

**ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**

הקונה

המוכר



הסכמתו למכור דירה זו לקונה, הכל בהתאם ובכפוף ליתר תנאי הסכם זה ונספחיו;

והואיל והקונה בעל תעודת זכאות כחסר דירה ועל כן מבקש לרכוש מהמוכר את דירת המגורים, כמפורט בהסכם מכר זה להלן, והמוכר הביע הסכמתו למכור דירה זו לקונה על סמך הצהרתו, הכל בהתאם ובכפוף ליתר תנאי הסכם זה ונספחיו;

והואיל והובהר לקונה כי תעודת הזכאות כחסר דירה הינה תנאי מתלה לקיום הסכם זה הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

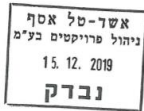
והואיל והובהר לקונה והוא מסכים לכך כי הואיל והינו חסר דירה, הדירה נמכרת לו במסגרת "מחיר למשתכן" ולפיכך הוא לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום חתימת הסכם זה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה ו/או למשך 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 או 7 השנים, אשר נכרת לפני תום 5 או 7 השנים האמורות, יחד עם זאת הרוכש יהא רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד, ולהבטחת התחייבויותיו אלה חותם הקונה במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי או מי מטעמו, המצ"ב להסכם זה כנספח "יא";

והואיל חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו;

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

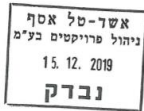
1. המבוא לחוזה זה, על ההצהרות הכלולות בו, מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. כותרות ההסכם הינן לשם נוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
3. נספחי הסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
4. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם לבין האמור בנספחיו של ההסכם – הוראות הנספח הן שתקבענה.
5. נספחי הסכם זה הינם:
 - 5.1. נספח א' - תיאור הדירה ומועד המסירה.
 - 5.2. נספח ב' - נספח התשלומים.
 - 5.3. נספח ג' - תוכניות הדירה.
 - 5.4. נספח ד' - המפרט הטכני.
 - 5.5. נספח ה' - נספח ליווי בנקאי.
 - 5.6. נספח ו' - בוטל.

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**



- 5.7. **נספח ז'** - חובת יידוע בכתב, בהתאם לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- 5.8. **נספח ח'** – נספח היעדר ייצוג משפטי ע"י עוה"ד בועז סובול.
- 5.9. **נספח ט'** – נספח חלקים המוצאים מהרכוש המשותף.
- 5.10. **נספח י'** – כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
- 6. הגדרות**
- 6.1. **"הדירה"** - יחידת דיור, שיבנה המוכר בפרויקט, על כל שיוצמד אליה עפ"י תנאי הסכם זה ונספחיו, אשר תיאורה הינו כמפורט **בנספח א'** ובהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, המצורפים **בנספחים ג' ו-ד'** להסכם זה.
- 6.2. **"עוה"ד"** - עוה"ד בועז סובול ו/או מי מטעמו ממשרד עורכי הדין "בועז סובול".
- 6.3. **"חוק המכר דירות"** - חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.
- 6.4. **"חוק המכר דירות הבטחת השקעות"** - חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- 6.5. **"הבנק המלווה"** - בנק מסחרי, עימו יתקשר המוכר בהסכם ללווי פיננסי להקמת הפרויקט ולרבות לעניין הנפקת ערבויות בנקאיות עפ"י חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) לרוכשי יחידות דיור בפרויקט.
- 6.6. **"הסדר תשלומים"** - פנקס שוברים, אשר יפיק הבנק המלווה עבור כל דירה בפרויקט ואשר רק באמצעותו יופקדו כל תשלומי הקונה לחשבון הפרויקט, כהגדרתו להלן.
- 6.7. **"המדד"** – מדד תשומות בבניה למגורים.
- 6.8. **"היתר הבניה"** – היתר הבניה שיינתן לבניית הדירה בהתאם לישיבה מספר 2019005 בעניין תיק בנין מספר 3535,3536,3537.
7. המוכר מוכר בזאת לקונה, והקונה רוכש בזאת מהמוכר את הדירה - הכל בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף למילוי כל תנאיו. הזכויות הנרכשות הינן מסוג חכירה מהוות עד ליום 10/12/2115 ו/או זכות בעלות – במידה ותירשם בעלות ע"ש המוכר עד ליום רישום הזכויות ע"ש הקונה.
8. **המוכר מצהיר בזאת כדלקמן:**
- 8.1. כי הינו בעל זכויות חכירה במקרקעין, החל מיום 11/12/2017 ועד ליום 10/12/2115 (להלן: **"תקופת החכירה"**), עם זכות לתקופת חכירה נוספת של 98 שנים החל מתום תקופת החכירה, עפ"י חוזה חכירה מהוון, וכי שילם למינהל את מלוא התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין עפ"י חוזה החכירה המהוון.
- 8.2. כי הינו זכאי ורשאי להתקשר בהסכם זה ולמכור לקונה את הזכויות בדירה, וכי לא ידועה לו כל מניעה, משפטית או אחרת, להתקשרות נשוא הסכם זה.
- 8.3. כי ביום 26/3/2019 ניתנה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה החלטה (להלן: **"החלטת הועדה"**) לפיה ניתן באופן עקרוני אישור לבניית הדירה נשוא הסכם זה – ישיבה מס' 2019005 בעניין תיק בנין מס' 3535, 3536, 3537, והמוכר מתחייב לקבל היתר בניה לבניית הדירה נשוא הסכם זה בהתאם להחלטת הועדה.
- 8.4. כי לאחר שיושלם הליך רישום האיחוד והחלוקה מחדש, רה פרצלציה, פרצלציה,

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



של המקרקעין, יבצע המוכר את פעולת רישום הבניין, בו נבנה הדירה, כבית משותף.

8.5. כי להבטחת כספי הקונה יעניק לקונה ערבות בנקאית כמצוין בסעי' 2(1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) התשל"ה-1974, וככל שביקש להחליף הערובה (לערובה לפי סעי' 2(2) לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) - בלבד) - יעדכן הקונה מראש ובכתב.

8.6. כי ניתן אישור עקרוני לבניית הבניין בו נמצאת הדירה – החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה בבקשה להיתר מיום 26/3/2019 והמוכר מתחייב להמציא היתר בניה בהתאם לאישור העקרוני וזאת כתנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה שאם לא כן – רשאי הקונה לבטל את ההסכם ללא כל פיצוי ובלבד שהקונה יקבל את כל הכספים אותם שילם ע"ח מחיר הדירה – בערכים ריאליים - לידיו בחוזר – וזאת בתוך 45 ימים מיום פינוי הדירה ע"י הרוכש או מיום הביטול במקרה בו טרם נמסרה החזקה. המוכר מתחייב, כתנאי מתלה לעיסקה זו, כי יומצא על ידו היתר בניה לבניית הדירה וזאת בתוך 6 חודשים מיום החתימה על הסכם זה, שאם לא כן יהא ההסכם בטל ומבוטל כאמור לעיל. מובהר ומוסכם בזה כי גם במקרה בו נתקבל היתר בניה אשר אינו מאפשר את בניית הדירה ו/או צמודותיה בהתאם לתכניות המכר המצ"ב להסכם זה, אזי החברה תודיע לקונה אודות השינויים שנתקבלו בהיתר כאמור – באופן מפורט וברור, באמצעות הודעת מייל או מכתב בדואר, ולקונה תהא הזכות לעיין בהיתר ובתכניות המכר ולהודיע על ביטול העיסקה – בגין השינויים כאמור – וזאת בתוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה כאמור. לא הודיע הקונה כאמור – יהא החוזה שריר בין הצדדים על אף השינויים כאמור.

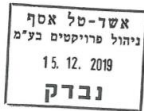
8.7. כי בפרויקט תיבנה דירות כמשמעותן בסעיף 52 בחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן – "חוק המקרקעין"), ובין היתר, דירות למגורים, קומת עמודים, קומת קרקע, מחסנים, דירת/ות/גג וכו' והבניין יירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, לאחר השלמת פעולות התכנון והבניה על פי דין - הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, והקונה - בעצם חתימתו על הסכם זה מצהיר כי אין לו כל זכות לקבוע ו/או להתערב בכל דרך ו/או צורה שהם באופן תכנון או בניית הבניין ו/או הבניינים שמתכנן ו/או שיקים המוכר על המגרש לרבות שטחיהן של הדירות, מספר הדירות בכל קומה, מספר הקומות בבנין, שטחי מעבר ושטחים אחרים, צמידויות למיניהן וכל דבר אחר שהוא שקשור בקשר עם תכנון והקמת המבנה ו/או המבנים על המקרקעין, אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני וועדות התכנון.

9. הקונה מאשר כי:

9.1. הוצגו לפניו תכניות המגרש ותכניות הבניה ואולם ייתכן כי תכניות אלו ישתנו לפי דרישות העיריה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה – ובלבד שזכויותיו בדירה, מיקומה, גודלה, החלוקה הפנימית בה ובצמידויותיה לא תיפגענה.

9.2. ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין, את מיקומם וסביבתם, מצבם הפיסי והתכנוני ומצב זכויות המוכר בהם, וכן, לראות ולבדוק את תכנית הבניה החלה על המקרקעין, את מצב הפיתוח והבניה בפרויקט במועד חתימת הסכם זה, כי הוצגה בפניו תכנית הפרויקט, תכנית הדירה והמפרט הטכני שלו, וכן כי קיבל לעיונו כל מסמך אחר, שביקש מהמוכר לעיין בו ו/או למסור לגביו

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**



מידע, ולמצוא את כל האמור לעיל מתאים לצרכיו ולמטרותיו.

- 9.3. בנוסף, ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את תוכנית הפרויקט והבניין בו תימצא הדירה, את תכנית הדירה ומיקומה בבניין, הקומה בה היא מצויה וכיווני האוויר שלה ובהסתמך על כל בדיקותיו למצוא את כל אלה מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ביחס אליהם.
- 9.4. הודע לקונה כי הפרויקט מהווה חלק ממתחם מגורים בו מוקמים פרויקטים נוספים ע"י מוכרים ו/או קבלנים אחרים, פרויקטים במסגרתם ייבנו בניינים נוספים ו/או מבני ציבור ו/או כל מבנה אחר לצרכים פרטיים או לצרכי ציבור והקבלן מבהיר והקונה מאשר כי הובהר והוסבר לו שהקבלן לא אחראי לכל בניה אחרת אשר תבוצע באזור כולו, במתחמי בנייה סמוכים, בפרויקטים אחרים ובפרט הקונה מאשר כי לא הוצג לו כל מצג לגבי מבנים אחרים אשר יוקמו באזור, מיקומם, גובהם, מטרתם, אופיים, צורתם וכו'.
- 9.5. הובהר לקונה כי הדירה מיועדת למטרת שימוש למגורים בלבד, וכך גם יתר היחידות שמקים המוכר בפרויקט.
- 9.6. כי הובהר לו וידוע לו, שהמוכר יהיה זכאי לנצל את כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בפרויקט בכל עת ובכל דרך שימצא לנכון, בכפוף למילוי דרישות הרשויות הנוגעות בדבר וכן תנאי כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין וכן כי המוכר, עפ"י שיקול דעתו הסביר, יהיה רשאי לשנות תוכניות של יחידות דיור ו/או שטחים אחרים בפרויקט ו/או להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט ובלבד שלא ייפגעו זכויות הקונה עקב כל אלה ולא ישונו תוכניות הדירה (על הצמוד לה) ביחס לאלה המצורפות להסכם זה ובכפוף לאמור בהסכם זה.
- 9.7. כי המוכר, עפ"י שיקול דעתו הסביר ובכפוף לכל דין, יהיה רשאי לקבוע אילו חלקים בפרויקט ישמשו רכוש משותף, אילו חלקים יוצמדו ליחידות שונות בו וכן לקבוע כל דבר ועניין אחרים, הנוגעים לשימושים בחלקי הפרויקט השונים ולהצמדתם ובלבד שלא יגרע הדבר מהצמדת חלקים בפרויקט לדירה, במידה והוצמדו מפורשות בהסכם זה.
- 9.8. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם כי המוכר יהיה רשאי להוציא מכלל הרכוש המשותף, בין היתר, את המחסנים, החניות, שטחי המרפסות, שטחי קרקע במגרש, החצרות הצמודים לדירות הגן בקומת הקרקע, חלקים משטחי הגג (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים) ויתר שטחים, שאינם מהווים רכוש משותף, ולהצמידם למי מהדירות שייבנו על המגרש – הכל על פי קביעתו הבלעדית של המוכר ובכפוף להוראות הדין.
- 9.9. על אף האמור לעיל, המוכר שומר לעצמו את הזכות, להשאיר החלקים הנ"ל, כולם או מקצתם, כרכוש משותף, על פי שיקול דעתו הסביר.
- 9.10. ככל שהדירה הינה דירת-גן וככל שבפרויקט קיים מרתף חניה, אזי הובהר לקונה כי הגינה ממוקמת מעל תקרת המרתפים בפרויקט.
- 9.11. כי הובהר לו שבחלק משטח הגג העליון, אשר יהווה רכוש משותף, יכול ויוצבו

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



קולטי שמש, מעבים של מתקני מיזוג האויר, ומתקנים משותפים אחרים, לפי הוראות מתכנני הפרויקט ו/או דרישת הרשויות למיניהן, וכן חדר מכונות למעלית.

9.12. כי הובהר לו שבפרויקט יהיו צובר גז משותף לכל הדירות בפרויקט או מספר צוברים למספר בניינים בפרויקט, עם מונים נפרדים לכל דירה וכמו כן יכול ויוקם במרתף מאגר מים ויונחו בו מתקנים טכניים לשימוש כלל הפרויקט, הכל עפ"י דרישת הרשויות.

9.13. הקונה לא יהיה זכאי, בכפוף להוראות הדין למנוע ו/או להפריע בכל דרך את הקמתם ו/או את השימוש במתקנים ו/או מערכות התשתית המשותפים ו/או המעבר והגישה אליהם, ומסכים להקמה ו/או שימוש במתקנים אחרים נוספים שייבנו, אם ייבנו, לפי דרישת הגופים והרשויות המוסמכים לכך ובלבד שזכויותיו בהסכם זה לא תפגענה ותתאפשר לקונה גישה סבירה לדירה. אין באמור כדי לגרוע או לשלול מן הקונה את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

9.14. כמו כן הובהר לקונה כי בהתאם להנחיות הרשויות, מקום בו קיים חניון מקורה בפרויקט – אזי לחניון המקורה של הפרויקט לא תתאפשר כניסת רכבים המונעים באמצעות גז. על הקונה למלא אחר הוראות אלו ולהימנע מהכנסת רכב המונע בגז לחניון המקורה. ככל שהקונה, או מי מטעמו, יכניס לחניון המקורה של הפרויקט רכב המונע באמצעות גז וכתוצאה מכך ייגרם נזק אזי החברה תהייה רשאית לתבוע ממנו, כל נזק.

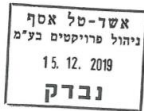
9.15. כי הובהר לו, שהמוכר יהיה רשאי להקים את הפרויקט בשלבים וכן להמשיך ולבצע עבודות שונות בחלקים שונים בפרויקט, לרבות עבודות בנייה ופיתוח, וזאת אף לאחר מועד מסירת הדירה לחזקת הקונה, ובלבד שההפרעות ואי הנוחות הזמניים אשר עלולים להיגרם, באם בכלל יהיו, לא ימנעו גישה סבירה ובטוחה לדירה ולחניון ומגורים סבירים בדירה. המוכר מתחייב כי עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

9.16. כי הובהר לו וידוע לו, כי מיקומם של החצרות, מתקני האשפה, החניות, השטחים הציבוריים, דודי וקולטי השמש, חדרי מכונות ומתקני העזר האחרים, כפי שמצוין ו/או יצוין במפרט, עשוי להשתנות במהלך התכנון ו/או ההקמה של הפרויקט, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/או הוראות כל דין. ככל שיחול שינוי באחד המתקנים כאמור לעיל לעומת המצוין במפרט יודיע על כך המוכר לקונה בכתב ואין בכך כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי כל דין.

9.17. כי ידוע לו, שהפרויקט יכלול מתקנים ותשתיות, לרבות דרכי גישה לחניות, חדרי אשפה, אזור למכלי מחזור וכו', וכי על הקונה לאפשר, ככל הדבר תלוי בו וקשור אליו, בכל דרך סבירה את השימוש בהם ו/או המעבר והגישה אליהם לכל צורך שימצא המוכר ו/או מי מטעמו. המוכר יהיה רשאי לעגן בכל דרך שימצא לנכון, לרבות בדרך של רישום זיקות הנאה, את הזכויות כאמור.

9.18. כי הוסבר לו שיתכן ועל המקרקעין ו/או בבניין תיבנה תחנת ו/או תחנות טרנספורמציה, ויתכן שהמוכר יתחייב כלפי חברת החשמל לישראל בע"מ

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**



להעביר את הבעלות ו/או החכירה בתחנת הטרנספורמציה על שם חברת החשמל לישראל בע"מ וגם לרשום לטובתה זיקת הנאה ו/או כל זכות אחרת לצורך מעבר ברצועת קרקע ודרכי גישה בפרויקט כדי להגיע לתחנת הטרנספורמציה שבתוך פרויקט לרבות העברת כבלי חשמל תת קרקעיים, וכי אמור להיכלל בתקנון המוסכם של הבית המשותף פרק המכיל הוראות בדבר זכויות חברת החשמל לישראל בע"מ לעבור ו/או להשתמש בשטחי קרקע לצורך מעבר ו/או ביצוע עבודות ו/או תיקונים ו/או הנחת צנרות תת קרקעיות, וכן כי הובהר לקונה כי לא יסופק לו חשמל לדירתו אלא באמצעות תחנת הטרנספורמציה שתוקם בפרויקט, וזכותו של הקונה בחלקה ו/או בדירתו - על כל הצמוד לה - כפופה לזכויות חברת החשמל לישראל בע"מ כאמור לעיל.

9.19. כי הוסבר לו שעיריית נהריה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או מי מטעמן עתידים לבצע עבודות פיתוח ותשתית שונות בשטחים המיועדים לצרכי ציבור במקרקעין, לרבות עבודות תכנון תשתיות ועבודות פיתוח כללי, הכוללות, בין היתר, כבישים, מדרכות, ביוב, תאורה, אספקת מים וכיוצ"ב (להלן: "עבודות הפיתוח"). הקונה מצהיר בזאת כי אין ולא תהיינה לו דרישות ו/או טענות ו/או תביעות כנגד המוכר בקשר לעבודות הפיתוח המתוכננות ו/או המבוצעות ו/או שיבוצעו על ידי הרשויות השונות או מי מטעמן, המועדים והקצב בהן תבוצענה ושלבי ביצוען של עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, טיב ביצוען, מועד ביצוען וכיו"ב, והובהר לקונה כי אין למוכר כל שליטה בנושא עבודות הפיתוח שבאחריות הרשויות השונות או קצב ביצוען והשלמתן.

9.20. כי הוסבר לו שכל עבודות הפיתוח בשטחים שמחוץ לפרויקט ובסביבתו, ככל שמופיעות בתוכנית כלשהי, צוינו לשם המחשה בלבד, ואין בכך כדי לחייב את המוכר בדרך כלשהי לעניין תכנון, אופן ביצוען, טיב ביצוען, מועד ביצוען וכיו"ב, שכן האחריות לכל דבר הנוגע לכך הינה של רשויות התכנון השונות ובכללן עיריית נהריה.

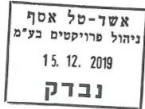
9.21. כי הודע לו שבמתחם בו מצוי המקרקעין יש לבצע הליך הרפרצלציה, במשותף עם החלקות האחרות אשר במתחם, וכי הליך זה עשוי לארוך פרק זמן ממושך וכי השלמת הליך הרפרצלציה תלויה במנהל ו/או ברשות המקומית ו/או בבעלי יתר בעלי הזכויות במגרשים במתחם גבעת הרקפות, וכי הקונה לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר בשל פרק הזמן בו נמשך הליך הרפרצלציה, ובלבד שהמוכר עשה כל שנדרש הימנו על מנת לאפשר השלמת הליך הרפרצלציה.

9.22. לקונה הודע כי בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, מתחייב המוכר לפעול לכך שייחתם בין הקונה לבין המינהל חוזה חכירה מהוון ל - 98 שנים החל מיום 11/12/2017, עם זכות להארכה ל - 98 שנים נוספות. חתימת חוזה החכירה תהא בהתאם לנהלי רמ"י.

9.23. כי לא ידוע לו על איזו שהיא מניעה בגללה לא יוכל לחכור את הזכויות בדירה מאת המינהל עפ"י תנאי המינהל וכן מצהיר הקונה כי אין הוא "נתין זר" כהגדרתו במנהל.

9.24. כי הודע לו כי על אף האמור בהסכם זה, ככל ועד לסיום בניית הפרויקט יושלם הליך רישום הפרצלציה במקרקעין, אזי המינהל לא ינפיק חוזה חכירה לקונה

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



וככל שניתן, המוכר ירשום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה ולטובת בנק למשכנתאות מטעמו, ככל שהקונה קיבל הלוואת משכנתא, בכפוף לתשלום הקונה את האגרה הנדרשת לרישום על פי כל דין.

10. המוכר מתחייב לבנות את הדירה מחומרים טובים ותקניים, עפ"י תקנים ישראליים, בהתאם לתנאי היתר הבנייה, עפ"י כל דין ובהתאם לתוכנית ולמפרט הטכני, המצורפים להסכם זה.

10.1. המוכר יהיה רשאי לבנות את הפרויקט באמצעות קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמו רשומים כחוק, מבלי שיהיה בכך בכדי לגרוע מאחריות המוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה ועפ"י חוק המכר (דירות).

10.2. מבלי לפגוע ביתר הוראות הסכם זה, המוכר יהיה רשאי לבצע בפרויקט כל עבודות בנייה ופיתוח למיניהן, בהיקף ובטיב כפי שימצא לנכון, בכפוף להיתר בנייה כדין, להנחיות הרשויות, הוראות המכרז ולהוראות כל דין, וזאת, אף לאחר מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה - ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות הקונה בדירה ובאפשרות השימוש הסבירה בו למגורים ותובטח גישה ישירה ובטוחה לדירה והעבודות יימשכו לתקופה שלא תעלה על 6 חודשים.

10.3. עד מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה לא יהיה רשאי הקונה ו/או מי מטעמו להיכנס לפרויקט ו/או לבניין, בו מצויה הדירה ו/או לדירה ו/או להניח בהם חפצים ו/או חומרים - אלא לאחר תיאום מראש עם מנהל האתר מטעם המוכר, וזאת מטעמי בטיחות וביטוח ולמניעת נזקים לפרויקט, לבניין, לדירה, לרכוש, לקונה ו/או לכל צד ג' אחר. הקונה מתחייב בהתחייבות יסודית כי לא הוא ולא מי מטעמו ייכנסו לתחומי הפרויקט, הבניין והדירה טרם מועד המסירה, כהגדרתו, אלא בתיאום ואישור מוקדמים של הנהלת האתר מטעם המוכר. על אף האמור, המוכר יאפשר לקונה להיכנס לדירה לשם בדיקתה לפני ובסמוך למועד המסירה ובתיאום מראש עם המוכר.

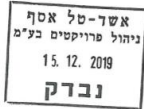
10.4. המוכר לא יהיה אחראי באופן כלשהו לנזק גוף ו/או רכוש, שייגרמו תוך הפרת התחייבות הקונה דלעיל וכן לא יהא אחראי לאובדן חפצים ו/או אביזרים כלשהם של הקונה, שיונחו בדירה ללא אישור המוכר כאמור בטרם מועד המסירה. הובהר לקונה ע"י המוכר כי כניסה לאתר הבניה במהלך בניית הדירה – ללא אישור ותיאום מראש בגינה – יהא המוכר רשאי לראות בכניסה כאמור – הפרה יסודית של החוזה מצד הקונה – על כל המשתמע מכך.

11. מועד מסירת החזקה בדירה :

11.1. בכפוף לאמור להלן, המוכר מתחייב למסור את החזקה בדירה לקונה עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בנספח א' (להלן: "מועד המסירה"), ובתנאי כי הקונה קיים את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה עד למועד הנ"ל, לרבות השלמת תשלום מלוא תמורת הדירה עפ"י הסכם זה.

11.2. המוכר מתחייב כי במועד המסירה, הדירה תהייה ראויה למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה לקונה בגין רכישת הדירה כמו"כ, יהיו בידו האישורים הנדרשים לצורך המסירה וחיבור המבנה והדירה לתשתיות השונות, לרבות טופס 4, הדירה תהיה בנויה בהתאם לתוכנית ולמפרט הטכני (אשר בכך

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



אופן, לא פחת מן המפרט המחייב), הנספחים להסכם זה, מעלית אחת בבניין
 תהא מוכנה להפעלה (מקום בו בבניין יש יותר ממעלית אחת) והבניין יהיה
 מחובר לתשתיות השונות, באופן שעם התקנת המונים השונים לתשתיות, שהכין
 המוכר, ניתן יהיה להפעיל תשתיות אלה.

11.3. הקונה, מצידו, מתחייב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כשהיא ראויה
 למגורים .

11.4. הובהר לקונה כי מעלית הבניין תופעל לאחר מסירתה לנציגות דיירי הבניין והכל
 בכפוף להוראות הדין.

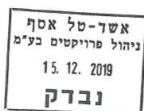
11.5. הודעה מוקדמת על מועד המסירה המדויק תישלח לקונה בכתב לכתובת הקונה,
 או לכתובת המייל של הקונה המופיעה במבוא להסכם זה (או לכל כתובת אחרת
 עליה יודיע הקונה במכתב רשום לאחר חתימת הסכם זה), סמוך למועד השלמת
 הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה
 לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים
 ממשלוח ההודעה .

11.6. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת היחידה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל
 את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית
 לתאם מועד למסירת היחידה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח
 הודעה זו.

11.7. מוסכם כי המוכר רשאי להקדים את מועד המסירה, בתקופה של עד 60 ימים
 ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים
 לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקונה מתחייב לקבל את החזקה במועד
 המוקדם ולהשלים עד אותו מועד את כל התחייבויותיו כלפי המוכר עפ"י הסכם
 זה. על אף האמור, הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור,
 מותנית בהסכמת הקונה.

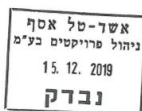
11.8. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו שליטה עליהם או אם
 כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת המוכר ושאינו שליטה עליהם או אם
 כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות
 ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה,
 מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים),
 תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות
 הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, יחול עיכוב
 בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר
 מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על
 הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט
 באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב
 בהשלמת הדירה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי דחיית מועד המסירה כאמור
 בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל
 על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם
 באופן סביר.

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



- 11.9. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע אודות הנתונים הנ"ל. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת היחידה.
- 11.10. איחור של עד 60 יום במועד המסירה, ומכל סיבה שהיא לא יהווה הפרה של הסכם זה ע"י המוכר ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.
- 11.11. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לקונה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן: סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5- בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד. וכן- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25- בעבור התקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש ואילו הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- 11.12. מוסכם כי עד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה, ישלים הקונה לידי החברה את כל התמורה בגין הדירה, ובהתאם להוראות נספח ב' – נספח התשלומים המצורף להסכם זה, ולשלם כל תשלום נוסף אחר שהתחייב בו הקונה, על פי חוזה זה.
- 11.13. איחור במסירת הדירה מהסיבות הנקובות לעיל, לא יהוו עילה או זכות לקונה לפגור בתשלומים הקבועים בנספח התשלומים ולא יזכו את הקונה לבקש ריבית או הצמדה בעד סכומי הכסף ששילם לחברה על פי הסכם זה. על אף האמור לעיל, במקרה של דחיה כשלהי מצד החברה במסירת הדירה כמפורט לעיל, יהא הקונה רשאי לדחות ביצוע התשלום האחרון כשסכום זה צמוד למדד וללא תוספת ריבית.
12. מוסכם במפורש בין הצדדים כי ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי הסכם זה מותנה בכך כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה וכל דחיה רלוונטית (אשר גרמה לדחיית מסירה בפועל) מצד הקונה תביא לזכות דחיה של מסירת הדירה - באותו פרק של זמן - מצד המוכר, וזאת מבלי לפגוע או לגרוע משאר זכויות המוכר נוכח הפרת התחייבות הקונה.

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



.13

הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני בסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי, או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול מסירה") פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא ניתן היה לגלותן כאמור, ואין בכוחה כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה. אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה. המוכר יכלול סעיף זה בפרוטוקול המסירה.

13.1. לצורך מסירת החזקה בדירה ו/או עריכת הפרטיכל רשאי הקונה למנות מיופה כח תחתיו – בייפוי כח חתום ומאומת כדין אשר יימסר בהודעה מראש ובכתב לחברה.

13.2. כן יפורטו בפרטיכל אילו מתקנים נמסרו לשימוש של הקונה, לרבות הוראות תחזוקה ושימוש בהם ו/או תעודות האחריות לגביהם ו/או מפתחותיהם. למען הסר ספק יובהר כי בכל מקרה, המוכר מתחייב למסור הוראות תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות על ידו וזאת עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה.

13.3. הקונה מביע בזאת הסכמתו, כי חתימת אחד מיחיד הקונה על הפרטיכל, תיחשב אף להסכמה לאמור בו מצד מי מיחיד הקונה שלא חתם עליו והיא תחייב את כל יחיד הקונה. הובהר לקונה, כי חתימת מיופה הכוח מטעמו (ככל שיהיו) על הפרטיכל, תחייב את הקונה כאילו חתם עליו בעצמו.

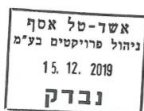
13.4. בוטל.

13.5. מוסכם בזאת במפורש, כי הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, אף אם יתגלו בה באותו מועד פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות, ובלבד שאין בהם בכדי למנוע את השימוש הרגיל והסביר בדירה - וזאת מבלי לגרוע מחובת המוכר לתקנם במועדים הנקובים בהסכם זה להלן ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) ומבלי לגרוע מהתחייבות המוכר למסרה כשהיא ראויה למגורים.

13.6. סירב הרוכש לקבל את החזקה בדירה למרות שהושלמה ו/או לא הופיע לקבל את החזקה בה, על אף הודעת המוכר כאמור בסעיף 11.5 ו- 11.6, ייחשב תאריך המסירה החוזי כמועד המסירה לכל דבר ועניין ו/או עוה"ד כמועד המסירה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה, לרבות זכותו של המוכר לקבל במועד זה את יתרת מחיר הדירה וכן אחריותו של הקונה למצבה, אחזקתה ושמירתה של הדירה וכן חבותו של הקונה לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מאחזקת הדירה ואין בכך כדי לגרוע מאחריותו וחובות המוכר על שמירת הדירה בהתאם ובכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז 1967.

13.7. אם לא יופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה וניתנה לו הודעה כמפורט בסעיפים 11.5 ו- 11.6 ו/או יסרב לקבלו, על אף שהדירה ראויה

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**



למגורים, כאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר, אך לא חייב, לערוך פרטיכל מסירה ע"י נציג המוכר בלבד, והאמור בו יהווה ראיה לכאורה למצב הדירה במועד המסירה.

13.8. תואם מועד מסירה עם הקונה והקונה דחה אותו מסיבות שאינן מוצדקות או שמנע את המסירה במועד המסירה שנקבע וזאת מסיבות שאינן מוצדקות עפ"י הסכם זה ועפ"י דין, אזי מבלי לפגוע בכל סעד וזכות המוקנים למוכר כנגד הקונה עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה.

.14

14.1. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן, וזאת בלבד: **מים** - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים; **גז** - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה; **חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסט" - יחולו על החברה.

14.2. בוטל .

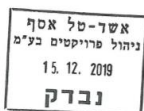
14.3. בסמוך לפני מועד המסירה של הדירה ולפי הוראות המוכר מתחייב הקונה להתקשר עם חברת החשמל וכן עם חברת המים בהסכמים לאספקות חשמל, גז ומים לדירה וכן הסדרת רישומו בעיריית נהריה לצורך קבלת שירותים מרשות מקומית זו, וכן מתחייב הקונה לשלם התשלומים הנדרשים לצורך קבלת מונים מגורמים אלה וחיבור הדירה לרשתות אלה.

14.4. בוטל.

14.5. מובהר ומוסכם כי באם במועד המסירה תהיה הדירה במצב שניתן לחברה לרשתות המים, החשמל וחברת הגז, ובשל מחדלו של הקונה לא הותקנו לדירה מונים שונים ולא ניתן יהיה לחברה בפועל למערכות אלו, לא יהא בכך כדי להוות עילה לקונה, שלא לקבל את הדירה לחזקתו ו/או עילה לדחיית מועד המסירה.

14.6. הובהר לקונה והוא מסכים לכך ומתחייב לכך כי לפני שהמוכר ימסור לו את הדירה ולפני חתימת הפרטיכל, אסור יהיה לו להיכנס לדירה אלא למען בחינתה ובדיקתה, וזאת אך ורק בהסכמתו המפורשת ובתיאום עם המוכר, וכן אסור לו להכניס חפצים לדירה - לא בעצמו ולא ע"י אחרים. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי חל על הקונה איסור מוחלט להיכנס לאתר הבניה ו/או לדירה ללא תיאום מוקדם עם מנהל הפרויקט באתר.

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



15. חברת ניהול:

- 15.1. מוסכם בזאת כי החברה רשאית לחייב את רוכשי הדירות בפרויקט להתקשר עם חברת אחזקה ו/או ניהול, עפ"י בחירת החברה, אשר תנהל ותתחזק את הרכוש המשותף בפרויקט – למשך תקופה שתיקבע ע"י החברה – ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות), לרבות שטחי הגינון המשותף, מערכות שונות, המתקנים והציוד המהווים רכוש משותף, כגון מתקני כיבוי אש, ניקיון השטחים המשותפים וכל כיוצא באלה. 14 ימים לפחות לפני המועד שייקבע למסירת 3 הדירות הראשונות בפרויקט, יהיה על הרוכשים בפרויקט להמציא למוכר חוזה התקשרות עם חברת הניהול אשר נבחרה, ולחברה הנ"ל יימסר ע"י המוכר הרכוש המשותף של הפרויקט, בסמוך למועד מסירת החזקה בשלושת הדירות הראשונות בפרויקט.
- 15.2. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובות המוכר לתיקון ליקויים ו/או אי התאמות בהתאם למפורט בחוק המכר (דירות).
- 15.3. במידה והמוכרת תחליט שלא לקשר את הדיירים עם חברת ניהול כאמור ו/או עפ"י החלטת החברה, יתחזק הרכוש המשותף ע"י ועד הבית שייבחר ע"י הדיירים, או לחילופין לשלושת הרוכשים הראשונים שתימסר להם החזקה בדירות ואשר ייקראו לעיל ולהלן: "הנציגות הזמנית".
- 15.4. מצ"ב לדוגמא הסכם אשר יחתם, בשינויים המחויבים, עם חברת הניהול.

16. תוספות ושינויים בדירה:

- 16.1. ידוע לקונה כי לא יתאפשר לו לערוך שינויים בדירה ו/או במפרט מעבר לקבוע במפרט הטכני הרצ"ב להסכם זה.
- 16.2. מפרט הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב שהוכתב ע"י משרד הבינוי והשיכון והמצורף למכרז.
- 16.3. לקונה לא תינתן האפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים המפורטים במפרט כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר למעט הפריטים הבאים:
- 16.3.1. ארון מטבח.
- 16.3.2. ארון אמבטיה
- 16.3.3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
- 16.3.4. נקודות מאור, בית תקע ונקודת טלפון.
- 16.4. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לקונה כנגד וויתור על אחד או יותר מהפריטים לעיל מפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה. ויתור על פריט או פריטים בהתאם לאמור לעיל, ייעשה ע"י הקונה בהודעה בכתב למוכר, תוך 30 יום מיום זימון הקונה לחדר התצוגה של המוכר שבו יוצגו הפריטים הנ"ל ו/או לא יאוחר מ-6 חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין או מועד אחר שיקבע השר בצו, המאוחר מביניהם. לא הודיע הקונה בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



כאמור, ייחשב הקונה כאילו החליט לא לוותר על הפריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הויתור.

16.5. הקונה לא יבצע וימנע מביצועו של כל שינוי חיצוני בדירה או הבניין, לרבות בגג הבניין ובקירות החיצוניים של הבניין או הדירה ללא קבלת היתר כדן ככל שיידרש. פעל הקונה בניגוד לאמור יהא המוכר רשאי לדרוש הריסת השינוי והשבת המצב לקדמותו, בנוסף לכל סעד המגיע לו על פי ההסכם או הדן.

16.6. הובהר לקונה והוא מאשר כי ידוע לו הוראות בקשר לאמור בסעיף 16.5 לעיל יכול שתיכללנה בתקנון הבית המשותף וכן יראו את הקונה במחויב לשמור הוראות אלו כלפי המוכר ו/או בעלי היחידות האחרות בבניין.

16.7. בוטל.

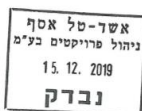
16.8. מוסכם כי המוכר לא יהא אחראי באחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כשלהו שייגרמו לחומרי בניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין שלא באמצעות המוכר, או נזק שייגרם על ידם וזאת בין אם לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. והכל בכפוף לאחריותו של המוכר כשומר חנם בהתאם לחוק השומרים. כמו כן המוכר אינו אחראי לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה בגין הפריטים, האביזרים והתוספות הנ"ל, ככל שביצוע העבודה לא נעשה על ידי המוכר ו/או מי מטעמו.

17. תיקון ליקויים:

17.1. מיום מסירת החזקה בדירה לקונה ואילך, יודיע הקונה למוכר במכתב רשום, לפי העניין והדחיפות, על כל קלקול או פגם או ליקוי אשר נוצרו בדירה וזאת בתוך זמן סביר מרגע שנתגלו, והמוכר יתקנם על חשבונו בתוך זמן סביר ובכפוף להוראות הדן.

17.2. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת לפי הוראות חוק המכר(דירות) (להלן בהתאמה: "**אי התאמה**", "**אי התאמות**") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל מותנות בכך ש הקונה יודיע למוכרת 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 ההתאמה (להלן: "**הודעה בדבר אי התאמה**"). התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה לפי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל לפי הוראות הסכם זה והדן ובתנאי שהקונה אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לקונה הודעה מוקדמת על כך בטרם ביצוע התיקון. הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה וכן לבצע מתוך הדירה

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל יגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר המצב לקדמותו ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים, והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש או לספקים כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.

17.3. המוכר לא יהיה אחראי לתיקון פגמים ו/או ליקויים, שיתגלו בדירה ו/או במתקן ממתקניו אם הוכח כי נגרמו עקב ו/או בקשר ו/או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים של הקונה ו/או מי מטעמו. המוכר לא יהא אחראי והקונה לא יהיה זכאי לתיקונים של פגמים ו/או ליקויים, שיתגלו בדירה ו/או במתקן ממתקניו, אשר הוכח כי נגרמו כתוצאה מטיפול ו/או שימוש לא נכונים ו/או רשלניים ו/או תוך הזנחה ו/או בניגוד להוראות התחזוקה והשימוש שמסר המוכר ו/או שהוכח שהינם תוצאת ו/או קשורים לעבודות שינויים, שיפוצים, שיפורים וכו', שבוצעו ע"י הקונה ו/או מטעמו ו/או שהוכח כי נגרמו עקב שימוש, שאינו רגיל וסביר. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מאחריות המוכר לתיקון אי ההתאמות והליקויים בהתאם להוראות הדין.

17.4. בוטל.

17.5. הקונה מצידו מתחייב לאפשר למוכר, לבאי כוחו, או לעובדיו, בתיאום מראש, להיכנס לדירה בכל זמן סביר, ולבצע את התיקונים הנדרשים – הן בדירה והן תיקונים הנדרשים בדירות הסמוכות ו/או ברכוש המשותף, ובמידה ולא יאפשר זאת מסיבות בלתי סבירות, התלויות בו לא יבצע המוכר את התיקונים בדירה.

17.6. א בכפוף לאמור בסעיף 17.5 לעיל, במהלך ביצוע התיקונים ע"י המוכר ו/או מי מטעמו, מתחייב הקונה להיות נוכח בדירה - הן בעצמו ו/או מי מטעמו - ולנקוט בכל האמצעים הסבירים על מנת לשמור ולהגן על מיטלטלין ו/או ציוד ו/או רכוש אחר הנמצא בדירה.

17.7. בוטל.

17.8. למוכר נתונה הזכות ו/או האפשרות, בכפוף לאמור בסעיף 17.2 לעיל, לבצע את

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**



התיקונים וגם לבצע תיקון חוזר לתיקונים שתיקן ואשר לא הצליחו - עד 3 תיקונים חוזרים לתיקונים שלא הצליחו, ולקונה הזכות לתקן הטעון תיקון במידה והמוכר תיקן את הליקוי 3 פעמים ללא הצלחה והמוכר יישא בהוצאות התיקון בכפוף להודעה מוקדמת למוכר מאת הקונה טרם ביצוע התיקון – כפוף לסייגים ולתנאים כאמור בסעיף זה ובכפוף למתן הודעה מראש למוכר בדבר עלות התיקון.

17.9. מוסכם בין הצדדים כי מוכר יהיה רשאי להסב ולהימחות לקונה את תעודות האחריות של ספקי מתקנים ומערכות, שלגביהם מקובל לתת תעודות אחריות, כגון דודי חשמל ו/או שמש, משאבות מים לסוגיהן, דלתות כניסה וכיו"ב, ובמקרים כאלה יהיה חייב הקונה לפנות לספקים הנ"ל תחילה במקרה של פגם ו/או אי התאמה ו/או תקלה, ובמידה ואלו לא תוקנו על ידי הספקים, יהא זכאי הקונה לפנות למוכר בדרישה לביצוע התיקונים והמוכר יבצע את תיקון הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.

17.10. למען הסר ספק, המוכר ישיב את מצב הדירה לקדמותו לאחר ביצוע התיקונים.

18. הרכוש המשותף :

18.1. ידוע לקונה כי מערכות הרכוש המשותף, ככל שיש כאלו, הן מערכות מורכבות הדורשות תחזוקה שוטפת על ידי מומחים לכך וזאת כמפורט, בין השאר, בהוראות התחזוקה והשימוש שיימסרו לקונה בד בבד עם מסירת החזקה בדירה, כשהן חתומות ע"י המוכר. לפיכך, אחריות וחבות החברה בתקופת הבדק לגבי מערכות אלו כלפי הקונה, כמו גם אחריות הספקים של מערכות אלו, מותנית בתחזוקה נאותה שלהם ע"י הספקים ו/או מי מטעמם בהתאם להוראות התחזוקה כאמור. הקונה מתחייב להתקשר עם אותם ספקים לצורך ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים למתקנים המשותפים, למשך כל תקופת הבדק. אין באמור כדי לגרוע מאחריות המוכר לתיקון הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה לעיל.

18.2. מוסכם על הקונה כי הרכוש המשותף, הכולל בין השאר את מערכות החשמל, מעלית/ות, המים, הביוב, הגינון, תאורה בשטחים ציבוריים, ומערכות ההשקיה של השטחים המשותפים של הבית, יימסר על ידי החברה לשלושה מבין הקונים הראשונים שיקבלו את החזקה בדירות בבית ו/או לחברת הניהול – לפי העניין.

18.3. קונים אלה ו/או חברת הניהול יהיו שלוחים ו/או נאמנים של כל בעלי הדירות בבית לצורך קבלת הרכוש המשותף.

18.4. מקבלי הרכוש המשותף כאמור לעיל יהיו נציגות זמנית לבית המשותף עד שתבחר נציגות קבועה.

18.5. הובהר לקונה והרוכש מסכים ומאשר כי מסירת הרכוש המשותף כאמור לעיל לרבות מועד המסירה יהו לכל דבר ועניין מסירה של הרכוש המשותף לרוכש עצמו ו/או לכל אחד מיתר בעלי הדירות בבית.

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**



18.6. אין באמור לעיל כדי לגרוע מיתר חובות הרוכש או חובות הנציגות הזמנית והקבועה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

18.7. החל ממועד המסירה כאמור בסעיף 11.1 ובכפוף לסעיפים 11.5 ו-11.6 לעיל, בין אם הקונה מתגורר בנכס ובין אם לאו, מתחייב הקונה לשאת בחלק יחסי בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית המשותף וזאת על פי היחס שבין שטח רצפת דירתו לרבות המחסן אם יש כזה וללא יתר ההצמדות, לבין שטח רצפת כל הדירות בבית והמחסנים הצמודים אליהן וישלם חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית או ועד הבית או החברה אם אין נציגות חוקית כנ"ל, הכול עפ"י חוק המקרקעין. מהתאריך הנ"ל מתחייב הקונה לפעול ללא כל דיחוי להקמת נציגות בית משותף (ועד בית) שתטפל בתחזוקת הבית, מקום בו לא יתחזק הבית ע"י חברת ניהול. ידוע ומוסכם על הקונה כי החברה לא תישא בהוצאות החזקת הרכוש המשותף עבור הדירות בבית לאחר המועד שיקבע בהודעות המסירה שישלחו לרוכשי הדירות בבית על אף האמור לעיל, מובהר כי לגבי דירה שטרם נמסרה, רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

18.8. בתקנון הבית המשותף יירשמו הוראות לגבי נשיאה בהוצאות הטיפול, השימוש והאחזקה של הרכוש המשותף בבית המשותף.

18.9. מוסכם בין הצדדים כי המוכרת תתקין ברכוש המשותף שלט לוגו מואר ו/או אחר של החברה או מי מטעמה, כחלק מאדריכלות ועיצוב הבניין..

18.10. מובהר לקונה כי במסגרת הרכוש המשותף תתקין החברה או מי מטעמה גופי תאורה היקפים אשר ישמשו את כלל הדיירים בפרויקט ו/או את השטחים הציבוריים בפרויקט.

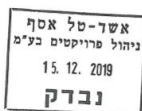
19. התמורה והליווי הבנקאי:

19.1. המחיר של הדירה מפורט בנספח התשלומים **נספח "ב"** להסכם, והקונה מתחייב לשלמו לחברה בתשלומים ובמועדים המפורטים בנספח זה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד על כל תשלום ותשלום, הכול כמפורט בנספח הנ"ל.

19.2. כל תשלום שעל הקונה לשלם לחברה על פי הסכם זה ועל פי כל תיקון ו/או תוספת להסכם, שייעשו לאחר חתימת ההסכם, יבוצע אך ורק לחשבון הפרויקט בבנק, באמצעות פנקס שוברי התשלום הנמסרים לקונה על ידי החברה במעמד חתימת הסכם זה או שיימסרו בעתיד לקונה – שיהיו לפקודת הבנק המלווה (להלן: **"שוברי התשלום"**).

19.3. הובא לידיעתו של הקונה והובהר לו כי לצורך הקמת הפרויקט התקשר ו/או יתקשר המוכר עם הבנק המלווה לשם קבלת אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים, וכי שיעבד ו/או ישעבד את כל זכויותיו במקרקעין לטובת הבנק המלווה, וכן כי המחח ו/או ימחה לבנק המלווה על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט - 1969, את כל זכויות המוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה. מובהר בזאת כי המוכר יבטיח את כספי הקונה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה 1974 בדרך של מתן

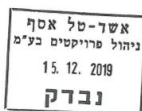
**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**



ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי החוק ויחולו עליו כל החובות על פי החוק.

- 19.4. ידוע לקונה, כי השעבודים לטובת הבנק המלווה לא יוסרו מהדירה, אלא לאחר שמלוא התמורה בעבור רכישת הדירה, בסכום אשר אושר על ידי הבנק המלווה, שולמה לחשבון הפרויקט, לאחר שבוטלו כדין כל הערבויות אשר נמסרו לקונה ולאחר שהדירה נמסרה לקונה לאחר שהושלמה בהתאם להתחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ולאחר שנחתם הסכם חכירה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל.
- 19.5. כמו כן, ידוע לקונה כי כל עוד לא אישר הבנק המלווה בכתב כי השעבוד לטובת הבנק המלווה על המקרקעין לא יחול על הדירה, תהא העברת הזכויות בדירה כפופה לאישורו מראש ובכתב של הבנק המלווה.
- 19.6. הקונה מאשר שידוע לו שהוא רשאי לפנות ישירות לבנק כדי לקבל אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט המופיעים בהסכם זה תואמים את הרשום אצל הבנק המלווה וזאת באחת מהדרכים הבאות:
- 19.6.1. באמצעות גישה לסניף עצמו כמוגדר במבוא להסכם זה.
- 19.6.2. באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.
- 19.6.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה, ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שקיבל הקונה.
- 19.7. הקונה ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שניתנו לו את הפרטים הנדרשים בשובר התשלום, והכול בהתאם לפרטים שנמסרו בהסכם זה.
- 19.8. בהתאם לכך, לאחר ביצוע תשלום באמצעות שובר, לאחר שהליווי כבר החל, ישלח הבנק המלווה תוך 30 ימי עסקים, באמצעות דואר רשום ו/או בדרך אחרת שתיקבע ע"י הבנק, את ערבויות חוק המכר לקונה לכתובת הקונה כפי שנמסרה ע"י הקונה לבנק.
- 19.9. כתנאי למשלוח הערבויות והנפקת הערבויות, הקונה מתחייב להעביר לחברה העתק האישור על ביצוע כל תשלום, מיד עם ביצוע התשלום.
- 19.10. הובהר לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם, היא באמצעות שוברי התשלום. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הנכס, אלא באמצעות שוברי התשלום. ידוע לקונה כי אין לבצע תשלומים בכל דרך אחרת, גם לא באמצעות הפקדת שיקים ו/או הפקדת מזומן לחשבון הפרויקט.
- 19.11. החברה תהא זכאית, על פי שיקול דעתה הסביר, לזקוף מתוך כל תשלום שנפרע בפועל, את החלק היחסי בגין הקרן, בתוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית על החלק היחסי הנ"ל. החברה תהא זכאית לפי שיקול דעתה הסביר, גם לזקוף מתוך כל תשלום שנפרע בפועל את החלק היחסי עבור מע"מ, וריבית פיגורים.

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



בכל מקרה בו הסכום ששולם בפועל אינו מכסה תשלום כלשהו ו/או הפרשי הצמדה בגינו ו/או מע"מ, תחייב החברה את הקונה בתשלום היתרה לאחר שתזקוף, כאמור את הסכומים שנפרעו על חשבון התשלום.

19.12. הובהר לקונה, כי המוכר יהיה זכאי למסור לבנק המלווה ו/או למי מטעמו, את כל המידע ו/או הפרטים שיתבקשו על ידם, בנוגע לפרויקט ו/או לרכישת הדירה, לרבות העתקים מכל מסמך עליו חתם הקונה בקשר עם רכישת הדירה והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו לא תפגענה, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע ו/או הפרטים דלעיל וכן על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, כנגד המוכר ו/או הבנק המלווה בקשר להעברת ו/או קבלת המידע ו/או הפרטים ו/או המסמכים האמורים והכל בכפוף להוראות הדין.

19.13. בוטל.

19.14. היה ועד מועד המסירה טרם נמסר לקונה מכתב החרגה מאת הבנק המלווה, לפיו משוחררת הדירה מתחולת השעבוד לבנק המלווה, וכן טרם נחתם חוזה חכירה בין הקונה למינהל או נרשמה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה – כשזו נקיה מכל זכות או שיעבוד, יופקדו הערבויות הנ"ל ע"י הקונה במועד המסירה בנאמנות בידי עוה"ד שאינו שכיר אצל המוכר ו/או אצל הבנק המלווה אשר יחזירו אותן לבנק המלווה לאחר שיתמלאו כל התנאים להלן:

19.14.1. נמסרה החזקה בדירה לקונה.

19.14.2. נמסר לקונה מכתב החרגה לפיו הדירה משוחררת מתחולת השעבוד לבנק המלווה ו/או נרשמה הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה – כשזו נקיה מכל זכות או שיעבוד.

19.14.3. נחתם חוזה חכירה בין הקונה למנהל – ככל שהבעלות בקרקע לא נרשמה על שם החברה.

20. לקיחת משכנתא ע"י הקונה:

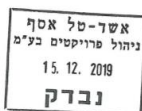
20.1. הקונה יהיה רשאי לממן תשלומי התמורה באמצעות הלוואת משכנתא, ובמקרה כזה יחתום המוכר, לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא, בנוסח המקובל בבנקים למשכנתאות, ובלבד שנוסח כאמור, שיומצא למוכר, לא יהיה בו בכדי לפגוע בזכויות המוכר עפ"י הסכם זה. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבמקרה של קבלת הלוואת משכנתא על ידו, תידרש הסבת הערבויות שקיבל, לטובת הבנק, עמו התקשר לקבלת ההלוואה ובלבד שכספי המשכנתא יועברו לחשבון הליווי.

20.2. הקונה לא יהיה רשאי להסתמך על עיכובים בקבלת כספי הלוואות כלשהן כנימוק לאיחור בביצוע תשלומים, החלים עליו עפ"י הסכם זה, ככל שהעיכובים אינם תוצאת מעשה ו/או מחדל של המוכר.

21. תשלומים נוספים:

21.1. בנוסף לתשלום המחיר הבסיסי של הנכס מתחייב הרוכש לשלם לאוצר המדינה

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



מס רכישה במועדו לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) בסכום שייקבע על ידי הרשות המוסמכת ולמסור לחברה אישור על תשלומי לפני מועד מסירת החזקה בנכס, וכן לשלם את כל התשלומים הנוספים שנקבעו בנספח התשלומים. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החברה תערוך את שומת מס הרכישה עבור הרוכש ותדווח עבור הרוכש בגין עסקה זו למיסוי מקרקעין. הובהר לקונה כי רשות מיסוי מקרקעין תראה בהוצאות הנוספות החלות על הקונה לפי הסכם זה כחלק משווי המכירה ובמקרה כאמור יידרש הקונה לשלם מס רכישה לגבי שווי מכירה המורכב מהתמורה הכוללת מע"מ בתוספת ההוצאות ו/או התשלומים הנוספים כאמור בהסכם זה.

21.2. מס השבח או מס ההכנסה, שיחולו בגין המכר של הדירה, ישולמו ע"י המוכר. בנוסף, המוכר יישא בכל התשלומים של מיסים, אגרות והיטלים לכל רשות וגוף, כפי הנדרש לשם הקמת הפרויקט במקרקעין.

21.3. הקונה, יישא ממועד המסירה ואילך בכל התשלומים והמיסים למיניהם, החלים על בעלי זכויות ו/או מחזיקי נכסים, בכל הקשור לדירה, אחזקתה והשימוש השוטף בה, לרבות תשלומי ארנונה, מיסים, אגרות והיטלים, עירוניים וממשלתיים.

21.4. מוסכם כי המחיר הבסיסי של הנכס נקבע בהתחשב בסכום ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על הקרקע, על הבנייה או בהקשר לכך, לרבות על גודל הנכס והזכויות הצמודות לנכס (להלן: "תשלומי חובה") כתוקפם וכסכומם בתאריך חתימת ההסכם. על כן, ובכפוף להוראות הדין, אם יוטלו תשלומי חובה חדשים על רוכשי דירות בישראל או יוגדלו תשלומי חובה ביחס לסכום החבות בתאריך חתימת ההסכם, ישלם הרוכש את תשלומי החובה החדשים ו/או ההפרשים ערב תאריך המסירה כתנאי למסירת הנכס, ואם לא יידרש ע"י החברה לעשות כן, ישלם ישירות לרשויות בעת שיידרש לכך על ידן. האמור לעיל לא יחול על תשלומי חובה שיחולו על פי דין ישירות ובמפורש על החברה.

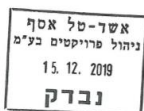
21.5. מוסכם בזה, כי אם לאחר חתימת הסכם זה יחול שינוי בשיעור מס הערך המוסף, אזי ישתנה בהתאם אף שיעור המע"מ, שעל הקונה לשלם בגין כל תשלום מתשלומי התמורה, שטרם שולם עד מועד השינוי. כמו כן יחול על הקונה כל מס חדש, אם וככל שיוטל כדין לאחר חתימת הסכם זה על רוכשי דירות.

21.6. במועד חתימת הסכם זה ישלם הקונה לחברה סך של 5,019 ₪ בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, בתוספת מע"מ כחוק וזאת בקשר לפעולות רישום הדירה על שם הקונה שבאחריות המוכר לבצע כמפורט בהסכם זה. אין התשלום האמור כולל תשלומי הוצאות, הקשורות ברישום משכנתא או הלוואה אחרת של הקונה, שלגביהן יחול האמור ביתר תנאי הסכם זה.

21.7. המוכר ישלם לבנק המלווה את העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה ולרבות ההוצאה הכרוכה בהנפקת מכתב החרגה לקונה.

21.8. הודע לקונה מפורשות, כי את המוכר מייצגים לצרכי הסכם זה עוה"ד בועז סובול ו/או מי מטעמו וכי הם שיטפלו בכל פעולות הרישום למיניהן עפ"י הסכם זה. הובהר לקונה וידוע לו כי עוה"ד מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



הסכם זה וכי הודעה לו זכאותו להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו בכל דבר ועניין הקשור בבדיקת הסכם זה ובבדיקת זכויות המוכר כמוצהר בהסכם.

21.9. הקונה מתחייב לשלם את חלקו היחסי, בכל ההוצאות והאגרות, ככל שיידרשו לצורך רישום משכנתא או הלוואה אחרת או לצורך טיפול משפטי באותה המשכנתא אותה ייטול הקונה במידה ונלקחה על ידו.

21.10. כל התשלומים הנזכרים בסעיף זה והחלים על הקונה הינם בנוסף לתשלום תמורת הדירה ולכל תשלום אחר, החל על הקונה עפ"י תנאי ההסכם. מובהר בזה כי ביצוע תשלומים אלו ע"י הקונה יהווה תנאי מוקדם לביצוע פעולות הרישום עפ"י הסכם זה.

21.11. הקונה מתחייב לחתום על הסכמים עם חברת החשמל, הרשות המקומית, חברת המים וחברת הגז להתקנת מונים לדירה ולחיבור הדירה לתשתיות החשמל המים והגז.

21.12. הקונה ישא בתשלום הפיקדונות, אם נדרשים ע"י הרשויות המוסמכות ו/או הגופים הנוגעים בדבר, לשם התקנת מונים לדירה. להסרת ספק, הקונה יישא רק בתשלומים שיידרשו ע"י הרשויות לצורך התקנת מונים, ככל שיידרשו, כאשר הוצאות חיבור הדירה לתשתיות השונות כלול במחיר הדירה.

21.13. הזמנת קווי תקשורת למיניהם (טלפון, אינטרנט וכו') לדירה והתקנתם של אלו תהיה באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו.

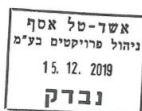
21.14. בנוסף, מוסכם על הקונה כי במקרה של איחור בביצוע תשלום מתשלומי התמורה ישלם הקונה לחברה ריבית פיגורים בשיעור הנקוב בנספח התשלומים. ריבית הפיגורים היא על כל תשלום שהרוכש חב בו לפי הסכם זה ואשר לא שולם לחברה במועדו ובשלמותו וזאת מהיום שחל בו פירעונו ועד לסילוקו בפועל. ריבית הפיגורים תחושב לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ותהא בשיעור המקסימלי שהמוכר רשאי לכלול בהסכם וזאת עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5 לחוק המכר (דירות). האמור בפסקה זו איננו מקנה לרוכש זכות לפגור בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותה של החברה לבטל הסכם זה כאמור בהסכם זה, או מכל זכות אחרת שלה בדין ובהסכם זה. מובהר בזאת כי שיעור ריבית הפיגורים תחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכר.

21.15. ביצוע התשלומים המפורטים לעיל במלואם ובמועדם הינם תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת הנכס ותנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה.

22. רישום הבית המשותף :

22.1. בכפוף וכתנאי מקדמי לכך שהקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, המוכר מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף בתוך 12 חודשים מסיום רישום הפרצלציה או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה - לפי המאוחר ובכפוף להוראות חוק המכר דירות. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה לפי

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**



המאוחר. בחישוב התקפות האמורות לא יבואו בחשבון תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

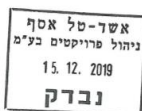
22.2. מסמכי הרישום של הבית המשותף, כולל תקנון מוסכם לבית המשותף, יוכנו ע"י עוה"ד עפ"י שיקול דעתם הסביר ובכפוף להוראות הדין ובלבד שיישמרו זכויות הקונה עפ"י הסכם זה, בדירה לרבות ההצמדות לדירה. לפיכך מייפה הקונה את כוחם של עוה"ד ו/או מי מטעמם כולם ביחד ולחוד לבצע בשמם ובמקומם את כל הפעולות לשם העברת הבעלות ו/או החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין בחיפה, רישום המשכנתא, רישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ו/או העברת שטחי קרקע מהמקרקעין לטובת עיריית קריית ביאליק לצרכי הרחבת דרך ו/או רישום זיקת הנאה ו/או תיקון צו הבית המשותף ו/או ביצוע פעולות איחוד וחלוקה בפנקסי המקרקעין בחיפה ו/או בכל גוף נדרש וביצוע כל הפעולות לפי חוזה זה. בכל מקרה אין במתן ייפוי הכוח הנ"ל משום שחרור הצדדים ממילוי התחייבויותיהם לפי חוזה זה באופן אישי.

22.3. במסגרת בנית הבניין על המקרקעין, רשאי המוכר בלא כל צורך בהסכמת הקונה אך בכפוף להוראות הדין וכפי שיפורט במפרט ובתוכניות, להעביר בתוך ו/או דרך החלקות וכן בתוך הבניין בכל מקום שהוא – בין בעצמו ובין באמצעות כל רשות ו/או גוף אחר – צינורות מים, הסקה, קווי חשמל, כבלים לטלפון ו/או לחברות כבלים, קווי גז, ביוב, ניקוז ועוד – כנדרש, וכן לבנות כל מתקן נדרש ו/או מתבקש ולמתוח קווים ו/או חוטים המשרתים את הבניין – בין קווים תחתיים ובין קווים עיליים, והקונה מתחייב לאפשר ביצוע העבודות כאמור לעיל, למוכר ו/או מי מטעמו. כמו כן יירשמו בצו הבית המשותף ו/או בתקנון המוסכם, כל הוראות בדבר זכויות שימוש ו/או אחזקה של הגורמים השונים בתשתיות הללו – בין אם הן תת קרקעיות ובין אם הן עליויות.

22.4. הובאה לידיעתנו של הקונה האפשרות כי בנייני הפרויקט יירשמו כבית משותף עם מספר אגפים, אם הדבר יתאפשר עפ"י הנחיות המפקחת על רישום המקרקעין, וכן ייתכן שיידרש לבצע הליך חלוקה נוסף במסגרתו יירשם כחלקת רישום נפרדת שטח הקרקע של כל אחד מבנייני הפרויקט, באופן שכל בניין יוכל להירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין התשכ"ט - 1969. הכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויות הקונה לא תפגענה.

22.5. הובהר לקונה כי, בכפוף להוראות הדין, מהרכוש המשותף של הבנין הוצאו ו/או יוצאו חלקים הכוללים שטחי קרקע, לרבות שטחי קרקע מקורים, שטחי חניות למכוניות, גינות, גגות הבנין למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים, מרפסות, מחסנים, חדרי שרותים, מבנה/ים ושטחים אחרים בקומת הכניסה, בקומת מרתף, בקומת מסד, בכל קומה אחרת בבנין, והכל לפי החלטתו וקביעתו הסבירה של המוכר ובכפוף להוראות הדין ובהתאם ליעודים ואופן השימוש שנקבע להם ו/או שיקבע להם המוכר. החלקים שהוצאו ו/או שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, יוצמדו ליחידה/ות אחרות מהדירה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ובהתאם להוראות חוזה זה והדין וכן, לתקנון שיירשם עם רישום הבנין כבית משותף, ורשימת החלקים המוצאים מהרכוש המשותף מצורפת כנספח לחוזה זה. הובהר לקונה כי פחי האשפה בבניין ו/או פחי האשפה אשר ישמשו את הבניין ו/או הבניינים במקרקעין – ימוקמו בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להנחיות האדריכל ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה. המוכר

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



מתחייב לכך כי הצמדות כאמור – ככל שתבוצענה - תשמשנה אך ורק לצרכים של בנין מגורים.

22.6. כמו כן נתונה למוכר הזכות לקבוע בעצמו ו/או עפ"י הוראותיו ו/או מטעמו אילו חלקים נוספים יוצאו מכלל הרכוש המשותף, וכן לקבוע ייעודם ואופן השימוש בהם, הכל בכפוף להוראות הסכם זה והדין. להדגשה בלבד, מבלי לפגוע באמור לעיל, נאמר כאן במפורש כי למוכר הזכות לבנות, או להתיר, בניה על חלקים אשר הוצמדו, ו/או יוצמדו כאמור לעיל, ולרבות על הגג או חלקיו ו/או בכל מקום אחר בחלקה ו/או בבנין. הובהר לקונה כי אין לו ולא תהיינה לו זכויות כלשהן בשטח שבין העמודים ובחלקים אחרים, אשר הוצאו מכלל הרכוש המשותף ו/או אשר יוצאו כאמור, פרט לחלקים שהוקצו במפורש לשימוש משותף של בעלי הדירות בבנין. ההצמדות תשמשנה אך ורק לצרכים של בנין מגורים.

22.7. המוכר רשאי, בכפוף להוראות הדין, להגיש בעצמו ו/או ע"י אחרים מטעמו וללא צורך בהסכמת הקונה בקשות לרישום הבנין כבית משותף, לתיקון צו רישום הבית המשותף, לרישום תקנון מוסכם ו/או לתיקון כל תקנון בכל עת, אף לאחר רישום הדירה ע"ש הקונה והכל כדי לאפשר מימוש הזכויות עפ"י האמור לעיל, ובין היתר, ע"י הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדת חלקים לדירה/ות כלשהי/הן ו/או ביטול הצמדה/ות וכל ענין אחר הנובע מהאמור לעיל, ובין היתר לקבוע קביעות בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף – כאמור במבוא להסכם זה ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.

22.8. כמו כן הובהר לקונה שפרט לדירה לא מוקנות לו כל זכויות בניה נוספות בחלקה וכי אלה שייכות למוכר ולמוכר הזכות, בכפוף להוראות הדין והתחייבויותיו כלפי הקונה בהסכם זה, לנצל את יתרת זכויות הבניה הניתנות לניצול על המקרקעין ו/או שיהיו ניתנות לניצול על המקרקעין, לרבות הזכות לקבל את כל זכויות ההקלה על החלקה ולנצלן כפי שימצא לנכון, ולרבות להצמידן לכל מי שיחפוץ, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין, ובלבד שתוכנית הדירה ו/או שטחה לא תיקטנה מעבר לאמור בהסכם זה.

22.9. למוכר הרשות לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות הבאות להסדיר היחסים בין בעלי הדירות, סדרי וחובות החזקות הדירות והרכוש המשותף, זכויות שימוש והנאה של בעלי יחידות בבנין, וכל ענין אחר שיהא דרוש לניהול הבנין, אחזקתו ומתן שירותים לבעלי היחידות בו ובכלל זה לרשום כחלק מתקנון הבית המשותף חוזה ניהול בכפוף לאמור בחוזה שתוקפו יהיה לתקופה של עד 24 חודשים מיום שנחתם ו/או התקופה הנקובה בחוק התקף במועד חתימת הסכם זה, לפי המוקדם. הקונה לא יהא רשאי להתערב באופן השימוש וההנאה של יחידות בבנין, כפי שיקבעו ע"י המוכר וכן לא יהיה רשאי להתערב בקביעת ההוצאות – הכל בכפוף לכך שחלוקת ההוצאות תהיה שוויונית וסבירה, בהתאם להוראות הדין והקונה לא יופלה לרעה ולא תפגענה זכויותיו בהסכם זה, כולל אחזקה של חלקים משותפים בחלקה כולה ו/או במי מהמגרשים.

22.10. לדירת הקונה יהא חלק ברכוש המשותף בשיעור השווה ליחס שבין שטח רצפת הדירה, לשטח רצפות כל הדירות שבבית המשותף ו/או לפי קביעתו הסבירה של המוכר – ובלבד שקביעה כאמור תהא סבירה, בכפוף להוראות הדין והקונה לא יופלה לרעה ולא תפגענה זכויותיו בהסכם זה.

**ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**



- 22.11 המוכר זכאי לקבוע על פי החלטתו על הצמדת חלק של הגג לדירות הגג בבניין ובלבד שיוותר גג משותף לצורך מתקנים משותפים של הדיירים בבניין כולו ותוך שתאפשר גישה נוחה לכל הדיירים לחלק הגג המשותף.
- 22.12 הובהר לקונה והוא מסכים לכך כי חלק מהשטחים הציבוריים בפרויקט יוקצה לפי המגרשים ו/או הבניינים, תוך שהטיפול השוטף בשטחים ציבוריים אלו ובמערכות המותקנות בשטחים אלו – יהא לפי הבניין ו/או המגרש אליו הוקצה ו/או הוצמד אותו שטח ציבורי.
23. **רישום זכויות הקונה בדירתו:**
- 23.1 ככל שעד למועד המסירה לא יושלם הליך הפרצלציה במקרקעין, המוכר מתחייב לגרום לכך כי בתוך 12 חודשים ממועד המסירה, יחתום המינהל עם הקונה על חוזה חכירה מהוון לתקופה ובתנאים כפי שיהיו מקובלים במינהל באותה עת, כשזכויות החכירה המהוונות של הקונה ביחס לדירה יהיו נקיות מכל שעבוד, עיקול וזכות של צד שלישי - למעט כאלה שנוצרו לבקשת הקונה או מכח צו שיפוטי הקשור לקונה או מכח צו או הוראה של רשות מוסמכת ו/או בשל מעשה או מחדל הקונה.
- 23.2 הקונה מתחייב לחתום על חוזה חכירה מהוון עם המינהל בהתאם להודעה, שתימסר לו ע"י המוכר או עוה"ד, ללא דיחוי לאחר קבלת ההודעה, אולם מוסכם בזה במפורש כי עוה"ד יהיו זכאים לחתום על חוזה החכירה בשם הקונה, מכח יפוי הכח הבלתי-חוזר הנספח להסכם זה.
- 23.3 איחור בחתימת חוזה החכירה המהוון בין המינהל לקונה, מסיבות שאינן תלויות במוכר, אשר נובעות מקצב עבודת המינהל ו/או גופים ורשויות אחרים, שאישוריהם הכרחיים לחתימת חוזה החכירה כאמור, לא ייחשב כהפרה של הסכם זה מצד המוכר ובלבד שהמוכר נקט בכל הנדרש לצורך מניעת עיכוב כאמור.
- 23.4 בכפוף וכתנאי מקדמי לכך שהקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, המוכר מתחייב כי רישום זכויות החכירה או הבעלות בדירה ע"ש הקונה במסגרת הבית המשותף, יתבצע בתוך 6 חודשים מהשלמת רישום הבית המשותף, בתנאי שקודם לכן ימלא הקונה את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה וישלם את כל המגיע ממנו למוכר - והכל בכפוף לחוק המכר דירות, אלא אם כן יידחה הרישום בשל נסיבות שאינן בשליטת המוכר ואשר המוכר לא יכל למנוע אותן.
- 23.5 במועד רישום זכויות הבעלות או זכויות החכירה המהוונות בדירה ע"ש הקונה, יירשמו הזכויות כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, משכנתא, שעבוד ו/או זכות צד שלישי אחרת כלשהי - למעט משכנתא ו/או עיקול ו/או כל רישום אחר, שנרשמו או הוטלו לבקשת הקונה או בגינו, על פי העניין, על זכויותיו בדירה והכל בכפוף לכך שהקונה מילא את כל חיוביו וביצע את כל המוטל עליו על פי הסכם זה, על מנת לאפשר את רישום זכויות הבעלות או החכירה המהוונות בדירה על שמו, הכל כמפורט בהסכם זה.
- 23.6 הקונה מתחייב להופיע במועד ובמקום, שייקבעו ע"י המוכר ו/או עוה"ד בהודעה מוקדמת של 14 ימים מראש לפחות, לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות ו/או

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



חתימה על כל מסמך, הנדרש לשם חתימת חוזה חכירה ו/או רישום הזכויות בדירה על שמו של הקונה, באם ומתי שיירשמו כאמור, ו/או רישום המשכנתא לטובת בנק מטעם הקונה.

23.7. הקונה מתחייב, להמציא לידי המוכר ו/או עוה"ד בתוך 14 ימים מדרישתם, כל אישור ומסמך שיידרשו, לצורך חתימה על חוזה החכירה המהוון ו/או רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, לרבות אישורים, המאשרים כי שולמו במלואם כל המסים ותשלומי החובה, החלים על הדירה או בקשר אליו מתאריך המסירה ועד לתום המועד עליו יורו לו המוכר ו/או עוה"ד בפנייתם אליו, לרבות מהרשות המקומית, קבלות, אישור מס רכישה, שטרי משכנתא חתומים ומאומתים וכד'. כן מתחייב הקונה לנקוט מיד, לפי דרישת המוכר ו/או עוה"ד, בכל הצעדים הסבירים ו/או הפעולות המקובלות שיידרשו לשם חתימת חוזה החכירה ו/או רישום הזכויות על שמו של הקונה.

23.8. לא הופיע הקונה כמפורט לעיל, או לא המציא למוכר את האישורים והמסמכים כאמור, על אף התראה שנשלחה אליו בכתב, יידחה רישום הדירה על שם הקונה עד למילוי ו/או קיום התנאים המתבקשים לשם כך ע"י הקונה..

23.9. במידה והקונה נטל הלוואה למימון רכישת הדירה ממוסד בנקאי, אשר בגינה התחייב המוכר לרשום משכנתא לטובת אותו מוסד בנקאי, אזי מביע הקונה הסכמתו לכך שבמקביל לרישום זכויות הבעלות או החכירה המהוונות בדירה על שמו, תירשם אף המשכנתא לטובת אותו מוסד בנקאי, וידוע לו כי המוכר יהא מנוע מלרשום את זכויות הבעלות או החכירה בדירה על שמו בלא שנרשמה במקביל המשכנתא כאמור.

23.10. הובהר לקונה שבהתאם להסכמתו וידיעתו כאמור, הסכים המוכר להתחייב בפני כל מוסד בנקאי, ממנו יקבל הלוואה למימון רכישת הדירה, כי לא יאשר העברת הזכויות בדירה מהקונה ללא קבלת הסכמת המוסד הבנקאי הנ"ל, וכן כי יודיע לאותו מוסד בנקאי על מועד רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה וכי ימנע מרישומן ע"ש הקונה, אלא אם כן נרשמה באותו מעמד אף משכנתא לטובת המוסד הבנקאי הנ"ל. במידת הצורך ועפ"י דרישת המוכר ימציא הקונה במועד המסירה עליו יודע לקונה כאמור, בקשה מאת הבנק, ממנו קיבל הלוואה, המופנית למינהל, והמבקשת המצאת התחייבות לרישום משכנתא ע"י המינהל.

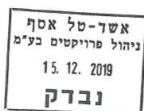
23.11. על מנת לאפשר ביצוע כל פעולות הרישום הנזכרות לעיל, יחתום הקונה במעמד החתימה על הסכם זה, על יפוי כח בלתי-חוזר בנוסח המצורף כנספח להסכם זה, בו ייפה כוחם של עוה"ד לפעול בשמו ובמקומו ולחתום על כל מסמך, שיידרש לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויות הקונה בדירה.

24. העברת זכויות לצד ג' מטעם הקונה :

24.1. האמור בסעי' זה כפוף להתחייבות הרוכש שלא להעביר דירתו לצד ג' מטעמו – בהתאם לאמור במבוא להסכם זה – בשל העובדה כי מדובר בדירת "מחיר למשתכן" ולפיכך, בכל מקרה של סתירה – הוראות המבוא להסכם זה גוברות.

24.2. לאחר תום תקופת ההגבלה החלה על הקונה, כאמור במבוא להסכם זה וכן, עד

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



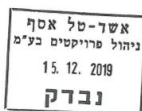
למועד מסירת החזקה בדירה לקונה - כשהיא רשומה כיחידה נפרדת בבית משותף - רשאי הקונה, בכפוף לכל התנאים הבאים, למכור או להסב כל זכות מזכויותיו לפי חוזה זה בהסכמת המוכר בלבד, אשר תינתן אך ורק לאחר שהקונה סילק את כל חובותיו כלפי המוכר על פי הסכם זה ולאחר שיתמלאו כל התנאים הבאים ויובהר כי המוכר לא יסרב לכך, אלא מטעמים סבירים שיפרט:

- 24.2.1. למוכר יומצא הסכם חתום כדין בין הקונה לבין רוכש הדירה ממנו בדבר מכירת זכויות הקונה בדירה.
- 24.2.2. בהסכם הנ"ל יצויין כי רוכש הדירה מקבל על עצמו את התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכר לפי הסכם זה.
- 24.2.3. רוכש הדירה חתם על יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר לטובת עוה"ד בנוסח המקנה סמכויות לעוה"ד בדיוק כפי שניתנו לו ע"י הקונה ובנוסח המצ"ב להסכם זה.
- 24.2.4. רוכש הדירה שילם לעוה"ד דמי טיפול בשיעור הקבוע בחוק.
- 24.2.5. הקונה המציא לעוה"ד אישור מס רכישה בגין עיסקה זו.
- 24.2.6. הקונה ורוכש הדירה מתחייבים להמציא לעוה"ד את אישורי מס השבח ומס הרכישה בעיסקה שביניהם וכן אישור עיריה מתאים לרישום זכויות רוכש הדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין בחיפה.
- 24.2.7. הקונה המציא אישור מהבנק או מכל מוסד כספי אחר שממנו קיבל משכנתא כי ההלוואה סולקה וכן המציא בקשה למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת אותו מוסד בנקאי בגין הלוואת הקונה ו/או המציא הפניה מהבנק לחברה ו/או למינהל המשחרר מכל התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק אשר נתן הלוואה לקונה ו/או המציא את הסכמת הבנק לרישום הערת האזהרה לטובת קונה מטעמו – ככל שנרשמה הערה כאמור.
- 24.2.8. הקונה יתחייב למחוק את הערת האזהרה הרשומה לטובתו ו/או לטובת בנק למשכנתאות מטעמו – ככל שנרשמה הערה כאמור.
- 24.2.9. הקונה ימציא אישור משרד הבינוי והשיכון או רמ"י – לביצוע ההעברה – ככל שאלו יידרשו בנסיבות העניין.
- 24.2.10. הקונה ימציא לעוה"ד כל מסמך ו/או אישור אחרים, כפי שיידרשו לשם העברת הזכויות.
- 24.2.11. הקונה ימציא הסכמת הבנק המלווה להעברת הזכויות.

25. הפרת ההסכם:

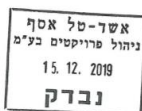
- 25.1. הפרת הוראות סעיפים 7,8,9,10,11,13,14,19,21,22,23 על כל סעיפי המשנה שבהם תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם.
- 25.2. בנוסף, הודע לקונה במפורש כי המוכר מייחס חשיבות עיקרית ומהותית לפרעון התשלומים המפורטים בנספח התשלומים, ולפרעון כל תשלום אחר שהקונה התחייב לשלם עפ"י חוזה זה וזאת במועד המדויק, וכי פרעונו של כל תשלום במלואו ובמועדו הינו תנאי יסודי ומקדמי להתקשרותו של המוכר בחוזה זה. לפיכך, כל פיגור העולה על 30 ימים בביצוע של כל תשלום שהוא ו/או חלק ממנו יחשב להפרה יסודית של החוזה, המזכה את המוכר בביטול החוזה לאלתר, כפוף להתראה בכתב 14 יום מראש, במהלכם ההפרה לא תוקנה.

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



- 25.3. מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לבטל את העיסקה מקום בו הפר הקונה הפרה יסודית של החוזה, הרי שמקום בו לא שילם הקונה במועד הקבוע בהסכם זה תשלום כלשהו מתשלומי התמורה או כל תשלום אחר החל עליו עפ"י הסכם זה באמצעות שוברי התשלום, ישלם הקונה בנוסף לתשלום שבפיגור, כערכו בשי"ח במועד המיועד לתשלום, ריבית בשיעור הקבוע בנספח התשלומים.
- 25.4. במקרה של הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה, בין היתר, במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל ו/או בכל מקרה אחר בו הפר הקונה את אחד מסעיפיו היסודיים של ההסכם, ולאחר שהקונה לא תיקן ההפרה למרות התראה שנמסרה לו 14 ימים מראש, יהא המוכר זכאי לבטל את החוזה ע"י משלוח הודעה בדואר רשום לקונה, ובאותו מועד יהא החוזה בטל ומבוטל.
- 25.5. במקרה שהמוכר יבטל הסכם זה עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכרת, סכום השווה ל- 2% (שני אחוז) מתמורת הדירה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת המוקנית למוכרת על פי הסכם זה ועל פי הדין. המוכרת תהא רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם דלעיל מתוך הסכומים ששולמו על ידי הקונה.
- האמור לעיל לא יחול בכל מקרה אחר של ביטול ההסכם, לרבות ביטול בהסכמה או ביטול מצד הקונה, שאז יהא רשאי המוכר לכל הסעדים המוקנים לו על פי דין.
- 25.6. עם ביטול ההסכם כאמור יהא רשאי המוכר למכור את הדירה לאחר/ים ו/או לעשות בה כל שימוש אחר לפי ראות עיניו והחלטתו הסבירה של המוכר ובכפוף להוראות הדין.
- 25.7. במקרה של ביטול כנ"ל הובהר לקונה כי הכספים שהקונה שילם למוכר יוחזרו לקונה בערכם הריאלי, זאת לא יאוחר מ-45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול. המוכר יהא רשאי לפעול כדלקמן:
- 25.7.1. בוטל.
- 25.7.2. מהכספים הנ"ל ינכה המוכר ו/או יפחית את הפיצוי המוסכם כאמור לעיל.
- 25.7.3. מהכספים הנ"ל יסלק המוכר כל משכנתא ו/או כל הלוואה שלוהה הקונה לרכישת הדירה וכן יסלק כל חוב שהקונה התחייב בו בחוזה זה.
- 25.7.4. הקונה מחק מפנקסי המקרקעין כל הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת מוסד בנקאי שנתן הלוואה לקונה לצורך רכישת הדירה – ככל שנרשמה הערה כאמור ו/או המציא הפניה לחברה ו/או למינהל המשחררם מהתחייבות לרישום משכנתא.
- 25.7.5. הקונה השיב לידי המוכר או מי מטעמו את כל הערבויות הבנקאיות המקוריות שנמסרו לידיו – ככל שנמסרו עפ"י הסכם זה.

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



- 25.7.6. הקונה השיב לידי המוכר או מי מטעמו את פנקסי השוברים המקוריים המצויים בידו.
- 25.7.7. נמסר דיווח לשלטונות המס בדבר ביטול העסקה.
- 25.8. בטרם יינקטו צעדים ע"י צד מצדדי הסכם זה כנגד משנהו עקב הפרה יסודית של ההסכם, יהא חייב הצד המקיים להתריע בכתב בפני הצד המפר לתקן את ההפרה, ובמידה וזו לא תוקנה בתוך 10 ימים, יהא רשאי הצד המקיים לנקוט בכל הסעדים, העומדים לרשותו עפ"י ההסכם ועפ"י כל דין במקרה כזה, לרבות בדרך של ביטול ההסכם, אין באמור לעיל כדי לקבוע כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לפיצוי אחר, ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק.
- 25.9. בוטל.
26. **כללי:**
- 26.1. הובהר לקונה שעוה"ד של החברה מייצגים את החברה בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי הם רשאים לייצג את המוכר כנגד הקונה בהליכים עתידיים הנובעים מן העסקה נשוא ההסכם (אם יהיו כאלו). כן הודע לקונה כי עוה"ד אינם מייצגים אותו והוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי כל עורך דין אחר מטעמו. למרות האמור לעיל, הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים על פי הסכם זה..
- 26.2. כל אחד מהיחידים המוגדרים בהסכם זה כקונה (שייקראו להלן: "יחיד הקונה") ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית, למשנהו, לקיום ההסכם וכל אחת מהוראותיו. זכות החברה לבטל את ההסכם לפי הסכם זה חלה לגבי כל אחד מיחיד הקונה או יותר, הכול לפי שיקול דעתה הסביר.
- 26.3. שום ויתור, אורכה או הנחה, או שינוי בתנאי כלשהו מהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב. שום איחור של החברה בשימוש בסמכויותיה לא ייחשב כויתור מצידה.
- 26.4. הסכם זה בא להסדיר ולקבוע סופית את היחסים שבין הצדדים וכל מצג, התקשרות, הבטחה או סידור שנעשו או ניתנו, לפי העניין, לפני חתימת הסכם זה, בטלים ומבוטלים. הצדדים מצהירים ומסכימים במפורש כי תנאי הסכם זה ונספחיו משקפים וממצים את מלוא ההסכמות ביחס לדירה ולעסקה נשוא הסכם זה, אין באמור כדי לשלול מן הקונה עילות תביעה הנוגעות מפרסומים ומצגים אשר נעשו ע"י המוכר ערב כריתת הסכם זה ו/או כדי לשלול מן הקונה תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מספק בדבר פרטי הדירה.
- 26.5. כל הצהרה או התחייבות בנוגע להסכם זה שתעשה ע"י כל אדם לרבות עובדי החברה ו/או שלוחיה לא תחייב את החברה אלא אם תעשה בכתב ע"י נציג מוסמך של החברה.
- 26.6. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמצוין במבוא להסכם. הודעה מצד אחד למשנהו תשלח בדואר רגיל לפי הכתובת לעיל ו/או לכתובת המייל של הקונה

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296



כמפורט בכותרת של הסכם זה. כל צד מתחייב להודיע לצד האחר על שינוי כתובתו מייד עם שינויה. הודעה בדבר שינוי כתובת תחשב כמי שהגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה למשלוח בדואר רשום.

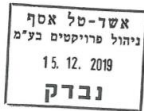
.26.7 בוטל .

.26.8 כל האמור בהגדרות ומבוא להסכם זה רואים אותו כנכלל בהסכם. כל הנספחים הנזכרים בהסכם זה ו/או המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ודינם כדין ההסכם. בכל מקרה של סתירה בין האמור בנספחי החוזה לבין האמור בחוזה גופו – הוראות הנספח הן שתקבענה והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.

.26.9 מוסכם בזה כי כל סכסוך ו/או תביעה בקשר עם הסכם זה, יידונו אך ורק בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד 1984, לפי העניין .

ולראיה באו הצדדים על החתום:

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**

**נספח א' - תיאור הדירה וכפי שיפורט גם במפרט:**

מגרש :

בניין :

דגם :

דירה מס' :

קומה מס' :

שטח הדירה : כ- מ"ר

שטח המרפסת : כ- מ"ר

הצמדות :

חניה מס' : במיקום לפי תשריט מצ"ב

מחסן מס' : במיקום לפי תשריט מצ"ב

מועד מסירה (בכפוף לכל איחור מוצדק עפ"י תנאי הסכם המכר): 30/9/2022 ו/או כנגד קבלת טופס 4 מקום בו טופס 4 יימסר קודם לכן – ובכפוף לנהלי החברה. מוסכם כי החברה רשאית לאחר את מועד המסירה מקום בו היתר הבניה יינתן לאחר יום 31/1/2020 – למשך מספר הימים בו יתאחר מתן ההיתר מעבר ליום 31/1/2020.

אתר הבניה: המקרקעין בשטח של כ- 9,327 מ"ר בערך, הידועים כחלק מגוש רשום: 19592 חלק מחלקות: 66 ו/או 75 ו/או 98 ו/או 124 ו/או 129 מגרש מס' 157 ו/או 158 ו/או 159 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ נה / מק / 124 – הנמצאים בשכונת "יצחק שמיר" בנהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש");

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**



נספח ב' – נספח התמורה והתשלומים:

פרטי הדירה: דירה בת חדרים + ממ"ד, מטבח ושירותים בקומה: של בניין: דגם: מסומנת במספר "____", בהתאם לתשריט המצורף להסכם זה - לה צמודים חניה ומחסן - כמסומן בתשריט המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (הדירה + צמידויותיה מפורטים לעיל יקראו להלן - "הדירה").

אתר הבניה: המקרקעין בשטח של כ- 9,327 מ"ר בערך, הידועים כחלק מגוש רשום: 19592 חלק מחלקות: 66 ו/או 75 ו/או 98 ו/או 124 ו/או 129 מגרש מס' 157 ו/או 158 ו/או 159 לפי תכנית מפורטת מס' ג/נה / מק / 124 – הנמצאים בשכונת "יצחק שמיר" בנהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש").

1. התמורה כוללת מע"מ וכל תשלומי התמורה להלן, מחושבים על פי מס ערך מוסף כשיעורו במועד חתימת נספח זה בשיעור של 17%. במידה ושיעור המע"מ ישתנה טרם השלמת תשלום התמורה, ישתנה שיעורם של התשלומים אשר טרם שולמו בהתאם לשינוי.

2. התמורה תשולם במועדים הנקובים להלן, באמצעות פנקס השוברים. מובהר כי הקדמת תשלום תבוצע אך ורק לאחר קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב וכי במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה:

2.1 סכום השווה ל- 7% ממחיר הדירה – משולם במעמד החתימה על הסכם זה וחתימת המוכר על הסכם זה מהווה אישור על קבלת תשלום זה.

2.2 סכום השווה ל- 13% - בתוך 45 ימים מיום קבלת היתר הבניה ופנקס השוברים. מקום בו פנקס השוברים יימסר מאוחר מתום 45 הימים מיום קבלת היתר הבניה ובמועד התשלום בפועל יעלה המדד מעבר למדד הבסיס – אזי לא ייגבו מהקונה הפרשי הצמדה למדד ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה ו/או פנקס שוברים לאחר תום 45 ימים ממועד החתימה על ההסכם אזי המדד ייעצר עד לקבלת פנקס שוברים כאמור.

2.3 סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה – בתוך 4 חודשים מקבלת היתר הבניה .

2.4 סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה בתוך 8 חודשים מיום קבלת היתר הבניה.

2.5 סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה בתוך 12 חודשים מיום קבלת היתר הבניה.

2.6 סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה בתוך 18 חודשים מיום קבלת היתר הבניה.

2.7 סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה בתוך 20 חודשים מיום קבלת היתר הבניה.

2.8 סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה – בתוך 24 חודשים מיום קבלת היתר הבניה.

2.9 סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה - ישולם בתוך 30 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה.

2.10 סכום השווה ל- 10% ממחיר הדירה – ביום 30/9/2022 ו/או כנגד קבלת טופס 4 לדירה – לפי המוקדם. מוסכם כי הפרשי הצמדה למדד של תשלום זה - לא ייגבו בגין שלושת החודשים האחרונים שקדמו למסירה.

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**



כקבוע בהסכם, הקונה מתחייב לשלם את מלוא התמורה הכוללת מע"מ ישירות לחשבון הפרויקט.

4. הובהר לקונה כי לכל תשלום מתשלומי התמורה המפורטים לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות בבניה למגורים - כללי, וכי חישוב הפרשי ההצמדה שישלם הקונה למוכר ייעשה כדלקמן:
- 4.1. "המדד" - משמעו מדד תשומות בבניה למגורים - כללי - המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו של המדד הנ"ל.
- 4.2. "המדד הבסיסי" - משמעו מדד חודש _____ אשר פורסם ביום _____ (מדד יום ההסכם כאשר מחיר הדירה משוערך ליום ההסכם)
- 4.3. "המדד החדש" - משמעו, המדד שיהיה ידוע בעת ביצוע כל תשלום ותשלום בפועל על ידי הקונה למוכר, על חשבון התמורה, ובלבד שהתשלום בוצע עד ל- 14 לחודש.
- 4.4. תשלום שיבוצע החל מה- 15 לחודש, הרי המדד החדש לגביו יהיה זה שידוע ביום התשלום בפועל.
- 4.5. אם במועד ביצועו של תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, אזי יהיה הקונה חייב לשלם למוכר הפרשי הצמדה, כמתחייב משיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
- 4.6. במידה והמוכר נתן הסכמתו להקדמת תשלום, תיגבה ההצמדה עד ליום ביצוע התשלום בפועל ללא הפרשי הצמדה וריבית נוספים.
- 4.7. מובהר בזה, כי ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי, לא תזכה את הקונה בהקטנת סכום היתרה המגיעה למוכר מהקונה ו/או בהקטנת התשלום שהתחייב לשלם. לפיכך, בכל מקרה לא יפחת שיעורם של תשלומי התמורה מן הסכומים הנקובים בסעיף 2 לעיל.
- 4.8. מוסכם כי התשלום האחרון לא יישא הפרשי הצמדה למדד בגין שלושת החודשים שקדמו למסירה.
5. כל התשלומים והסכומים שצד חייב בתשלומם לפי חוזה זה, ואשר לא ישולמו במלואם עם הדרישה הראשונה, יהיו צמודים למדד תשומות בבניה למגורים - ובהתאם להחלטת המוכר, לחלופין, ישאו ריבית פיגורים בשיעור הקבוע כריבית חריגה על חשבון עו"ש פרטי בבנק הפועלים בע"מ - מיום הדרישה ועד התשלום המלא בפועל, כפוף להתראה בכתב שבעה ימים מראש אשר במהלכם לא בוצע התשלום. יחד עם זאת איחור של למעלה מ- 30 ימים בביצוע תשלום מהתשלומים הנ"ל במלואו ובמועדו יחשב להפרה יסודית של החוזה. ואולם הובהר לקונה כי במידה ויתעכבו כספי הלוואת הקונה בבנק למשכנתאות כתוצאה מסיבה התלויה במוכר - לא ישא העיכוב בתשלום ריבית פיגורים. פיגור בתשלום מן התשלומים על חשבון התמורה ייחשב כהפרה יסודית רק לאחר שהיזם נתן לרוכש ארכה לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה.
6. תשלום התמורה אינו כולל את תשלום הוצאות והחייבים הנוספים החלים על הקונה כאמור בהסכם המכר.
7. במידה וכספי המשכנתא מטעם הקונה מתעכבים בשל העובדה כי לא קיים היתר בניה לבניית הדירה, הרי שהאיחור בתשלום (עד לקבלת המשכנתא) לא יהווה הפרת ההסכם ולא יחייב בריבית פיגורים ו/או בכל סעד אחר המוקנה למוכר.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**

הקונה

המוכר

נספח "ה" - נספח הבנק המלווה

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן:

"הסכם הרכישה")

1. הגדרות

- א. "הפרויקט" – מבנה או מספר מבנים המוקם/מים על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "לאטי בנהריה".
- ב. "המקרקעין" – המקרקעין בשטח של כ- 9,327 מ"ר בערך, הידועים כחלק מגוש רשום: 19592 חלק מחלקות: 66 ו/או 75 ו/או 98 ו/או 124 ו/או 129 מגרש מס' 157 ו/או 158 ו/או 159 לפי תכנית מפורטת מס' ג/נה / מק / 124 – הנמצאים בשכונת "יצחק שמיר" בנהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש").
- ג. "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- ד. "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- ה. "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- ו. "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ.
- ז. "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- ח. "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- ט. "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- י. "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- יא. "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 84942357 על שם המוכר בסניף מרכזי תל אביב 800 של הבנק.

2. "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר. מימון הבנק

- א. היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- ב. המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- ג. גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- ד. אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- ה. בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- ו. כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973-

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3. ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- א. חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- ב. המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- ג. כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.
- ד. במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה. תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- ה. הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:

1) כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.

2) פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.

3) במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.

ו. ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:

- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4. השעבוד

א. הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).

במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.

ב. מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.

ג. המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5. ערבות המכר

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**

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

6. הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- א. הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחלטה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- ב. רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7. ויתור על סודיות –

- הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי ;
- א. הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן :
- (1) מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק : שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד : "המידע").
- ב. לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שירותיים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8. כללי

- א. התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- ב. הואיל והיחידה הנרכשת על ידי הרוכש במסגרת הסכם הרכישה מהווה "דירת מחיר למשתכן", חלים לגביה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כמפורט במכרז מחיר למשתכן מס' חי/373/2018
- ג. זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- ד. נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- ה. במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.
9. ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

נספח ז': "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ח-1974 (להלן: "החוק")

כי ניתנת לקונה בזאת, על ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפיסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפיסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. החלפת ערובה

מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 12(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

2. הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל

(תיקונים: התשל"ו, התשמ"א, התשס"ט)

(א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שיעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שיעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א) בין יום כ"א בשבט התשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן התשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חוייבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

3. סייג לתשלומים

[תיקון התשס"ח (מס' 2)]

על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2).

א3. תשלום הוצאות על ידי המוכר

(תיקון התש"ס)

(א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן - ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוצאות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

1א3. הפרשי הצמדה

כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף (1)2.

בהתאם לאמור לעיל נמסרת בזאת הודעה לקונה כי זכויותיו בדירה יובטחו, בשלב זה, באמצעות ערבות בנקאית כאמור בסעי' (1)2 לחוק המכר לעיל. הערבות תומצא לקונה מיד לאחר החתימה על הסכם הליווי והנפקת פנקס השוברים, כפוף לביצוע תשלומי התמורה ע"י הקונה.

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**

_____ הקונה

_____ המוכר

**נספח ט' - היעדר ייצוג משפטי בעסקה זו -
הודעה לקונה כי אינו מיוצג על ידי מי מעורכי הדין
משרד עו"ד בועז סובול**

על פי כללי לשכת עורכי הדין (ייצוג עיסקאות בדירות), התשל"ז – 1977, וכחלק בלתי נפרד מחוזה המכר אליו מצורף נספח זה – מאשר הקונה – כדלקמן :

1. הקונה, בחתימתו על הסכם זה, מאשר כי הן המוכר והן מי מעורכי הדין ממשרד עו"ד בועז סובול הודיעוהו כי משרד עוה"ד בועז סובול על עוה"ד שבו מייצג את המוכר ואיננו מייצג את הקונה בעיסקה נשוא חוזה זה, וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעיסקה זו על ידי עו"ד אחר מטעמו.
2. הקונה, בחתימתו על הסכם זה, מאשר כי הן המוכר והן מי מעורכי הדין ממשרד עו"ד בועז סובול הודיעוהו כי משרד עוה"ד בועז סובול על עוה"ד שבו מטפלים ויטפלו בביצוע רישום הזכויות שרוכש הקונה על פי הסכם זה בפנקסי המקרקעין בחיפה, ושכרו של עו"ד בועז סובול משולם על ידי המוכר בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירתו בפנקסי המקרקעין בחיפה והטיפול כאמור כפוף לביצוע התשלום כאמור.
3. הקונה ישא בכל ההוצאות הנילוות הנדרשות לצורך רישום משכנתא.
4. מובהר ומוסכם כי יפוי הכח אשר ניתן לעוה"ד במעמד החתימה על הסכם זה – מוגבל אך ורק לצרכי רישום זכויות הקונה בדירה וכל הפעולות הנלוות לצרכי ביצוע רישום כאמור.
5. נספח זה מהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד בהסכם המכר שבין הקבלן - ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 51-435529-6 – לבין הקונה .

ולראיה באו הצדדים על החתום:

**ספייס בניה
 וייזמות בע"מ
 ח.פ. 514355296**

 הקונה

 המוכר

נספח י' - חלקים המוצאים מהרכוש המשותף

המוכר מתחייב בזאת כי ניתנה לקונה האפשרות לראות את תשריט הבית שמקים המוכר על המקרקעין בשטח של כ- 9,327 מ"ר בערך, הידועים כחלק מגוש רשום: 19592 חלק מחלקות: 66 ו/או 75 ו/או 98 ו/או 124 ו/או 129 מגרש מס' 157 ו/או 158 ו/או 159 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ נה / מק / 124 – הנמצאים בשכונת "_____ " בנהריה (להלן: "המקרקעין ו/או המגרש"), וכי הובהר לו במפורש כי החלקים הבאים יוצאו מהרכוש המשותף, וכי המוכר יהא זכאי להצמיד אותם ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבנין – כדלקמן:

1. שטחי קרקע, לרבות שטחי קרקע מקורים, וכן שטחי חניות למכוניות וגינות.
2. גגות הבניין (למעט החלקים המיועדים להתקנת מתקנים משותפים).
3. מרפסות.
4. מחסנים ו/או חדר/י שרותים.
5. מבנה/ים ושטחים אחרים בקומת הכניסה, בקומת מרתף, בקומת מסד, בכל קומה אחרת בבנין.

החלקים המוצאים כאמור לעיל – יוצאו הכל לפי החלטתו וקביעתו הסבירה של המוכר ובהתאם ליעודים ואופן השימוש שנקבע להם ו/או שיקבע להם המוכר והכל בכפוף להוראות הדין.

החלקים שהוצאו ו/או שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, יוצמדו ליחידה/ות אחרות מהדירה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות הדין, ובהתאם גם יירשם הבית המשותף וכן גם יירשם וייכתב בתקנון המוסכם של הבית המשותף, שיירשם עם רישום הבניין כבית משותף.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**

הקונה

המוכר

יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

המוכרים: ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 6-435529-51

הרוכשים:

מיופי הכח: עוה"ד בועז סובול ו/או אסף שלם ו/או מורן הספל קטוע

הנכס: דירה בת חדרים + ממ"ד בקומה

בנין מס' דירה מס'

פרויקט "לאטי בנהריה"

כחלק מגוש רשום: 19592 חלק מחלקות: 66 ו/או 75 ו/או 98 ו/או 124 ו/או 129 מגרש מס' 157

ו/או 158 ו/או 159 לפי תכנית מפורטת מס' ג/ נה / מק / 124 – הנמצאים בשכונת "יצחק שמיר"

בנהריה;

הואיל והמוכרים הינם בעלי הזכויות הרשומים ו/או הזכאים להרשם כבעלי הזכויות של הנכס;

והואיל והמוכרים התחייבו להעביר לרוכשים ו/או לפקודתם את כל זכויותיהם בנכס הנ"ל, לאחר שתמורתן שולמה להם ו/או ללא תמורה, וברצונם להבטיח את התחייבותם זו;

והואיל והרוכשים רכשו מן המוכרים את זכויותיהם של המוכרים בנכס הנ"ל בתמורה ו/או שלא בתמורה ורצונם של הרוכשים כי זכויות המוכרים בנכס תעבורנה ותירשמה בשמותיהם ו/או לפקודתם;

לכן אנו הח"מ, המוכרים והרוכשים ממנים בזה את עורכי הדין מיופי הכח - כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד - להיות באי כוחנו, מייצגנו ומיופי כוחנו לעשיית הפעולות הבאות - כולן או מקצתן - בשמנו ובמקומנו כדלקמן והכל לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה:

1. להעביר ו/או לקבל בהעברה, על שם הרוכשים ו/או לפקודתם, בכל עת שירצו ובכל דרך שתיראה להם, את כל הזכויות של המוכרים בנכס ו/או לגבי הנכס, בשלמות או בחלקים.
2. להבטיח את זכויות הרוכשים בנכס בדרך של רישום הערות אזהרה על הנכס לטובת הרוכשים ו/או לפקודתם וכן למחוק הערות האזהרה אשר נרשמו לטובת המוכרים - עם מילוי הקונים תנאי ההסכם הכל לפי החלטת עורכי הדין ו/או למחוק הערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הרוכשים בגין ההסכם וזאת עקב ביטולו ו/או הפרתו על ידי מי מהצדדים וזאת על פי שיקול דעתם הסביר של מיופי הכוח ובכפוף להוראות הסכם זה והדין, וחתימת עוה"ד על בקשה לביטול הערת אזהרה - הן הרשומה לטובת המוכרים והן הרשומה לטובת הקונים - כמוה כחזקה חלוטה על פיה בקשנו אנו למחוק ו/או לבטל את אותה הערת האזהרה הרשומה לטובתנו.
3. בעת ביטול ההסכם שבין המוכרים לבין הרוכשים - לחתום על הסכמי ביטול למיניהם וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות ביטול למיניהן, וכן על כל מסמך נדרש אחר.
4. לפדות ולשחרר את הנכס מכל שעבודים ו/או משכנתאות ו/או עיקולים ו/או זכויות צד שלישי כלשהו - לרבות זכויות הקונה.
5. לשעבד את הנכס לטובת הרוכשים ו/או לפקודתם ו/או לטובת המוכרים ו/או לפקודתם וכן לטובת בנקים ו/או בנקים למשכנתאות ו/או גופים ו/או אנשים אחרים שילוו לרוכשים כספים לרכישתו של הנכס ו/או שילוו כספים למוכר, וכן לרשום הערות אזהרה ו/או משכנתאות לטובתם וכן לבטל ו/או לשנות ו/או לייחד ו/או לצמצם שעבודים אלה ו/או הערות האזהרה שנרשמו בגין ההלוואות ובגין ההסכם.
6. לקבל בשמנו ובמקומנו כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על אישור קבלת כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על הוראות תשלום כספים על חשבון תמורת הנכס ו/או לחתום בשמנו ו/או במקומנו על הוראות להפקדת כספים על חשבון תמורת הנכס לחשבון בנק ו/או למוטב אחר כלשהו.

**ספייס בניה
וייזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**

7. לחתום בשמנו ובמקומו על שטרי משכנתא ו/או הסכמי משכון ו/או יפויי כח ו/או יפויי כח בלתי חוזרים לטובת בנק למשכנתאות ו/או כל מוסד פיננסי אחר, לרבות לחתום בשמנו ובמקומו על סעיפי ויתור על ההגנות לדיירות מוגנת ו/או לדיור חלוף, על פיהם לא נהיה לדיירים מוגנים בנכס – לא על פי הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 ולא על פי הוראות סעיף 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967 – כפי שהוראות אלו יתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום חוקים אלו. כמו כן מוסמכים מיופה הכח לחתום על התחייבות מוכר כלפי בנק למשכנתאות בנוסח כתב ההתחייבות של הבנק למשכנתאות, לחתום על כל הוראות תשלום מכל מין וסוג שהוא לרבות בנוסח של הבנק למשכנתאות, לקבל כספים בשמנו ו/או עבורנו מהבנק למשכנתאות, לחתום על כל מסמכי המשכון אשר ידרשו על ידי הבנק למשכנתאות, לרבות לחתום על הסכמי משכון זכויות המוכרים ו/או הקונים, לחתום על הודעות משכון של זכויות המוכרים ו/או הקונים, לחתום על בקשות לעיון אצל רשם המשכונות, לחתום על אישורי תשלום על חשבון הנכס הנרכש, לחתום בשמנו ובמקומו על התחייבויות למיניהן-הן של המוכר ו/או הן הקונה, לבצע שעבוד דירתי כבטוחה להלוואה הכל בתנאים ובנוסח שיומצא על ידי הבנק למשכנתאות,
8. לעשות ו/או לבצע בשמנו ובמקומו כל פעולה הנדרשת מאיתנו – הן מהמוכר והן מהקונה – ככל שפעולות אלה תידרשנה על ידי הבנק למשכנתאות נותן ההלוואה לקונה ולחתום על כל מסמך ו/או התחייבות ו/או הצהרה ו/או שטר ו/או הסכם ו/או כל נייר מכל מין וסוג שהוא שיידרש לצורך מתן ההלוואה לקונה.
9. להגיש בשמנו ובמקומו כל בקשה להיתר בניה על הנכס ו/או להסכים לכל בקשת בניה על הנכס ו/או להקלה בעניין בניה ו/או בקשה לשימוש חורג ו/או לניוד זכויות בניה ולכל עניין הקשור לביצוע בניה על הנכס ו/או חלקו - לכל וועדה מקומית לתכנון ולבניה ו/או לכל ועדה מחוזית לתכנון ולבניה הדנה בבקשות להיתר בניה על הנכס, וכן להגיש בשמנו ובמקומו ולבצע בשמנו ובמקומו כל פעולת פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או זיקת הנאה ולהסכים בשמנו ובמקומו לביצוע פעולות אלו.
10. להגיש בשמנו ובמקומו כל בקשה ו/או לחתום בשמנו ובמקומו על כל בקשה הנדרשת לצורך רישום בית משותף על החלקה עליה בנוי הנכס ו/או לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף בקשר עם הבנין בו מצויה הדירה בחלקה וכן לחתום בשמנו ובמקומו על כל מיני מסמכים ו/או הסכמות ו/או הצהרות לייחוד ו/או לצמצום הערות אזהרה ו/או בעלויות ו/או חכירות ו/או חכירות משנה הרשומות לטובתנו על הנכס, ובכלל לבצע כל פעולה הנדרשת לצורך רישום בית משותף ו/או לצורך תיקון צו רישום של בית משותף, לרבות לערוך ו/או לבקש לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף ו/או לבקש לתקן את תקנון הבית המשותף בכל דרך שתיראה למיפוי הכח.
11. לבטח את הנכס או כל חלק ממנו, בביטוח מכל מין וסוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם הנכס הינו בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם הנכס הינו בחזקתנו או יהיה בחזקתנו ובין אם הנכס בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלו.
12. לבטח אותנו בביטוח חיים מכל מין וסוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח לשעבד את הפוליסה לטובת בנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת בנק. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה, לרבות הצהרה על העדר ביטוח חיים בקשר עם האשראי שקבלנו ו/או נקבל.
13. לקבל בשמנו כל תשלום ולתבוע בשמנו כל תשלום מכל גורם. לדרוש בשמנו חילוט ערבויות, ו/או לבקש בשמנו הסבת כל ערבות, לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
14. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או שיהיה תלוי ועומד בעתיד ביני ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר לנכס ו/או בקשר לביטוח הנכס ו/או בענייני מיסים הקשורים לנכס.
15. לפתוח ולסגור כל חשבון בבנק מכל סוג שהוא, לחתום על אישורים, בקשות והצהרות מכל סוג שהוא בקשר לחשבונות, לדרוש מצבי חשבון ביחס לחשבונות בבנק.

ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296

ה ר ו כ ש י ם

ה מ ו כ ר י ם

16. בא כוחי יהיה רשאי ומוסמך באופן מיוחד ומפורש להבטיח באמצעות הנכס כל אשראי שניתן לי, בכל סוג של ערבות, שעבוד, משכון, משכנתא, מתן זכויות או שעבוד או משכון על זכויות מכל מין וסוג, בין קיימות ובין עתידיות, בין מוחזקות ובין ראויות, בין מוחשיות ובין אחרות, וכן ליתן כל בטוחה אחרת ללא יוצא מן

- הכלל, השייכת, מוחזקת או רשומה על שמי בין לבד ובין עם אחרים - בין שהיא קיימת ביום מתן הרשאה זו ובין שתהיה קיימת בזמן כלשהו בעתיד.
17. לשם ביצוע האמור לעיל יהיו מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להופיע בפני כל המשרדים, הרשויות והמוסדות - הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים הבנקאיים השיפוטיים והאחרים, ובפני כל גוף ו/או אדם שהוא ובמיוחד בפני המפקח על רישום המקרקעין, רשם המקרקעין, רשם המשכונות, מינהל מקרקעי ישראל, מס רכוש, החברה המשכנת, הועדה המקומית לתכנון ולבניה וכו' ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מיני מסמכים ו/או בקשות ו/או הצהרות ו/או אישורים ו/או התחייבויות ו/או שטרי מכר ו/או שטרי חכירה ו/או שטרי חכירת משנה ו/או שטרי משכנתא ו/או שטרי תיקון משכנתא ו/או שטרי זיקת הנאה ו/או שטרי שכירות ו/או תיקוני שטרות ו/או כתבי ויתור ו/או כתבי ביטול ו/או בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או בקשות לביטול ו/או לייחוד ו/או לצמצום הערות אזהרה ו/או בקשות להיתרי בניה ו/או לאיחוד ו/או לחלוקה ו/או לפיצול ו/או ליתן יפוי כח מכל מן וסוג שהוא ו/או בקשות לרישום בית משותף ו/או בקשות לתיקון צו רישום של בית משותף ו/או בקשות לייחוד דירות עקב רישום בית משותף ו/או עקב תיקונו של צו רישום בית משותף ו/או בקשות ו/או הסכמות לרישום תקנון מוסכם לבית המשותף ו/או בקשות ו/או הסכמות לתיקון תקנון הבית המשותף ו/או ניירות אחרים כלשהם, בתמורה וללא תמורה, ובכלל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה הדרושה ו/או המועילה ו/או הנזקקת לשם הוצאה לפועל ו/או להבטחת ביצוע כל האמור ביפוי כח זה - הכל כפי שיקבע מיופה הכח, וחתימת מי ממיופי כוחנו על כל מסמך תהווה אישורנו לנדרש על פי החתימה.
18. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ואיננו ניתן לביטול ו/או לחרטה ו/או שינוי כלשהו ו/או לגרעיה כלשהי, הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, והוא ישאר בתוקפו גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ו/או כל מי שבא במקומנו ו/או אחרינו עפ"י החוק.
19. מיופי הכח רשאים למנות מיופי כח נוספים ביחד עם ו/או למנות מיופי כח אחרים תחתיהם ו/או להעביר לאחרים יפוי כח זה, על כל הכוחות, הסמכויות והזכויות שבו, ולבטל ו/או לשנות כל מינוי או העברה כנ"ל - כרצונם.
20. הננו מאשרים בזה מראש את כל הפעולות שמיופי כוחנו הנ"ל ו/או מי שימונה על ידי מי מהם יעשו בשמנו ובמקומנו, בתוקף יפוי כח זה, לפי שיקול דעתם המוחלט והבלעדי, ולא נערער עליהן.
21. ידוע לנו ומקובל עלינו כי מיופי כוחנו הנ"ל הינם מיופי הכוח של כל הצדדים לעסקה דלעיל - גם של המוכרים וגם של הקונים - וכל צד מאתנו מסכים בזה במפורש לכך שמיופי הכח הנ"ל ייצגו גם את משנהו.
22. כל זכות, כל סמכות וכל כח הניתנים ביפוי כח זה יש לתת להם את הפירוש והמשמעות הרחבים והמקיפים ביותר.
23. כל הכוחות ו/או הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה כוחם יפה גם לאחר שהזכויות בנכס הועברו ונרשמו על שם הקונה, והקונה מקנה למיופי הכח כל הסמכויות כאמור לעיל גם לאחר שהזכויות בנכס נרשמו על שמו.

**ולראיה באנו על החתום
בהביננו האמור מעלה לפרטיו ולתוצאותיו**

**ספייס בניה
ויזמות בע"מ
ח.פ. 514355296**

ה ר ו כ ש י ם

ה מ ו כ ר י ם

אישור:
אני מאשר את חתימות מרשי דלעיל.
תאריך: _____

בועז סובול, עו"ד

פ ר ו ט ו ק ו ל
מאסיפה מיוחדת ושלא מן המניין
של החברה ספייס בניה וייזמות בע"מ ח.פ. 6-435529-51
שנתקיימה בחוצות המפרץ ביום

נוכחים: אסייג מרדכי.

על סדר היום:

אישור מכירת הדירה ובכלל זאת רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים –

(להלן: "הרוכשים") ו/או לטובת בנק למשכנתאות מטעמם – על המקרקעין בשטח של כ- 9,327 מ"ר בערך, הידועים כחלק מגוש רשום: 19592 חלק מחלקות: 66 ו/או 75 ו/או 98 ו/או 124 ו/או 129 מגרש מס' 157 ו/או 158 ו/או 159 לפי תכנית מפורטת מס' ג/נה / מק / 124 – הנמצאים בשכונת "יצחק שמיר" בנהריה.

הוחלט בהחלטה מיוחדת פה אחד:

1. לאשר את מכירת הדירה לרוכשים הנ"ל, לאשר לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכשים ו/או לטובת בנק למשכנתאות מטעמם על המקרקעין בשטח של כ- 9,327 מ"ר בערך, הידועים כחלק מגוש רשום: 19592 חלק מחלקות: 66 ו/או 75 ו/או 98 ו/או 124 ו/או 129 מגרש מס' 157 ו/או 158 ו/או 159 לפי תכנית מפורטת מס' ג/נה / מק / 124 – הנמצאים בשכונת "יצחק שמיר" בנהריה.
2. במסגרת האמור לעיל רשאי מורשה החתימה אסייג מרדכי ת.ז. 068004100 לחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים וההצהרות הנדרשות במסגרת חתימה על הסכמי מכר של דירות וקבלת משכנתא ע"י רוכשי הדירות כגון: הסכם מכר של דירה על כל נספחיו, בקשה לרישום הערת אזהרה, דיווח לרשויות המס על העיסקה, יפוי כח, מפרט טכני, כתב התחייבות לרישום משכנתא, אישור קבלת תשלום ע"ח, אישור פרטי חשבון בנק וכו'.

אסייג מרדכי
 יו"ר האסיפה

אישור

הנני מאשר את חתימתו של ה"ה אסייג מרדכי ת.ז. 068004100, הנ"ל בפני וכי ההחלטות הנ"ל התקבלו כדין על פי תקנון החברה. הנני לאשר כי החברה שבנדון קיימת וכי היא מוסמכת לקבל ההחלטות נשוא פרוטוקול זה, כי ההחלטות התקבלו כדין וכי מר אסייג הנ"ל מוסמך לחתום בשם החברה.
 תאריך: _____

בועז סובול, עו"ד

הסכם התקשרות – ניהול ואחזקה (דוגמא)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

לבין

הואיל והנציגות התקשרה עם חברת ניהול בהסכם ניהול ברחוב _____ שהיזם הקים על המקרקעין הידועים כחלקה _____ גוש _____ בהתאם לתוכנית מתאר מקומית על כל תיקוניה כעת או בעתיד (להלן-"הסכמי המכר" ו-"הפרויקט", בהתאמה);

והואיל והתב"ע החלה על הפרויקט, מחייבת ביצוע פעולות אחזקה בשטחי הפרויקט המשותפים באמצעות חברת הניהול (מתחזק);

והואיל וידוע לחברת הניהול, כי הנציגות חותמת על הסכם הניהול ונספחיו בשם בעלי הדירות ביחד ולחוד וזאת במסגרת הרשאתם שניתנה בחוקים לבתים משותפים ובפרוטוקול עליו חתמו בעלי הדירות.

והואיל ובתים אלו מוכנים לאכלוס והובא לידיעת הדיירים כי יש להתקשר עם חברת הניהול, והנציגות מעוניינת להתקשר עם חברת הניהול _____ בהסכם זה לצורך הענקת שירותי ניהול לרכוש המשותף במבנים ובשטחים המסוכמים בהתאם לתנאים שיפורטו בהסכם להלן ;

והואיל והסכם זה, מהווה את הסכם הניהול הנזכר בהוראות התב"ע, בהסכמי המכר, וכן בתקנון המוסכם של הפרויקט, כאשר יירשם כבית משותף ;

והואיל וחברת הניהול מעוניינת ליטול על עצמה את מתן השירותים, כהגדרתם להלן בהסכם זה והיא מצהירה כי יש לה הידע, המומחיות והאמצעים לספק את השירותים הללו לדיירים בצורה ראויה, הכול בהתאם להוראות הסכם זה ;

והואיל וחברת הניהול ביקרה בבניינים ובשטחי הגינון ובדקה אותם, והיא מעוניינת ליטול על עצמה את ההתחייבויות נשוא הסכם זה ;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, כותרות ונספחים:

1.1. כותרות הסעיפים בהסכם הינן למען הנוחות בלבד ואין לעשות בהם שימוש לצורך פרשנותו של הסכם זה.

הגדרות:

"**הבניינים**"- בפרויקט מצויים בניינים ברחוב _____ שהיזם הקים על המקרקעין הידועים חלקות _____

_____, גוש _____-הכוללים כ- מבנים ובכל המבנים __ דירות ושטחים משותפים נוספים ; הבניינים הינם חלק מהפרויקט, והם עתידים להירשם כבית משותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

"**הנציגים**"- נציגי הדיירים אשר ייבחרו מבין הדיירים בבניינים, הנציגים של המבנים יחד ושל כל מבנה בנפרד תבחר ותקבע על פי החלטת הדיירים שיתאכלסו במבנה ובכל המתחם.

"**השטחים המשותפים ורצועת הגינות של המבנים כולל גינות חזית**"-

כל השטחים, המתקנים, המערכות והציוד המצויים ו/או אשר יימצאו בתחום הבניינים, והמיועדים ו/או יועדו בעתיד לשימוש משותף של הדיירים, כולם או חלקם, ו/או מי מטעמם, תהא (כחלק מן הרכוש המשותף, בהצמדה ליחידה כלשהי ו/או בכל דרך שהיא) ויהא מיקומם

אשר יהא (לרבות בתחומי הדירות עצמן או בשטחים הצמודים להן) ובלבד שהנם משמשים ו/או מיועדים ו/או ייועדו לשימוש משותף) של כלל הדיירים או של רובם) ולא לדירות גופן.

"רכוש משותף"

כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת.

"שירותי הניהול"

משמעם שירותי ניהול ואחזקה כלליים בהתאם לסעיף 71 לחוק המקרקעין, לרבות שירותי גביית דמי הניהול מדיירי הבניינים, כמפורט ב"נספח א" להסכם זה.

"הדיירים או "הדייר" או בעלי הדירות"

רוכשי הדירות ו/או בעלי הרשאה מהבעלים; רשימת הדיירים מצורפת כ"נספח ב" להסכם זה.

תקופת ההתקשרות:

תקופת ההתקשרות הינה ל- 24 חודשים החל מיום _____ ואולם מובהר כי לאחר 24 חודשים מיום תחילת פעילות הצדדים ההסכם יסתיים אלא אם יסכמו הצדדים להמשיך לתקופה נוספת ובכפוף לכך יחתמו הצדדים הסכם להמשך פעילות.

סיום ההתקשרות בין הצדדים תעשה בהודעה של 90 ימים מראש בכתב בלבד בטרם תום 24 חודשים דלעיל, ובהתאם לסעיף סיום ההתקשרות ע"פ סעיפי ההסכם ונספחיו.

מובהר כי הדיירים לא יוכלו לבטל הסכם זה אלא כאמור בסעיף 71(2) (ב) לחוק המקרקעין ו/או בהתאם לחוק להפרת הסכם למי מהצדדים על פי חוק החוזים.

כאשר יסיימו הצדדים את התקשרותם מכל סיבה שהיא תעביר החברה לנציגות נתונים על העדר חובות מול ספקי המתחם, חברת חשמל, חברת המעליות וכד', מפתחות והעברת מסמכי מערכות אישורים ועוד.

מהות ההסכם:

הסכם זה מסדיר את מתן שירותי הניהול לבניינים על ידי חברת הניהול.

מובהר בזאת כי חברת הניהול תספק לבניינים את שירותי הניהול כמפורט בהסכם זה ובנספח א', בתום לב וכנגד התמורה הנקובה בהסכם, מטרת נותן השירות לשמור על רמתם ואיכותם של הדיירים ברכוש המשותף.

התמורה המוסכמת ע"פ חוזה זה תשמש לכיסוי כלל העלויות ביצוע השירותים ונספחיו.

מובהר בזאת כי חברת הניהול מתחייבת לספק את שירותי הניהול למרכיבי הרכוש המשותף בלבד, כהגדרתו לעיל, ולא לדירות גופן.

בעלי הדירות ונציגיהם ישתפו פעולה באופן מלא וסביר עם חברת הניהול כדי לאפשר את ניהול השירותים ואת ביצועם הסדירים והטובים ובלבד שלא יהיה באמור כדי להטיל על בעלי הדירות והנציגים אחריות ו/או אחריות כספית או אחרת כלשהי אשר לא נטלו בהסכם זה.

מובהר בזאת כי לחברת הניהול שמורה הזכות להתקשר, לצורך מתן שירותי הניהול המפורטים בהסכם זה, עם כל גוף אחר, ו/או עם בעלי מקצוע ספציפיים כאלה ו/או אחרים, הכל באופן שתמצא לנכון, על פי שיקול דעתה הסביר ובתיאום עם הנציגות, ובלבד שחברת הניהול תהא

אחראית כלפי הדיירים למתן כל שירותי הניהול, ו/או ביצוע שירותים ע"י מי מטעמה או כל נזק שיגרם בגין ביצוע שירותי החברה או מי מטעמה תהא אחריות החברה לטפל במישרין או בעקיפין לדיירים ו/או צד שלישי אחר, אחריות חברת הניהול לשפות את הדיירים בגין כל אובדן או נזק שיגרם.

והכל בכפוף לאמור בהסכם זה בכפוף לתקן חברות האחזקה הישראלי תקן 1525.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי שירותי הניהול אינם כוללים שירותי שמירה מסוג כלשהו (בשכר ו/או בחינם), וחברת הניהול אינה אחראית על נזקים כלשהם

אם וכאשר ייגרמו כאלה, למרכיבי הרכוש המשותף כולם ו/או חלקם ו/או לדירות המצויות בבניינים ו/או לתכולתן ו/או לכלי הרכב של הדיירים ו/או לאורחיהם כתוצאה מחבלה בזדון, פריצות, גניבות ו/או פגעי טבע מסוג כלשהו ו/או לנזקים מהסוג הנ"ל שייגרמו לצדדים שלישיים בתחום הבניינים ו/או הדירות ו/או הרכוש המשותף. חברת הניהול לא תיחשב בכל מקרה כשומר בשכר ו/או בחינם, כמשמעות הגדרתם של מונחים אלה בחוק השומרים, תשכ"ז-1967, ולא תהיה לה בעניינים אלה אחריות חוזית ו/או נזיקים ו/או אחרת כלפי הנציגות ו/או הדיירים ו/או כלפי צדדים שלישיים.

חברת הניהול לא תישא בכל אחריות לכל נזק ו/או הפסד שייגרם לדייר כזה או אחר כתוצאה מליקוי ו/או פגם ו/או הפסקה ו/או עיכוב באספקת שירות כלשהו ו/או כתוצאה מליקוי כלשהו במרכיבי הרכוש המשותף, ובלבד שפעלה באופן סביר בתנאי המקרה ובכפוף למחויבות החברה בהסכם החתום.

חברת הניהול תשפה מבלי לגרוע מאחריות חברת הניהול על פי ההסכם ועל פי כל דין, מיד עם דרישה, את הדיירים בגין כל סכום שהם יאלצו לשלם, כולם ביחד או כל אחד לחוד, עבור כל הוצאה ו/או נזק שייגרם לאחד הדיירים ו/או לכל צד שלישי שהוא בשל מעשה ו/או מחדל במסגרת אספקת השירותים הניתנים על ידה. התחייבות זו של החברה לטובת הדיירים ו/או צדדים שלישיים תחשב בגדר חוזה לטובת צד ג', הכל בהתאם להסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות חברת הניהול בהסכם.

ככול שיגרם נזק לאחד הדיירים ו/או לכל צד שלישי שהוא, בשל מעשה ו/או מחדל במסגרת אספקת השירותים הניתנים על ידי חברת הניהול, יש לתת הודעה לחברת הניהול ולאפשר תיקון הליקויים תוך זמן סביר בכל מקרה חברת הניהול תפעל לתיקון הליקוי תוך 7 ימים מיום מסירת ההודעה, במקרה שנדרש תיקון דחוף הנ"ל יקבל התייחסות באופן מידי מטעם חברת הניהול לליקויים אשר טיפולם באחריות חברת הניהול בלבד.

כל הציוד והמיטלטלין שתרכוש חברת האחזקה יהי שייך לה למעט ציוד קבע עבור הבניינים (כגון: פחי זבל, עציצים וכו').

תשלום חשבונות חשמל ברכוש המשותף (להלן-"חשבונות החשמל") יבוצע ע"י החברה במועדם.

החל מהחודש הראשון להתקשרות החברה תשלם את חשבונות החשמל במולאם.

דמי ניהול:

חברת הניהול מקבלת על עצמה לגבות מהדיירים את דמי הניהול, כהגדרתם

להלן, ותשלומים אחרים שדיירים חייבים לשלם על פי חוק מקרקעין ו/או הנוהג ל"ועד הבית ו/או חברת ניהול ו/או לנציגות לצורך אחזקת הבית המשותף כאמור בהסכם זה ולשם כך לנקוט במקרה הצורך בצעדים משפטיים וביניהם שליחת מכתב התראה לפני הגשת תביעה ונקיטת הליכים משפטיים כנגד סרבני תשלום בפני המפקח על רישום המקרקעין. מובהר כי התשלום וההוצאות עבור נקיטת הליכים משפטיים בפני המפקח על רישום המקרקעין אינן כלולות בחוזה זה ולשם כך במידת הצורך ייגבה תשלום נוסף אשר יכול ויוחזר בהתאם לפסיקתו של המפקח על רישום המקרקעין. בנוסף לחברת הניהול לא תהיה אחריות על תוצאות ההליך ולשם כך יישכר עו"ד בסכום מסובסד ע"י חברת הניהול ובתיאום עם הנציגות.

הנציגות תבצע יחד עם חברת הניהול נוהל מסודר בעניין תשלום הדיירים במבנים כך שכל רוכש/ת אשר מקבלים את מפתחות הדירה במעמד המסירה מצד היזם

ימסרו 24 המחאות לחברת הניהול לטובת אחזקתו התקינה של המבנה/ים באפשרות בעלי הדירות לבצע הוראת קבע בכרטיס אשראי לחברת הניהול לצורך העברת התשלום.

לצורך העברת התשלום לחברת הניהול יעביר היזם לחברת הניהול את מועד המסירה ו/או יגבה את התשלום בעצמו ויעבירו לחברת הניהול.

בתמורה לניהול ואחזקת הבניינים כמפורט ב"נספח א" ובהסכם זה, תיגבה

החברה מהדיירים דמי ניהול בסך _____ ₪ **למטר כולל מע"מ** בכל דירה במבנים לכל אורך התקופה, סה"כ שטחי הדירות במבנים הנו _____ מ"ר הפקדות תשלומי הדיירים יהיו לפקודת חברת הניהול "_____".

התשלום לחברה יבוצע ע"י מסירת 24 המחאות מראש ל-1 בכל חודש קלנדרי או באמצעות הוראת קבע ל-1 בכל חודש לחברת הניהול החל מיום 20.1.1 מוסכם כי כל הוצאה כתוצאה מאי כיבוד המחאה או הוראת קבע יחולו על הדייר הרלוונטי. כמו כן, דייר אשר לא יעמוד בתשלומים כמפורט לעיל, חובו יצבור ריבית והצמדה כחוק בנוסף להוצאות עו"ד אשר יחולו על סרבני התשלום וכל תשלום אשר נובע בשל אי תשלום לרבות תשלום עו"ד יהיה לקופת הנציגות ולא יתווסף לחשבון חברת הניהול באופן כל שהוא.

כל דירה בבעלות היזם וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשה, יישא היזם ב- _____ % מדמי הניהול המוסכמים, בכל מבנה אשר נמסרה בו הדירה הראשונה והמבנה עצמו יחולו עליו דמי ניהול באופן מלא על פי הסכום לתשלום כפול הדירות במבנה בהתאם להסכם מכר מול הרוכשים.

אם תידרש גבייה נוספת לצורך ביצוע תיקונים חריגים ו/או בלתי צפויים, תטפל בכך החברה ותעשה כל הדרוש על מנת ליידע את הדיירים לאחר סיכום מול הנציגות בדבר הצורך בגביית כספים נוספים לתחזוקת הבניינים וניהולם.

חברת הניהול לא תהיה אחראית לתיקון תקלות במקרה בו לא היה באפשרותה של הנציגות לממן או לאשר תשלומים הנחוצים לכך, תקלות שאינן מופיעות בפירוט השירותים של חברת הניהול ואינם באחריות הקבלן ע"פ חוק המכר דירות 1973 יתוקנו על ידי חברת הניהול והתשלום עבור התיקון יגבה באופן נפרד, בהתאם לחלקו היחסי מבעלי הדירות בהסכמת הנציגות ובידיעתם תחילה בלבד.

מוסכם בין הצדדים כי בגין שרות ספציפי שיינתן לרוכש ו/או לדירה, ע"י חברת הניהול, ישלם הרוכש תוספת לדמי הניהול והאחזקה באופן נפרד כפי שיוסכם בין הצדדים ובהתאם לסיכום בגין שירות ספציפי כזה או אחר והכל מלבד ושירות ספציפי זה לא נכלל בהסכם השירותים לשטחים הציבוריים.

מבלי לגרוע מאחריות חברת הניהול ע"פ הסכם זה ו/או ע"פ כל דין לקיום התחייבויותיה נציגי הדיירים יודיעו לחברת הניהול בהקדם האפשרי על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

התיקונים יבוצעו ע"י חברת הניהול בתוך זמן סביר או לכל היותר תוך 7 ימי עסקים מהיום בו הודיעו הדיירים לחברת הניהול במסגרת התיקונים מטעם חברת הניהול, במקרה של תיקון דחוף יבוצע התיקון באופן מידי אם וכאשר הנ"ל במסגרת אחריות נותן השירות ע"פ ההסכם ו/או תיקון שאינו כלול וניתן להעניק את השירות מצד חברת הניהול ע"פ מחויבות החברה בהסכם זה.

ביטוחים:

להבטחת אחריות חברת הניהול בהתאם להסכם וע"פ כל דין ומבלי לגרוע מאחריות חברת הניהול על פי ההסכם ו/או על פי דין מתחייבת חברת לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים להלן ע"ש הנציגות בחברת ביטוח מורשת ומוכרת בישראל לאורך כל תקופת הסכם זה.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לכיסוי האחריות החוקית של הדיירים ושל חברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכושו של צד שלישי כל שהוא, לרבות חברת הניהול והדיירים, בגבול אחריות בסך של עד חמישה מיליון ש"ח למקרה ולתקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתות והשבתות, מוטבי הפוליסה יהיו נציגי הדיירים.

ביטוח חבות מעבידים עבור עובדי חברת הניהול המבטח את חברת הניהול עד גובה של 20 מיליון ש"ח כלפי עובדיהן ביטוח זה לא כולל עבודות בגובה ובעומק, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, פיתיונות ורעלים.

הביטוח יורחב לכלול את הדיירים ו/או חברת הניהול.

השתתפות עצמית בעת הפעלת אחת מהפוליסות לעיל עבור הבניין ודיירי המבנה יגבה תשלום מדיירי המבנה.

הפרת הסכם הניהול:

אי עמידה בזמני ביצוע ו/או אי עמידה בזמנים ו/או רשלנות ו/או כל הפרה אחרת בהתאם להסכם זה על פי נספחו מצד חברת הניהול, לרבות אי תיקון ההפרה תוך 7 ימים מיום קבלת ההודעה בחברה מצד הנציגות לידיעה ולביצוע, תהיה הנציגות רשאית לדרוש פיצוי כספי וזכאית לקבל בין היתר מחברת הניהול סכום שווה לעלות הטיפול מטעם הנציגות בשל אי ביצוע מצד חברת הניהול, למעט תקלות/חוסרים/ליקויים/השייכים לספקי הקבלן במערכות מכניות ו/או מעליות.

מוסכם על הצדדים כי האמור לעיל אינו חל על אי הספקת מים לדירות בעקבות ליקוי במערכת ואי טיפול מטעם הספק, וכן בעיית חשמל שאינה מתוקף אחריות חברת הניהול אלא הקבלן חשמל, וכך נזילה/רטיבות/ריצוף שבור/או כל בעיה בטיב הבנייה אשר טיפולם באחריות הקבלן של פרויקט זה.

על הפרת הסכם הניהול יחולו הוראות חוק החוזים) תרופות בשל הפרת חוזה (, תשל"א-1970, כגון הפרת כל חוזה על פי חוק החוזים.

כללי:

הסכם זה הינו אישי והחברה לא תוכל להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את זכויותיה על פי הסכם זה בכל דרך שהיא ללא הסכמת הצד השני מראש ובכתב.

הנציגות אינה מחויבת להתחייבויות שנקבעו מעבר לעקרונות הסכם הניהול ולחברת

הניהול לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך. על החברת הניהול להסכים עם הדיירים לכל התחייבות שאינה מצוינת בעקרונות הסכם הניהול.

במקרה של מכירת זכויות על ידי מי מבעלי הדירות הסכם הניהול האמור יחייב

את המזמין החדש והוא יכנס בנעליו של המוכר חברת הניהול תשיב את השיקים שקיבלה מבעל הדירה (המוכר) רק לאחר קבלת השיקים מבעל הדירה (הקונה) ולאחר שבדקה כי אין לבעל הדירה המוכר חובות לחברת הניהול.

הצדדים מסכימים כי לחברת הניהול קיימת אפשרות למקם שלט המציין את פעילות החברה עבור המבנה והנ"ל יהיה סטנדרטי כפי שנוהגים לתלות בכלל מבני החברה כגון בשכונת נאות פרס.

מובהר בזאת כי חברת הניהול תשמש כקבלן עצמאי בכל הקשור להתקשרות

בהסכם הצדדים והספקת השירותים על פיו ולא יחולו בינה ו/או בין עובדיה לבין הדיירים יחסי עובד מעביד; חברת הניהול תפעל כדין, תהא אחראית באופן בלעדי לשכרם של עובדיה ותעסיק עובדים כחוק בלבד.

הנציגות/קבלן לא יהיו רשאים להתקשר במישרין ו/או בעקיפין עם מי מעובדי חברת הניהול לצורך אספקת השירותים נשוא הסכם זה, וזאת במשך תקופת ההסכם.

כל הודעה שתימסר בכתובות הצדדים המופיעות במבוא להסכם זה, במסירה

אישית תיחשב כאילו התקבלה אצל הנמען בתוך 72 שעות ממועד מסירתה, הודעה במסרון או בדואר אלקטרוני תיחשב אך ורק אם יתקבל אישור קבלה מצד הנמען.

כל שינוי בהסכם זה יהיה בכתב ובחתימת הצדדים. הסכם זה מבטא את ההסכם המלא שבין הצדדים וכל הסדרים, מצגים, מכתבים או הבנות שהיו קודם לחתימת הסכם זה, ככל שלא קיבלו ביטוי מפורש בהסכם זה יהיו חסרי תוקף.

למען הסר ספק, הרי שבאם תתבקש חברת הניהול לבצע גבייה מיוחדת בגין פרויקטים שונים הקשורים לרכוש המשותף כגון, שיפוצים מהותיים ו/או כל הוצאה אחרת שאינה קשורה לניהול השוטף, לרבות השתתפות בישיבות מיוחדות, הרי שתוגש לנציגות דיירי הבניינים הצעה נפרדת לטיפול בנושאים הללו.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי ביצוע הערות והנחיות מדוחות סקר או ביקורות שונות על פי חוק ו/או תקן הינו באחריות דיירי הבניינים בלבד מלבד תקן תאורה.

למען הסר ספק במקרה של הפסקת פעילות החברה מכל סיבה שהיא החברה תמסור את תיק פעילות המבנה כולל כספי הדיירים בגין החודשים הרלוונטיים לנושא הנ"ל.

מובהר כי למען שמירה על יחסים תקינים על בעלי הדירות לשמור על הרכוש המשותף לדאוג שלא ללכלך את הרכוש המשותף ובמקרה של שיפוצים או העברת דירה עליהם לנקות אחריהם ובד לשמור על היחסים התקנים ובין בעלי הדירות ובין חברת האחזקה.

ואין אלא לצטט את הדברים שהובאו בפס"ד צודלר על-ידי כב' השופט חשין (ע"מ 564):

"כי זאת נדע ונשמור: חיים יחדיו - וכך גם בבית משותף - מחייבים מעצמם ויתר אהדדי של כל המעורבים; בשיתוף חייב כל שותף לתרום מעצמאותו לטובת זולתו, כשם שזולתו יתרום לו.

תרומות הדדיות אלו אינן מעשה חסד, והרי השיתוף אמור להשביח את חייהם - אף את רכושם

- של החיים יחדיו. הנה הינו היסוד האישי המייחד את חיי הבית המשותף לעצמו.

יסוד זה נעדר הוא מזכות הקניין הקלאסית, זכות האמורה, כעיקרון, להיות זכות 'עצמאית', זכות שלקיומה אין היא נדרשת לזולת".

ולראיה באו הצדדים על החתום

החברה

הנציגות

נספח א': פירוט השירותים

*נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם הנ"ל.

חברת הניהול תספק שירותים בקשר לרכוש ולשטחים ציבוריים שיכללו, בין היתר: ניקיון, תאורה, ניהול חניון, הלובי וכד' על פי המפורט בנספח זה.

חברת הניהול תכנס אסיפה כללית של בעלי הדירות בבית המשותף פעם בשנה. חברת הניהול תודיע על אסיפה זו לפחות 10 ימים לפני מועד כינוסה, ואין מניעה שאספות כלליות אשר אינן מן המניין תתקיימנה ככל שיעלה הצורך בהן בנוסף לאסיפה השנתית.

1. עבודות ניקיון (בפיקוח צמוד וקפדני ע"י מנהל עבודה):

ניקיון ושטיפת לובי כניסה ראשית - כל יום עבודה.

ניקיון יסודי לרצפת המעליות, לדלתות המעליות ולמסילות הדלתות - כל יום עבודה.

ניקיון חניונים כל יום סריקה - פעם בחודש ניקיון יסודי ע"פ האמצעים בחניון לשימוש העובדים.

ניקיון יסודי של כל רחבת המבנים כגון: רחבות האבן משתלבת ע"י חצרן - פעמיים בשבוע ומטאטא על פי צורך בכל רחבת כניסה לכל מבנה.

ניקיון מאפרות וריקון פחי אשפה במבנים ובחניונים על פי הצורך.

ניקיון לחדרי האשפה בכל מבנה בכל יום עבודה.

ניקיון יסודי של לובי קומות כולל מראות בקומות - פעמיים בשבוע בכל מבנה ע"פ תכנית שתוגש מראש.

ניקיון יסודי של חדר מדרגות - אחת לשבוע על פי תכנית עבודה שתוגש, ובנוסף על פי הצורך.

ניקיון מראות וזכוכיות בלובי כניסה - מראות, ניקיון בכל יום עבודה בכל מבנה בכניסה ראשית ובכניסה מהחניונים, זכוכיות: ביצוע זכוכיות חיצוניות ופנימיות בכניסת החברה לפעילות ולאחר מכן ע"פ הצורך.

(לעבודה בסנפלינג/במות הרמה יגבה תשלום נפרד לרצון הנציגות)

ניקיון יסודי של דלתות המבנה + רחבות מחסנים - בכניסת החברה לעבודה, ולאחר מכן על פי הצורך מינימום אחת לשבועיים.

ניקיון פתחי אוויר חוזר בכל הקומות - מינימום אחת לשבוע ובנוסף על פי הצורך.

ניקיון דלתות כניסה ראשית + מראות הלובי - כל יום עבודה.

ניקיון תיבות הדואר - בכל מבנה התיבות ינוקו פעמיים בשבוע מינימום ובנוסף על פי הצורך.

ניקיון מקצועי של כל החלונות והזכוכיות בגובה מתבצע ע"י מכשור מיוחד - ע"פ צורך יבוצע פעם בחודש ניקוי כל החלונות וזכוכיות בלובי הפנימי ובכניסת הבניין בשיטה ייחודית זו! ללא שימוש בסנפלינג)

ניקיון גגות המבנים ופתחי מרזבים - לפני החורף.

ניקיון קולטים - ניקיון הקולטים פעם בשנה.

ניקיון גופי תאורה בכניסות המבנים - בכניסת החברה לפעילות ולאחר מכן על פי הצורך) גופים שיש אליהם גישה בלבד ללא הזמנת במת הרמה/פיגום/ועוד)

ניקיון יסודי ומתוגבר פעמיים בשנה - לפני ראש השנה, ופסח ביצוע עבודות מיוחדות במבנים ובשטחים המשותפים אשר יועברו למודעות הנציגות ולעדכונים.

הדברה - נגד חרקים וזוחלים במבנים בחניונים ובסביבת המבנים, פירתרואיד "דלתא סופר" במינון של 10 סמ"ק לליטר בכל ביצוע הדברה, פעם בשנה לבחירת "הנציגות", עצה - רצוי בתחילת הקיץ.

זמני הניקיון - כל יום ניקיון מלבד יום שבת/חגים, על פי תכנית עבודה שתוגש מראש. החברה מתחייבת להשתמש עם חומרים איכותיים ומקוריים. ישנה אפשרות לשנות ולהוסיף ימים נוספים לפי דרישת ועד הבית המשותף.

במבנים תותקן מערכת להפצת ריח טוב, על פי אפשרות גודל הלובי יותקנו מערכות חשמליות או אוטומטיות מערכת ייחודית של חברת אשר משרות נעימות ורוגע במבנים.

2. גינון:

ביצוע עבודות תחזוקה שוטפות על פי הצורך.

כיסוח דשא וצמחייה סביבתית.

ניקיון הערוגות והמעברים מעלים וניירת.

ניקיון השטח בעזרת מטאטא ידני.

תפעול מערכת ההשקיה בעת הצורך.

הסעיפים נכונים לכל חלקות הגינה השייכים למתחם.

חבילת תיקונים ואחזקה:

מנעולים וידיות – החלפה לפי צורך מנעולים וידיות שנהרסו מבלאי טבעי בחדרי המערכות/דלתות הכניסה ובהתאם לאחריות היצרן.

החלפת נורות שרופות ובתי מנורות (בתי מנורות מסוג צלחות לד ובתי מנורה "חירום" בלבד) על פי הצורך.

החלפת מחזירי דלתות בכניסות הראשיות ויציאות לחניונים/מחסנים על פי הצורך.

החלפת מתגי חשמל בכל המתחם לאחר מסירה מצד הקבלן, החלפה מהסוג הקיים במתחם.

טיפול בתקלות אינטרקום ומצלמות (לא כלל חלפים) לאחת תקופת האחריות של הקבלן.

טיפול בתקלות שער אוטומטי לאחר תקופת האחריות של חברת המתקין (לא כלל חלפים).

כלל הסעיפים נכונים לאחר שנת הבדק מצד הקבלן ולאחר תקופת אחריות הקבלן ע"פ חוק המכר דירות 1973, היות ותקלות וצורך להחלפה של חלקים יהיו באחריות הספקים מטעמו.

כל תקלה נוספת בתחום אחריות של איש טכני מטעם החברה, נותן השרות יגבה כסף בעבורה באופן נפרד.

4. איש תפעול/אב בית/אחזקה/נציג טכני :

איש התפעול ינהל יומן רשום עבור שירותי הניקיון, והנ"ל יעביר דיווח לנציגי הדיירים על הנעשה במתחם באופן שוטף.

סיורי אב הבית יהיו על בסיס פעם בשבוע מינימום/בנוסף על פי הצורך בנוסף הגעתו לטובת קריאות דחופות של דיירים, מספר הטלפון של אב הבית יופיעו לרווחת הדיירים לטובת טיפול בתקלות או כל צורך אחר הכפוף להסכם.

אב הבית ינהל יומן רשום עבור שירותי אחזקה וטיפול במבנה, כולל ניקיון חדרי המכוונות המבנה ודאגה לסדר וארגון בהם כנהוג בחברתנו.

אב הבית יהיה בעל ידע טכני בתפעול תקלות קלות של חשמל (נורות, מפסקים, כיווני שעונים, תפעול יזום למערכות אלקטרו מכניות ועוד)

החברה תעניק את כל הכלים הדרושים בכדי לבצע עבודות יזומות של אחזקה ותפעול מטעם נותן השירות על פי ההסכם.

בנוסף לאב בית יהיה פיקוח צמוד של מנהל התפעול בחברה על מנת להביא את כל המתחם והמערכות למצב תקין ושקוף מול הנציגים.

5. תחזוקת מערכות:

רכזות אש בחניון- תפעול המערכת תתבצע ע"י איש טכני מטעמנו, לאחר היכרות המערכת אנו נקיים יום הדרכה לנציגים אשר יקבלו רקע והיכרות מול המערכת לתפעול ראשוני בקריאות שווא **בכפוף להוראות היצרן ולפי ספר מערכת.**

לוחות חשמל – לוחות חשמל נמסרות באופן תקין מצד הקבלן במעמד המסירה, פנים הלוח מבחינת פסי אפס ופסי ארכה מחוזקים ומותקנים באופן תקין, במעמד המסירה נציג טכני מטעם _____ יפיק דוח וטיפולו הראשוני יהיה באחריות הקבלן לטובת יישור קו של חברת _____ במתחם ומסירה תקינה בהתאם לדרישה ע"י הקבלן.

מאגרי מים – ניקוי, חיטוי ודגימת מים לפי תקן ובאישור משרד הבריאות. אחת לשנה ע"י צוות מוסמך אשר יפיק מכל בדיקה דוח מפורט על מאגרי מים ובמימון "נותן השירות." **העברת אישורים ובדיקות מעבדה לפי תקן וברישיון משרד הבריאות.** **אישור בדיקה ראשונה במסירת המבנה יהיה באחריות הקבלן ולאחר מכן באחריות "נותן השירות"- חברת _____)**

חובת טיפולים- בכל חדר מערכת יתלה מסמך טיפולים המתעד את הנעשה ע"י בודקי החברה, תאריך ביצוע, ופירוט, לעיון הנציגים בעת הצורך ובהתאם לנהלי החברה ובקרה קפדנית בנושא המערכות.

ביטוח מעליות:

"נותן השירות" יודא קיום וחתימה על הסכם המעניק שרות על פי הוראות יצרן ותשלום חודשי במימון ובאחריות נותן השירות.

ביקורת חצי שנתית על ידי בודק מוסמך על פי משרד העבודה כנהוג בחוק. ביקורת זו תהיה באחריות ובמימון "נותן השירות."

נותן השירות יבטח את מעליות המתחם בביטוח מקיף כולל חלפים לאחר מסירה וטיפול בליקויים מצד הקבלן.

חשבון החשמל של הרכוש המשותף:

א. חשבון החשמל של כל המתחם והחניון המשותף ישולם ע"י "נותן השירות." ב. החשבונות ישולמו ע"י "נותן השירות" לחברת החשמל על פי המועדים כפי שיידרש ועל פי חשבונות שיתקבלו.

בכל חריגה של שימוש בחשמל יגבה תשלום נפרד מבעלי הדירות.

חברת _____ תפעל ככל שניתן לייעל את מערך החשמל במבנים ותביא לחסכון מקסימלי.

8. ביטוחים:

ביטוח צד שלישי למבנה- חברת _____ תבטח את המבנה בביטוח צד ג' בגבול אחריות של עד 5 מיליון ש"ח למקרה ולתקופה.

ביטוח חבות מעבידים- חלה על חברת הניהול, בכל מקרה מובהר כי הקבלן לרבות עובדים מטעמו, מועסק קבלן משנה ולא יתקיימו בין הצדדים יחסי עובד מעביד.

מוטבי הביטוח יהיו דיירי המבנה, "נותן השירות" תעביר לנציגי הדיירים העתק פוליסה משולמת ממועד תחילת ההתקשרות ובמהלך החודש הראשון להתקשרות, כל השתתפות עצמית תשולם ע"י "הנציגות."

חברת הניהול אינם מופיעים בהסכם זה וביניהם אחראית על נזקים מחבלה, חדירת מים ושיטפונות, דקורציה, צבע, נזקי חלודה, ושבר ונזקים מפגעי מזג אוויר.

השתתפות עצמית ככל ותהיה במימון בעלי הדירות.

9 . מענה ופתרון לבעיות:

נותן השירות יהיה זמין לכל פניה של נציגי הועד בין השעות 17:00-8:00, ובמקרים דחופים יינתן מענה 24/7 בטלפון חירום) מלבד יום כיפור) לקריאות חירום כגון: הפסקת מים, הפסקת חשמל, הצפה, שריפה הגעה עד 3 שעות מרגע פתיחת הקריאה, הגעה של נציג חברת הניהול מעבר לשעות הפעילות ובשבתות וחגים לקריאות שאינם חירום יהיה כרוך בתשלום לכל קריאה מצד הנציגות בסך 300 ₪ פלוס מע"מ .

מוקד מאויש של חברת _____ פעיל לשירות הדיירים במוקד אנושי, דרכי יצירת הקשר יופיעו בכל מבנה לרווחת הדיירים. דרכי יצירת קשר לשימוש דיירי המתחם יתלו בכל מבנה באזורי הכניסות למבנים.

ייעוץ משפטי- נותן השירות מעמיד בפני הנציגות ייעוץ מול עורך דין החברה אשר מתמחה בבתיים משותפים/מקרקעין/וסכסוכי שכנים שירות הייעוץ אינו כרוך בתשלום ללקוחות חברת _____ בעניינים הרלוונטיים.

מהות האחזקה ותחומי אחריות של חברת הניהול והסתטיגויות:

מהות האחזקה השוטפת כוללת את כל האמור בסעיפי ההסכם למעט ההסתטיגויות שלהלן: שיפוצים.

סידוד או צביעה של חדרי מדרגות, ארונות חשמל, מעקים) פרט לתיקונים.)

זיפות וסידוד הגג.

תיקון מערכת סולרית, דודים, קולטים, משאבות.

פינוי אשפה בזמן שביתות.

פינוי גרוטאות של דיירי הבניין.

משטחי אספלט בחנייה (נזקים).

טיפול בנזקים ולכלוך יונים.

גניבות.

חברת הניהול תטפל ותבצע כל אשר לא נכלל בהסכם בתיאום ובתמורת תשלום נפרד.

בין היתר, תנקוט חברת הניהול את הפעולות לשם הוצאת עבודות אלה אל הפועל, לרבות: בחינת הצעות מחיר לעבודה, באיכות גבוהה ובאחריות הנדרשת. גביית התשלום מבעלי הדירות.

חברת הניהול תיתן מענה נוסף לכל פניה מכל סוג שהוא ותעניק את מלוא השירות ניהול מבנים ומערכות בע"מ " מדגישים כי מעל לכל חשוב לחברה יחסי אנוש בריאים ותקינים עם ועד הבניין וכלל האוכלוסייה במבנה על ידי מתן שרות מקצועי אמין ויסודי אשר יעניקו שקט, ביטחון ושלווה כאמור החברה תוכיח זאת בעבודה נאמנה.