

נספח ג'

התמורה ומועד המסירה

בניין מספר (זמני) _____, יחידה מספר (זמני) _____

1. תמורת היחידה ישלם הקונה למוכרת ו/או לחברה סך של _____ ₪ (במילים):
_____ ₪ (כולל מע"מ (להלן: "התמורה").
- א. מועדי תשלום התמורה והוראות לגבי התשלום יהיו כדלקמן:
 1. סך של _____ ₪ (במילים): _____ ₪ (השווה ל-7% מהתמורה ישולם במעמד חתימת ההסכם באמצעות פנקס שוברים).
 2. סך של _____ ₪ (במילים): _____ ₪ (המהווה השלמה ל-20% מהתמורה ישולם עד 45 ימים ממועד חתימת החוזה בכפוף לקבלת פנקס שוברים. ככל ועד למועד תשלום זה לא הונפק פנקס שוברים יועבר התשלום לחשבון נאמנות).
 3. סך של _____ ₪ (במילים): _____ ₪ (השווה ל-17.5% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה ישולם ביום _____ (ארבעה חודשים מיום חתימת החוזה).
 4. סך של _____ ₪ (במילים): _____ ₪ (השווה ל-17.5% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה ישולם ביום _____ (שמונה חודשים מיום חתימת החוזה).
 5. סך של _____ ₪ (במילים): _____ ₪ (השווה ל-17.5% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה ישולם ביום _____ (שנים עשר חודשים מיום חתימת החוזה).
 6. סך של _____ ₪ (במילים): _____ ₪ (שווה ל-17.5% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה ישולם עד ולא יאוחר ביום _____ (שישה עשר חודשים מיום חתימת החוזה).
 7. היתרה בסך של _____ ₪ (במילים): _____ ₪ (השווה ל-10% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה ישולם עד ולא יאוחר מ-7 ימי עסקים קודם למועד מסירת החזקה בדירה.
- ב. על הקונה לשלם את התשלומים ע"ח התמורה, אך ורק ע"י תשלום באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הפרויקט. הודע לקונה שתשלום ע"ח התמורה, בניגוד לאמור לעיל, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה וכמו כן לא יזכה את הקונה בקבלת בטוחה בגין תשלום שישולם, כאמור לעיל.
- ג. התמורה הנקובה בסעיף א' לעיל כוללת מע"מ. באם יחול שינוי בשיעור המע"מ יותאמו התשלומים שטרם שולמו על ידי הקונה, בהתאם לשיעור המע"מ החל ביום התשלום. הקונה מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ.
- ד. התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד שיבוא במקומו (להלן: "המדד") (באופן כדלקמן: אם ביום הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו לפי נספח זה יהיה המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום, גבוה מהמדד הבסיסי, כי אז ישלם הקונה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באופן יחסי לעליית המדד החדש ביחס למדד הבסיסי. המדד הבסיסי הינו המדד הידוע במועד חתימת ההסכם, מדד חודש _____ 2023 כפי שהתפרסם/יתפרסם ב- _____ השווה ל- _____ נקי (להלן: "המדד הבסיסי"). על אף האמור מובהר כי בכל מקרה מדד התשלום לא יפחת מהמדד הגבוה ביותר שפורסם מיום המדד הבסיסי ועד ליום מדד התשלום. למען הסר ספק מובהר, כי ירידה במדד ביחס למדד הבסיסי לא תזכה את הקונה לדרוש הפחתה בכספי התמורה. מובהר, כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה זאת, למעט 20% הראשוניים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור

בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.

א. הקונה יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה באמצעות שוברי תשלום אשר יונפקו ע"י הבנק המלווה לחשבון המיוחד (לעיל ולהלן: "החשבון המיוחד"). עם ביצוע התשלום הקונה ידאג להעביר לחברה, באמצעות פקסימיליה למס' 08-9203032 או בכל דרך מקובלת אחרת, העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלום בציון ברור של שם הקונה.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, הקונה מצהיר כי טרם חתימת הצדדים על הסכם זה מסרה לו החברה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום כלשהו על חשבון מחיר היחידה תהיה באמצעות הפקדת התמורה בחשבון המיוחד על ידי שוברי התשלום.

ג. הקונה לא יהיה רשאי להקדים תשלומים לפני המועדים הקבועים בנספח זה אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב. מובהר כי בהקדמת תשלומים יוצמדו תשלומי הקונה עד ליום התשלום בפועל והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין כך.

ד. בנוסף לתשלומים המפורטים בנספח זה, יהיה על הקונה לשאת גם בתשלומים הנוספים המפורטים בחוזה, כמפורט להלן:

1. לשלם את מס הרכישה החל עליו לפי חוק מס שבח בסכום שיידרש על ידי רשות מיסוי מקרקעין. התשלום ישולם ישירות לאוצר המדינה במועדו. הודע לקונה כי כל פיגור בתשלום, יהיה כרוך בתשלום ריבית, הצמדה וקנסות שיחולו עליו.

2. לשם חיבור הדירה לחשמל, גז ומים הקונה יחתום עם המוסדות והגופים המתאימים על חוזים והסכמים כפי שיהיו מקובלים אצלם ויפקיד בידי הגופים והמוסדות פיקדונות כפי שיידרשו על ידם והכל בכפוף לסעיף 12א להסכם.

3. ככל שיבחר הקונה לחבר את דירתו למערכת הגז, יישא הקונה בתשלום עבור החיבור למערכת הגז ופיקדון בגין ציוד הקצה של מערכת הגז (מונים ו/או בלונים, לפי העניין), כפי שיחויב על ידי חברת הגז, וישולם על ידי הקונה ישירות לחברת הגז, והכל בכפוף לסעיף 12א להסכם.

ה. לשלם סך של 0.5% מהתמורה או 5,374 ₪ בתוספת מע"מ כדון, לפי הנמוך מבניהם, כהשתתפות של הקונה בהוצאות המשפטיות של החברה בהתאם לחוזה זה. לא שילם הקונה סכום כלשהו למרות שהגיע המועד הקבוע לכך כמפורט בנספח זה או בהסכם יחול האמור בסעיף 13 להסכם. מובהר כי הפרשי ההצמדה שולמו על ידי הקונה לחברה יחד עם כל תשלום בגינו הם נוצרו.

ו. הפרת התחייבות הקונה לפרוע לחברה את התמורה בתנאים ובמועדים המפורטים בנספח זה כולו, תיחשב להפרה יסודית של החוזה.

ז. חשבון הפרויקט ינוהל בבנק _____ בסניף _____ ידוע לקונה כי יוכל לפנות לבנק המלווה על ידי מענה טלפוני במספר _____ או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק: _____.

1. מועד המסירה בהתאם ובכפוף לסעיף 4(ב) להסכם המכר הוא _____.

ולראיה באו הצדדים על החתום

חתימת הקונה

חתימת החברה

נספח ד'

ייפוי כח בלתי חוזר

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

אני/ו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____, מייפה/ים בזאת את כוחו של עוה"ד חלילי טארק ו/או מי מטעמם ו/או מי מטעמה של חברת גזית הנדסה בע"מ, ח.פ. 514122167, ו/או כל עו"ד אחר ממשדד חלילי טארק ו/או מי מטעמם (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) (להלן: "מיופי הכח"), להיות באי-כוחנו, לעשות בשמינו ובמקומינו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן כפי שיראה למיופי הכח לפי שיקול דעתם הסביר בקשר עם זכויות החכירה לא המהוונות במקרקעין הידועים חלקה 38 בגוש 8892 וחלקות 26, 27, 28, בגוש 8893, מגרשים: 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, בניין מ-1 עד 6 לפי תכנית מפורטת מס' 451-0359331 כמפורט כמפורט בתיק רמ"י מס' 53010368 א-04, ו/או כל חלקת משנה אחרת שתיווצר עקב פעולות רישום ופרצלציה או כתוצאה מכל פעולה אחרת (להלן: "המקרקעין"), והבניינים והיחידות שיבנו עליהם, כדלקמן:

1. לרכוש ולקבל בשמינו ובמקומינו, לרשום על-שמינו ובמינהל מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רשות אחרת, את הזכויות ביחידה [מס' זמני] _____ בניין [מס' זמני] _____ והצמוד אליה, שרכשנו מחברת גזית הנדסה בע"מ, ח.פ. 514122167 (להלן: "המוכרת") לפי הסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם") ו/או זכויות כלשהן במקרקעין (להלן: "המקרקעין"), ולבצע כל פעולה שהיא, ללא יוצא מהכלל, שתידרש לצורך ביצוע ההסכם הנ"ל.
2. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל תכנית ו/או שינוי תכנית ו/או היתר ו/או כל מסמך אחר שידרש בקשר עם המקרקעין הנ"ל, לרבות תכניות בניה הנובעות משינוי ו/או תוספת בניה.
3. לפעול בשמינו ובמקומינו בכל הנוגע לביצוע ורישום פרצלציה, איחוד חלוקה והפרדה של שטח או שטחים מתחום המקרקעין או כל מקרקעין שיבואו במקומם או איחוד עם חלקה/ת אחרת/ות וחלוקה מחדש ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, לרישום זיקות הנאה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי היחידות אחרים במקרקעין ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים, וכל מסמך אחר שידרש לצורך האמור לעיל.
4. להגיש בשמינו ובמקומינו בקשות לרישום הבניין שנבנה/ו או שייבנה/ו על המקרקעין הנ"ל כבית משותף, לרישומם בתור בית משותף, ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לתקן רישומו, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד, ובדרך כלל, כל טרנזקציה ורישום בפנקסי רישום המקרקעין בנוגע למקרקעין הנ"ל או כל חלק מהם, לרבות רישום ו/או ביטול רישום זיקות הנאה, עריכת הסכמים מיוחדים, חידוש רישום, רישום ירושות או צווי קיום צוואה או ביטולם.

5. לנסח, לקבוע, לרשום ולחתום על תקנון לבית משותף ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד או לשינוי כל תקנון, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדות של שטח או שטחים מהמקרקעין ו/או מהרכוש המשותף ליחידות כלשהן של הבית המשותף או בתים משותפים ולהוציאם מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של בעלי הזכויות ביחידות בבית המשותף והשימוש ברכוש המשותף, לכלול בהם הוראות הנוגעות להערכת מיופי הכח, לבית המשותף, ניהולו, תחזוקתו, שימוש בחלקי הרכוש המשותף לרבות בנוגע לפעולות בניה, רישום יחידות חדשות שתיווצרנה כתוצאה מבניה בשטחים המוצאים מכלל הרכוש המשותף ואלה הצמודים בהצמדה מיוחדת, שינוי בהצמדות, תיקון וכל פעולה בנוגע לצו רישום בתים משותפים. יובהר, כי הרישום בנושא הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים אליו וסדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית ירשמו כפי שנקבע במפרט המצורף לחוזה המכר, ולא יסתרו את האמור בו.

6. לרשום הערת/ות אזהרה לטובת/ינו ו/או לטובת רוכשי זכויות אחרות במקרקעין, למחוק הערה/ות אזהרה שנרשמו לטובת/ינו וכן לצמצמה/ן וליחדה/ן במסגרת רישום הבית המשותף, וכן לרשום הערות אזהרה ומשכנתאות לטובת בנקים, מוסדות פיננסיים ולטובת הרשות המקומית.

7. בוטל.

8. לייצג אות/ינו, להשתתף ולהצביע בשמינו ובמקומינו באסיפות בעלי היחידות של הבית המשותף שהמקרקעין או חלק מהם נכללים בו ו/או הכולל את היחידה. למנות כל אדם לרבות כל אישיות משפטית ו/או את עצמם ו/או את המוכרת, כנציגות הבית המשותף.

9. להשגת כל המטרות הנ"ל או כל חלק מהן ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כוח זה, הנני/ו מייפה/ים בזה את מיופי הכוח הנ"ל להופיע מפעם לפעם בפני רשם הקרקעות, מינהל מקרקעי ישראל, מנהל מס שבח מקרקעין, בפני עורך דין או במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת ולהצהיר כפי שידרשו, לחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והמסמכים שיידרשו, לרבות מסמכים לביטול עסקה במשרדי מיסוי מקרקעין, לרבות חתימה על תצהיר ביטול ו/או הסכם ביטול; למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר אשר שירותיו יידרשו במטרה לבצע הפעולות הנ"ל; לשלם את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא.

10. מיופי הכח הנ"ל יהיו רשאים, לפי שיקול דעתם הסביר, להופיע בבית משפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג', מתנגד, להגיש הצהרות, תביעות, הגנות, ערעורים, פרשנות וכל דבר הדרוש כדי לבצע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי המקרקעין ו/או היחידה.

11. מיופי הכח הנ"ל יהיו רשאים להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה כזאת ולהעבירו מחדש, לפי שיקול דעתם.
12. אני/ מסכימ/ים במפורש כי מיופי הכח הנ"ל יהיו רשאים לייצג את החברה ו/או צד שלישי בקשר עם המקרקעין, לרבות בהליכים משפטיים.
13. לעשות כל פעולה או דבר אחר שידרש, באופן מוחלט וגמור, לצורך ביצוע כל האמור לעיל, כפי שמיופי הכח ימצאו לנכון, ואני/נו מסכים/מים מראש לכל הפעולות שתעשינה על ידי מיופי הכח ו/או הפועלים מכוחם, **מתוקף יפוי כח זה**.
14. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ואין אני/ו רשאים לבטלו או לשנותו והוא ישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו, ויחייב את יורשי/נו ואת יורשי יורשיי/נו, אפטרופסי/נו, מנהל עזבוני/נו, הואיל ותלויות בו זכויות צד ג', לרבות זכויות המוכרת, רוכשי יחידות אחרות שייבנו במקרקעין ובנקים ומוסדות פיננסיים אחרים.
15. במקרה ויפוי הכח נחתם על ידי יחיד, האמור בו בלשון רבים אף בלשון יחיד משתמע, והאמור בלשון זכר - לשון נקבה במשתמע.

ולראיה באתי/נו על החתום

היום _____, בחודש _____ בשנת _____

אני, _____ עו"ד, מאשר בזה חתימות הנ"ל:

_____ תאריך _____

_____ עו"ד,

נספח ה'

לכבוד _____ ת.ז. _____

הנדון: הודעה בכתב לפי סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות)
(הבטחת השקעות רוכשי דירות), תשל"ה – 1974

בהתאם לחובת היידוע האמורה בסעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "החוק"), אנו מפרטים בפניכם את זכויותיכם כרוכשי דירות, להבטחת הכספים אשר ישולמו על ידיכם במסגרת רכישת הדירה, בהתאם להוראות החוק:

1. על פי הוראות סעיף 2 לחוק:

"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 צו 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 כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון כמשמעותו בחוק האמור, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1) והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (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, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, 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 שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי".

2. על פי סעיף 3 לחוק:

"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 1א2(1) או (2)".

3. אנו מודיעים לכם, כי בפרויקט זה ייחתם הסכם ליווי, שבמסגרתו ישועבדו המקרקעין לטובת חברת הביטוח, והבטחת כספים תבצע ע"י פוליסות ביטוח על פי החוק, כמפורט בהסכם המכר.
4. אנו מסבים את לבכם לכך כי בהתאם להוראות החוק, ובהתאם להוראות הסכם המכר ונספחיו, לחברה הזכות להחליף את פוליסות הביטוח בבטוחה אחרת מבין אלה המפורטות לעיל.

החברה

אני/אנו הקונה/ים מאשר/ים קבלת הודעה זו מחברתכם ומאשרים כי הודעה זו נמסרה לנו במועד חתימת הסכם המכר.

הקונה

הקונה

נספח ו'

תאריך: _____

לכבוד _____

לכבוד _____

(להלן: "_____")

(להלן: "_____")

הנדון: כתב ויתור והתחייבות רוכשי יחידות דיון

לבקשת גזית הנדסה בע"מ, חברה מספר 514122167 (להלן: "המוכר") ובהמשך להסכם רכישת דירה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיון בת _____ חדרים (להלן: "הדירה") בפרויקט הנבנה על המקרקעין הידועים כחלקות: חלקה 38 בגוש 8892 וחלקות 26, 27, 28, בגוש 8893, מגרשים: 1415, 1414, 1413, 1412, 1411, 1410, בניין מ-1 עד 6 לפי תכנית מפורטת מס' 451-0359331 כמפורט כמפורט בתיק רמ"י מס' 53010368 א-04 (להלן בהתאמה: "הסכם המכר", "הפרויקט" ו-"המקרקעין") הרינו מצהירים ומאשרים בזאת כדלקמן:

השעבודים בפרויקט

ידוע לנו כי המוכר יצר לטובתכם משכנתה ושעבודים שונים (קבועים וצפים) על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרויקט ו/או במקרקעין (להלן: "השעבודים") ואנו מסכימים ליצירת השעבודים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם, על דרך השעבוד, של כל זכויות המוכר הנ"ל, לרבות זכויות המוכר כלפינו על פי הסכם המכר.

כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או אישרתם בכתב כי זכויותינו בקשר עם הדירה משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו בקשר עם הדירה ועם המקרקעין, ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים בקשר עם המקרקעין (לרבות הדירה) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבויותיו של המוכר כלפינו. במקרה של מימוש כאמור, אתם (וכל כונס נכסים שימונה לצורך המימוש) תהיו רשאים למכור את המקרקעין (כולל הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.

במקרה של תפיסת הפרויקט על ידכם או על ידי כונס נכסים – במידה שאתם או כונס הנכסים תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את הסכם הרכישה, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ-6 (ששה) חודשים, לצורך השלמת בניית הדירה וזאת מעבר למועדים הנקובים בהסכם המכר, ובמקרה כזה אנו נשלם לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה כשהם צמודים לעליית המדד הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בהסכם המכר, במלואם עד מועד תשלומם בפועל.

בסעיף זה "המדד" – כשהגדרתו בהסכם המכר.

תשלום

אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה בגין רכישת הדירה ישירות ואך ורק לחשבון הפרויקט, שהנו חשבון מספר _____ המתנהל על שם המוכר בסניף _____ של בנק _____ (להלן: "חשבון הפרויקט") ואך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסר לנו במעמד החתימה על הסכם המכר.

אנו מצהירים כי ידוע לנו שכל תשלום אשר ישולם בדרך אחרת, ולא באמצעות פנקס השוברים הנ"ל, לא ייחשב כלפיכם כתשלום ולא תוצא בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן בהתאמה: "חוק המכר"), ו-"הבטוחה/הבטוחות".

הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום, בניכוי רכיב המע"מ של התשלום האמור.

ידוע לנו כי בהתאם לאמור בחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לנו את סכום המע"מ הנכלל בתשלום ששילמנו למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו נממש את הערבות

הבנקאית (ביחס לאותו תשלום) בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לנו באמצעותכם לאחר שהתקבל בידיכם מאת הקרן.

התחייבויות ביחס לבטוחות הפרויקט

אנו מצהירים ומאשרים בזאת כי לאחר שהוסבר לנו העניין לאשורו, ידועות לנו כלל ההוראות הבאות בכל הקשור עם הבטוחות בפרויקט ואנו מתחייבים לנהוג על פיהן ללא יוצא מן הכלל, אלא אם יוסכם אחרת על ידכם מראש ובכתב:

בהתאם להוראות חוק המכר, הבטוחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר הדירה ולפיכך הבטוחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר הדירה, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.

הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר הדירה – בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור.

מחיר הדירה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות, מיסים, פקדונות וכיוצ"ב.

הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפיו, בתנאים המפורטים בבטוחות, ואנו מוותרים בזה על כל זכות לדרוש מכם תשלומים ו/או כספים נוספים מעבר לאלה המובטחים באמצעות הבטוחות.

ידוע לנו כי לאחר פקיעת הבטוחות, מבלי שכלל נדרשה לשלם על פיהן סכומים כלשהם, ואך ורק לאחר קיומם המצטבר של כל התנאים המפורטים להלן, תסכימו למסור לנו מכתב להחזרת הדירה מתחולת השעבודים: (1) הושלמה בניית הדירה; (2) מלוא התמורה על פי הסכם המכר שולמה ישירות לחשבון הפרויקט, ואך ורק באמצעות פנקס השוברים; (3) נמסרה החזקה בדירה (בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לאכלוס הדירה); (4) כספי הקונה הובטחו לפי סעיף 2(3), (4) או (5) לחוק המכר, בהתאם לסעיף 2 לחוק המכר, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2(א) לחוק המכר (להלן: "**תנאי ההחגה**").

לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה אלא לאחר שירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם ידוע לנו כי בכל מקרה זכויותיכם על פי השעבודים עדיפות על זכויותינו בדירה, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי ההחגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת האזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.

החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם המכר יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כאמור לא יהיה להם כל תוקף גם בינינו לבין המוכר.

לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי הסכם המכר בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש.

בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם המכר, נשלח לכם הודעה בכתב על-כך, לפחות 30 ימים מראש.

במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטוחות, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם, כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרויקט ובדירה, מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.

אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת, לרבות בדרך של הפניה לחתימה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת האזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והכל כאמור בכפוף להוראות חוק המכר.

הוראות כלליות נוספות

ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, וכן לחתום על כל מסמך שתכין קרן המע"מ הממשלתית המאשר את התחייבויותינו לפי סי' 0-0 לעיל, ולפיכך יפוי הכח עליו חתמנו לטובת המוכר כחלק מהסכם המכר ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, מבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו כדי לגרוע מכל יפוי כח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

אנו מאשרים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לבינכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, אנו מאשרים כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות כלפינו, ישירה ו/או עקיפה, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה, ולמעט על פי הבטוחות שיונפקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל עליכם אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות.

אנו מאשרים כי הפיקוח על הפרויקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרויקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לוודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרויקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרויקט או מוקצים לבניית הפרויקט. לפיכך ידוע לנו ואנו מסכימים כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.

הובהר והוסבר לנו כי ככל שנהיה מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספנו, עלינו להסדיר זאת באופן עצמאי ובמישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם אינכם אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטוחות.

אם הדירה נרכשת במסגרת תכנית "מחיר מופחתמופחת", חלים לגביה ולגבי הסכם המכר התנאים הנקובים במכרז מחיר מופחת מס' ים/_____.

אנו מסכימים בזאת כי החל ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר וענין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מסמך זה הינן בלתי חוזרות ולא נוכל לחזור בנו, הואיל וזכויותיכם תלויות בו.

אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, להסכם המכר, למסמך זה ולנובע מהם, בין במישרין ובין בעקיפין, יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט של מדינת ישראל הממוקמים בתל אביב.

לפיכך באנו על החתום:

שם הקונה	שם הקונה
ת.ז.	ת.ז.
חתימה	חתימה

אישור עו"ד

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

_____ תאריך
 _____ חותמת + חתימה

נספח ז'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר מופחת

אני/ו החתומים מטה, ת.ז.,

חתמתי/נו על "חוזה מכר מחיר מופחת" בפרויקט GREEN PARK ב- כפר ברא (להלן: "דירת מחיר למופחת") עם המוכר גזית הנדסה בע"מ ח.פ. 514122167.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מר/445/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למופחת. כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).
ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מבין המועדים. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5 התקופות האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למופחת מופחת יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.
2. א. הודע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.
ב. הודע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבותי/נו זו אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ (במילים: מאתיים חמישים אלף שקלים חדשים ₪) למשרד הבינוי והשיכון.

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד _____, בכתובת דוד המלך 4, בית גזית רמלה מר/גב' ת.ז., ולאחר שהוזהר כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למופחת

אני/אנו החתומים מטה :

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למופחת" בפרויקט GREEN PARK ב- כפר ברא (להלן: "דירת מחיר למופחת") עם המוכר גזית הנדסה בע"מ ח.פ. 514122167

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מר/445/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למופחת. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם. כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום על כל הסכם לפני תום 7 השנים / 5 השנים האמורות הנ"ל לפיו הזכויות בדירת מחיר למופחת יועברו לאחר תום 5 שנים.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למופחת, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למופחת, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

נספח ח'

תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.

- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

- זכויות שנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.

- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד-50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

אישור

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

נספח ט'

עמלת ערבות חוק ערבות מכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר שנחתם ביום _____/_____/_____

החברה מבקשת להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 11(ב) בהסכם המכר שנחתם ביום _____.

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין החברה, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות").

מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן.

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 3.1 עלויות הקמה בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - 3.2 ריבית שנתית בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - 3.3 יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
 - 3.4 במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
 - 3.5 החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

הקונה

חברת _____

חוזה ניהול

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין:

גזית הנדסה בע"מ ח.פ. 514122167

באמצעות מר מוחמד אבו סויס ת.ז. 208665463,

מורשה חתימה מטעמה המוסמך להתחייב ולחתום בשמה

מרח' דוד המלך 4, רמלה, בניין "בית גזית 1".

דוא"ל: gazitlaw1@gmail.com

טל: 08-925529 פקס: 08-9203032

(להלן: "חברת הניהול")

מצד אחד;

לבין:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

מרח' _____

טלפון: _____, _____

כתובת מייל: _____

(להלן: "הדייר")

מצד שני;

הואיל והדייר ו/או המחזיק התקשר עם גזית הנדסה בע"מ, ח.פ. 514122167 (להלן: "המוכר") בהסכם רכישה ו/או שכירות בלתי מוגנת (להלן: "ההסכם הראשון") (המקנה לו, בכפוף למילוי תנאיו, זכות להחזיק ביחידה בבניין מגורים ברחוב /מתחם 68021 הידועים כפרויקט שכונה GREEN PARK בכפר ברא שמוקם/הוקם על ידי המוכר על המקרקעין הידועים חלקה 38 בגוש 8892 וחלקות 26, 27, 28, בגוש 8893, מגרשים: 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415 בניינים מ-1 עד 6 לפי תכנית מפורטת מס' 451-0359331 כמפורט (להלן: "המקרקעין") (מתחם 68021) בניין 1-6, כמפורט בתיק רמ"י מס' 53010368 א-04 ותיקונים ו/או שינויים לה (להלן: "היחידה") ו/או "הנכס" ו/או "הפרויקט" ו/או "הבניין" בהתאמה);

הואיל ולפי תנאי חוזה המכר של החנויות ו/או המשרדים ו/או הדירות שנחתמו ו/או נחתמים ו/או שייחתמו בין המוכר לרוכשים בפרויקט, נקבע כי המוכר רשאי לקבוע שהשירותים המשותפים לכלל רוכשי הנכסים והמשתמשים בבניין ו/או בפרויקט ו/או כל חלק ממנו לרבות האגפים השונים (מסחר, משרדים ו/או מגורים) וניהולם יעשו ע"י חברת ניהול ואחזקה שתקבע על ידי המוכר ולפי שיקול דעתו הסביר;

הואיל והמוכר הפקיד בידי חברת הניהול את ניהול בנייני הפרויקט כהגדרתו בהסכם שבין המוכר לחברת הניהול ובתמורה לתשלום דמי ניהול;

הואיל והצדדים מעוניינים להתקשר זה עם זה לצורך ניהול הבניין על-ידי חברת הניהול; וכחלק מן ההתחייבויות שנטל על עצמו בהסכם הראשון עם המוכר, התחייב הדייר ו/או המחזיק להתקשר בהסכם ניהול עם חברת הניהול שתקבע על ידי המוכר, ולפעול בהתאם לתנאי הסכם הניהול ולשלם את דמי הניהול;

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחיות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנות הוראות חוזה זה.

הגדרות

מלבד אם תוכן הכתוב מחייב אחרת, יהיו בהסכם זה למונחים הבאים הפירושים שבצידם:

חברת הניהול _____ ח.פ. _____ ו/או חברה אחרת מטעמה-
_____ ח.פ. _____

החוזה ו/או החוזה מיום _____ לפיו רכש הדייר מאת החברה את הזכויות ביחידה.

חוזה המכר

המקרקעין הידועים חלקה 38 בגוש 8892 וחלקות 26, 27, 28, בגוש 8893, מגרשים: 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, בניין מ-1 עד 6 לפי תכנית מפורטת מס' 451-0359331 כמפורט (להלן: "המקרקעין") (**מתחם 68021**) בניין 6-1, כמפורט בתיק רמ"י מס' 53010368 א-04

הפרויקט פרויקט הבניה של יחידות מגורים הידוע כ- "פרויקט GREEN PARK" בכפר ברא.

הבניין/נים בניין ברח' _____ ב _____.

הדיירים רוכשי היחידות בבניין/נים.

הרכוש המשותף כל השטחים והמתקנים בבניין שאינם חנויות ו/או דירות ו/או צמידויות ליחידות בבניין, ובכלל זה מתקנים משותפים, שטחים משותפים ובכללם ככל שישנם: מועדון דיירים, חדר כושר, שטחי גינון, חדר טרנספורמציה, חדרי חשמל ותקשורת, מאגרי מים, צוברי גז, חדר גנרטור, מפוחים, חדרי טכניים, מתקני חשמל, ותאורה, מחסנים ושטחי אחסנה, מעליות, חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מעברים ושטחים ומיתקנים נלווים אחרים.

ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, ניקיון, בדיק, תאורה, גינון וביטוח של הרכוש המשותף, לרבות ביטוח צד שלישי וביטוח שטחי הרכוש המשותף, ושירותים נוספים שידרשו, לפי שיקול דעת חברת הניהול בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף, לשם אחזקה תקינה ושוטפת של הרכוש המשותף.

השירותים

מדד המחירים לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו.

המדד

נציגות בעלי היחידות בבניין.

הנציגות

2. מהות ההתקשרות

חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע הבלעדיים של השירותים והדבר הודע לדייר ו/או המחזיק (וכן הודע למחזיק מסירת הניהול כאמור על ידי המוכר לחברת הניהול) וכן הודע למחזיק מסירת ניהול וביצוע השירותים, ברמה גבוהה, בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם זה. המחזיק מתחייב שלא לבצע את השירותים או חלק מהם בעצמו או באמצעות אחר כלשהו פרט לחברת הניהול.

2.1 חברת הניהול תקבע את היקף השירותים, סוגם, טיבם, רמתם ותדירותם ואיזה חלק מהם יסופק לשטחים המשותפים או לחלקים מסויימים מהם ואת זמני ואופן אספקתם בכפוף למפרט השירותים המקובל בפרויקטים זהים לפרויקט נשוא הסכם זה. ככל שחברת הניהול תחליט על גריעת או הוספת שירות כלשהו, אזי הדבר יעשה בתיאום עם נציגות הבית המשותף ובכפוף להסכמה בין הצדדים. על אף האמור לעיל, מובהר האמור לעיל לא יגרע מהתחייבויות המחזיק לשלם את דמי הניהול.

2.2 הדייר ו/או המחזיק מייפה את כוחה של חברת הניהול לקבל לחזקתה או לשימוש את השטחים המשותפים וחברת הניהול מתחייבת לעשות כן.

3. הוראות ונהלים

3.1 הודע לדייר ו/או המחזיק כי חברת הניהול תיקבע מעת לעת נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים בתיאום עם הנציגות, והדייר ו/או המחזיק מתחייב לנהוג לפיהן.

3.2 בכפוף להסכמת נציגות הדיירים, חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע כללי התנהגות שיחייבו את כל המשתמשים ביחידות בבניין וזאת על מנת לשמור על רמתו של הבניין ולמנוע הפרעות ומטרדים למחזיקים ולמשתמשים ביחידות שבבניין או לחלק מהם.

3.3 חברת הניהול תהיה רשאית לייעד בשטחים המשותפים מעברים, מקומות להתקנת כבלים לטלוויזיה, אנטנות לא סלולאריות, מכלי גז ויוצא באלה, בין אם אלה משמשים את הבניין ובין אם הם ישמשו חלקים אחרים בבניין, ובלבד שזכויות הדיירים על פי דין וע"פ חוזה המכר לא תיפגענה.

3.4 חברת הניהול תהא רשאית לקבוע הוראות לגבי סדרי כניסה ויציאה וכן הכנסת אורחים לבניין, בנוגע לסדרי ביטחון, בנוגע לסדרי גישה לשטחים המשותפים, לגבי אופן השימוש בשטחים המשותפים, וכיוצא באלה הוראות שונות, ובלבד שהזכויות הדיירים על פי דין וע"פ חוזה המכר לא תפגענה.

3.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1.3 (ובכפוף לאמור בו), תהא חברת הניהול רשאית, אך לא חייבת, להנהיג, בין היתר:

- 3.5.1 הוראות האוסרות להתקין או להניח מחוץ ליחידה ו/או כל חלק ממנה מתקנים או מיטלטלין כלשהם. וכן הוראות האוסרות לקבוע ו/או לתלות שלטים קבועים ושאר סימנים מכל מין וסוג ברכוש המשותף, בקירות חיצוניים ובמקומות גלויים.
- 3.5.2 הוראות בדבר הגבלה על השמעת רעש או יצירת מטרדים אחרים בבניין.
- 3.5.3 הוראות בדבר אופן השימוש וכללי התנהגות ברכוש המשותף.
- 3.5.4 הוראות המייעדות חלקים מהרכוש המשותף לשימושים מיוחדים, כגון - מעברים והצבת מתקנים.
- 3.5.5 הוראות וכללים בדבר אופן ודרכי ביצוע הובלות של מטלטלים, ציוד וחומרים אל יחידות המגורים, ובדבר אופן ביצוע שיפוצים ועבודות ביחידות המגורים, לרבות סדרי פינוי פסולת, מניעת לכלוך, רעשים ושאר מטרדים וכו'.
- 3.5.6 הוראות בעניין תחזוקת הצמחייה שתהיה בבניין ו/או בפרויקט (לרבות שתילת צמחים, השקיה, תחזוקה, דישון וכו'), לרבות הוראות שיקבעו כי תחזוקתם תבוצע ע"י חברת הניהול ו/או ע"י מי מטעמה, והוראות המחייבות כל דייר לאפשר לחברת הניהול גישה סבירה אל הצמחייה.

יובהר, כי ההוראות הנ"ל לא תפגענה בזכויות הדיירים ע"פ דין וע"פ חוזה המכר.

4. התחייבות חברת הניהול

חברת הניהול מתחייבת בזאת:

5. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 12 להלן, להעסיק מנגנון עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים וכן תהיה היא רשאית לנהל ולבצע את השירותים, כולם או חלקם, באמצעות קבלנים, קבלני משנה, צוותים, מומחים, יועצים, פועלים, או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים אחרים, כפי שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה.

התחייבות הדיירים

הדייר ו/או המחזיק ו/או הדיירים מתחייבים בזאת, לפי העניין:

- 5.1 להיות קשורים רק עם חברת הניהול למשך 24 חודשים בלבד בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים בבנין לפי חוזה זה, ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם הכל כאמור בהוראות הסכם זה. הארכת משך ההתקשרות תהא בהתאם להחלטת הרוב הקבוע בסעי' 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, (להלן: "**חוק המקרקעין**") לתקופה שתיקבע בהתאם לרוב, כאמור.
- 5.2 להימנע מביצוע, בין בעצמם ובין באמצעות אחרים, כל פעולה או טיפול שנמסרו על פי הסכם זה לידי חברת הניהול, אלא אם הסכימה לכך חברת הניהול בכתב לפני ביצוע הפעולה או הטיפול, או במקרה וחברת הניהול לא קיימה את התחייבויותיה על פי הסכם זה.
- 5.3 כי הם והבאים מכוחם או מטעמם ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה, בכל המקרים ששיתוף הפעולה או עזרה כזו יידרשו כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר

והטוב של השירותים וכן ימלאו אחר כל דרישות הרשויות השונות וההתחייבויות הנובעות מהסכם זה במישרין או בעקיפין.

5.4. הדייר ו/או המחזיק ו/או הדיירים ימלאו את ההוראות שתוציא חברת הניהול כאמור בסעיף 3 לעיל, וכל דייר ידאג כי כל המשתמשים איתו ביחידה, וכל הבאים מטעמו לבניינים ולפרויקט, ימלאו אף הם הוראות אלה.

5.5. להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה, על פי הודעה מראש, למעט במקרים דחופים בהם לא ניתן להודיע מראש, להיכנס ליחידה לשם ביצוע עבודות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תעשנה בזיקה ליחידת הדייר או בזיקה ליחידה אחרת בבניין לצורך ביצוע תיקונים בשטחים המשותפים, ובין היתר לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה, מערכות ומתקנים אחרים, ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לפי דעת חברת הניהול לשם ביצוע השירותים לפי הסכם זה. חברת הניהול מתחייבת, כי שינויים ותוספות כאמור, אם יבוצעו, יבוצעו באופן שההפרעה שתגרם לדייר ו/או המחזיק תהא קטנה ככל האפשר. כניסה לתחומי היחידה תעשה בתיאום עם הדייר, למעט במקרים דחופים. מובהר כי חברת הניהול תשיב את המצב לקדמותו לאחר הפעולות שביצעה.

5.6. להודיע בכתב לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

5.7. מובהר כי דייר לא יהיה רשאי לסרב לקבל שירות כלשהו ו/או להפסיק את ניהול וביצוע השירותים ו/או להשתחרר מהתחייבויותיו לשאת בדמי הניהול בהתאם לתנאי הסכם זה, כל עוד הסכם הניהול הינו בתוקף.

6. הוצאות האחזקה ודמי האחזקה

הדייר מתחייב לשאת, ביחד עם יתר מחזיקי יחידות המגורים והמסחר, החל ממועד תחילת מתן השירותים, בהגדרתו בסעיף 16 להלן, בכל ההוצאות הישירות והעקיפות שיהיו כרוכות בניהול וביצוע השירותים, ובביצוע התחייבויות חברת הניהול עפ"י חוזה זה (להלן: "הוצאות האחזקה").

"הוצאות האחזקה" יכללו בין היתר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל ההוצאות בגין מתן השירותים ובכלל זה (אך מבלי לגרוע מכלליות האמור) הוצאות בגין ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיקה, ניקיון, תאורה, ביטוח של הרכוש המשותף וכן הוצאות הכרוכות בטיפול בחצרות, בגינות, בקירות החיצוניים, בגגות, בשטחי החניה, בחדרי המדרגות, במעליות, באנטנות מרכזיות, במתקנים שונים ככל שיהיו של: תקשורת, גנרטורים, מתקני פינוי אשפה, בחדרי התקשורת ובכל השטחים והמתקנים האחרים ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל דיירי הבניין/נים ו/או את חלקם, וכן הוצאות בגין ציוד וחומרים, הוצאות תקורה, הוצאות מימון, פחת, הוצאות אדמיניסטרטיביות, הוצאות משפטיות וחשבונאיות, הוצאות גביה ואכיפה, הוצאות קיום ותפעול חברת הניהול, הוצאות ביטוח, הוצאות ושכר עובדים ויועצים, תשלומים ומיסים, הוצאות התפעול וכו'.

7. תשלומי דמי ניהול

7.1. כל דייר ישלם לחברת הניהול, דמי ניהול מידי חודש בחודשו בגין העניינים הנמסרים לטיפול חברת הניהול כאמור בהסכם זה בסך המקובל והנהוג בשוק באותו אזור

בפרויקטים של מגדלי מגורים בדומה לפרויקט נשוא הסכם זה בתוספת מע"מ, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה (מובהר בזאת כי המדד האמור הוא מדד מינימום), מובהר כי אחת לשנה יעודכן המחיר בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן והדיירים מתחייבים לשלם את המחיר המעודכן מכאן ולהבא ולא למפרע והכל כשדמי הניהול מחושבים בהתאם לשטח היחידה של הדייר, כהגדרתו לעיל הדייר יהיה חייב לשלם התשלומים כאמור בין אם הוא מחזיק ומשתמש בפועל ביחידה ובין אם לאו. כל ההוצאות הסבירות שייגרמו לחברת הניהול בפועל עקב הפרת הסכם זה על ידי הדייר ו/או שיידרשו כדי לאוכפו או כדי לאחוז בצעדים נגדו, ישולמו על ידי הדייר לחברת הניהול על פי דרישתה הראשונה שבכתב.

7.2. למניעת ספק, מובהר בזה כי כל ההוצאות המשפטיות והתשלומים שיידרשו ובכלל זה שכ"ט עורכי דין בכל הקשור לתפעול אחזקת הבניין ולרבות לצורכי טיפול בגביית ההוצאות ממחזיקי היחידות בבניין, ובקשר להפרת הוראות הסכם זה או אכיפתן על ידי מחזיקי היחידות בבניין ישולמו על ידי הדיירים שלא שילמו את דמי הניהול, וכן כל הוצאות המימון של חברת הניהול בניהול וביצוע השירותים, לרבות מימון רכישת ציוד ומתקנים הדרושים לביצוע השירותים, מהוות חלק מההוצאות ו/או רכוש קבוע וייכללו בהן באופן סביר ומקובל, לפי העניין.

7.3. סירובו ו/או אי נכונותו ו/או אי רצונו של דייר לקבל שירות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה כולו או בחלקו, לא ישחררו את הדייר מחובת תשלום דמי הניהול בהתאם לתנאי הסכם זה.

8. קרן פחת

8.1. על מנת להבטיח את האפשרות להחליף ו/או לחדש מתקנים ו/או מערכות המשמשים את הבית, הבית המשותף והבניין ו/או על מנת לתקנם תיקון יסודי ו/או לשפצם, חברת הניהול תפריש כספים לקרן פחת (להלן: "קרן הפחת"), מתוך תשלומי דמי הניהול של הדיירים לחברת הניהול.

8.2. קרן הפחת תוחזק ותנוהל על ידי חברת הניהול. חברת הניהול תהא רשאית לנצל את כספי קרן הפחת, בתיאום עם הנציגות, למטרת תיקונים, החלפה ו/או שיפוצים כאמור ו/או בכל מקרה בו דמי הביטוח ו/או תקציבה השוטף של חברת הניהול לא יכסו הוצאה כאמור.

8.3. דמי הקרן יעמדו על 5% מתוך דמי הניהול (להלן: "דמי הקרן").

8.4. כל חידוש, החלפה, תיקון יסודי, שיפוץ וכיו"ב פעולות המפורטות בסעיף 1.8 לעיל ייעשה קודם בכספי קרן הפחת ורק במידה וכספים אלו לא יספיקו לביצוע הפעולות הנ"ל, תהא רשאית חברת הניהול בתיאום עם הנציגות, לדרוש מן הדיירים סכום נוסף לשם כיסוי העלות של הפעולות הדרושות.

8.5. סכומי קרן הפחת ייחשבו כפקדון שייגבה מדמי הניהול ושיוחזק בידי חברת הניהול בחשבון נפרד כנאמנים של כל מחזיקי היחידות בבניין. חברת הניהול תשקיע את כספי קרן הפחת בהשקעות סולידיות כפי שייראה לה.

8.6. למען הסר ספק, מובהר כי קיומה של קרן הפחת והתשלומים המשתלמים לה אינם מהווים ערובה כי סך כל התקציב שיעמוד בקרן הפחת יהא מספיק לכיסוי הפעולות הנדרשות בהתאם לסעיף 8.1 לעיל. כאשר במקרה שהכספים לא יספיקו לתיקון הליקוי, מתחייבים הדיירים להשלים את יתרת הכספים.

8.7. בתום תקופת ההסכם ו/או במועד אחר כפי שיוחלט בתיאום עם הנציגות והחברה, יועבר לחשבון הבנק של הנציגות יתרת קרן הפחת כפי שתהיה באותו מועד.

9. מועדי תשלום

להקלת גביית ההוצאות, דמי הניהול ודמי הקרן יעביר הדייר במועד מסירת החזקה וכתנאי למסירתה 12, המחאות שוות לטובת חברת הניהול בגין דמי הניהול החודשיים.

10. ריבית ופיגורים

הדייר מתחייב לשלם לחברת הניהול בגין כל פיגור בתשלום כלשהו על פי הסכם זה, ריבית פיגורים בשיעור שיהיה מקובל באותה עת בבנק לאומי לישראל בע"מ לגבי משיכות יתר חריגות ובלתי מאושרות מחשבונות דביטוריים.

11. ספרי חברת הניהול

במשרדי חברת הניהול יוחזקו וינהלו פנקסים, רשימות, חשבונות ההוצאות, דו"חות, מסמכי גביית חשבונות והוצאות וכיוצא באלה. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מסודרים, לגבי כל הוצאותיה והכנסותיה ולכל פרויקט בניין בנפרד. חברת הניהול תעסיק רואה חשבון מוסמך לשם בדיקת ספרי החשבונות שלה והכנת מאזנה. כ"כ, על חברת הניהול יחולו החובות לפי סעי' 71(ד) לחוק המקרקעין וכן, לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעלי הדירות, החובות המוטלות על גזבר בסעיף 16 לתקנון המצוי שבתוספת.

12. אחריות חברת הניהול

12.1 חברת הניהול וכל הבא בשמה ומטעמה לא ישאו בכל אחריות לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לדייר ו/או למחזיק ו/או לכל אדם, לרבות עובדים, נציגים, מועסקים, סוכנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם שימצא ביחידה או בשטח הבניין או בסביבתו, כתוצאה מליקוי או פגם ו/או הפסקה ו/או עיכוב בהספקת איזה מהשירותים בבניין ובפרויקט ו/או איזה מהשירותים האחרים שתספק חברת הניהול אם תספק, אם הדבר יקרה כתוצאה מסיבות שאינן באחריות חברת הניהול בהתאם להסכם ועל פי כל דין.

12.2 שירותי שמירה בבניין ו/או בפרויקט, ככל שיהיו, יהיו בהיקף של 24 שעות 7 ימים בשבוע, ובכל מקרה לא תחשב חברת הניהול כ"שומר" מכל סוג שהוא- על היחידה ו/או תכולתה ו/או על איזה שטח הכלול בבניין ו/או בפרויקט ו/או בשטחים המשותפים ו/או במתקנים, לצורך ו/או בקשר עם חוק השומרים תשכ"ז-1967 ו/או האחריות לפי אותו חוק ו/או אחריות מסוג דומה בין חוזית, בין נזיקית ובין אחרת.

12.3. חברת הניהול רשאית לבטח את אחריותה הפוטנציאלית מכל סוג לכל נזק וכלפי כל צד ג' שהוא.

12.4. חברת הניהול תבטח את כל העובדים בביצוע השירותים בביטוח מועסקים, חבות מעבידים וקרן פיצויים למקרה ויהיו זכאים לפיצויי ותק ופיטורין ובכל ביטוח אחר מסוג דומה.

12.5. הדייר ו/או המחזיק יהיה אחראי לכל נזק ו/או לרכוש מכל מין וסוג שהוא שייגרם לכל אדם ו/או ליחידה ו/או לתכולתם ו/או לסביבתם ו/או למוכר ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמן, במישרין או בעקיפין, כתוצאה ו/או עקב שימוש בלתי סביר שיעשה המחזיק, עובדיו, ו/או מוזמניו ו/או כל מי מטעמו בשטחים המשותפים ו/או כתוצאה מאי מילוי הוראה מהוראות הסכם זה.

13. ביטוח

בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף חברת הניהול, תערוך ותקיים במשך כל תקופת קיומו של הסכם זה, ביטוחים בחברת ביטוח, בתנאים שלא יגרעו מתנאי ביטוח, ומבלי לגרוע מהאמור:

13.1. חברת הניהול תגרום לביטוח, השטחים המשותפים, תשתיות, החניון, הציד והמתקנים שבו במלוא ערכם בביטוח כנגד סיכונים "אש מורחב" לרבות: רעידת אדמה, שיטפון, התפוצצות, נזקי מים וחשמל ונזקי טבע אחרים, על בסיס ערך כינון. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות השיבוב כנגד "הדייר" ו/או "המחזיק" ובלבד שהויתור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

למניעת ספקות: מובהר כי חברת הניהול לא תבטח את מבנה הדירות בבניינים ותכולת הדירות ושיפורים ו/או תוספות שנערכו על ידי המחזיק. חברת הניהול תגרום לביטוח אחריות צד ג' בגין חבות חברת הניהול על פי דיני מדינת ישראל לכל מקרה נזק גוף ו/או רכוש, וזאת בגבולות אחריות כפי שתקבע חברת הניהול לפי שיקול דעתה המוחלט ובלבד שלא יפחתו מסך של _____ ₪ הביטוח יכלול סעיף בדבר שיפוי "הדייר" ו/או "המחזיק" בגין מעשה ומחדלי חברת הניהול בלבד עקב מעשה ו/או מחדל מצד חברת הניהול ו/או מי מטעמה ויורחב לכסות את "הדייר" ו/או "המחזיק" בכפוף לסעיף חבות צולבת לפיו ייחשב כאילו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

חברת הניהול תערוך ותקיים ביטוח אחריות מעבידים בגין חבותה כלפי עובדיה בגבול אחריות שלא יפחת מסך _____ ₪ לעובד ו- _____ ₪ לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח יורחב לשפות את "הדייר" ו/או "המחזיק" היה ונטען כי מי מהם נושא בחבות מעביד כלפי מי מעובדי חברת הניהול ו/או מי מטעמם.

13.2. למניעת ספקות: ביטוחי חברת הניהול לא יכללו ביטוח אחריות המחזיק ביחידה בגין סיכונים צד ג' אשר יגרמו עקב מעשה ו/או מחדל מצד "הדייר" ו/או "המחזיק", והאחריות לביטוחם של סיכונים אלה תחול על המחזיק בלבד. על אף האמור בסעיף זה ובכלל, תהא חברת הניהול רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטח את הבניין ו/או השטחים המשותפים ו/או המתקנים גם כנגד סיכונים נוספים כפי שתמצא לנכון.

13.3. חברת הניהול פוטרת את "הדייר" ו/או "המחזיק" ו/או את הבאים מטעמם מאחריות לכל נזק שחברת הניהול זכאית לשיפוי בגינו לפי הביטוחים אשר התחייבה

לערוך, או שהיתה זכאית לשיפוי אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ומתחייבת לפעול בכל דרך למיציא זכויותיה ע"פ הפוליסות.

13.4. על פי דרישת המחזיק תציג לפניו חברת הניהול לעיונו, במשרד חברת הניהול את פוליסות הביטוח שתרכשנה על ידה (להלן: "פוליסות הביטוח") וכן תמסור לבקשת המחזיק, אישור קיום ביטוחים בהתאם לתנאים כאמור ובהתאם לנספח ביטוח בנוסח שיוסכם בין הצדדים.

13.5. נגרם ליחידה ו/או לבניין נזק הדרוש שיקום והמכוסה בהתאם לפוליסת הביטוח, תהיה חברת הניהול בעלת הזכות הבלעדית לנהל משא ומתן עם המבטחים, לתבוע אותם, להתפשר עמם ולקבל את תגמולי הביטוח.

14. העברת זכויות הדייר ו/או המחזיק

הדייר ו/או המחזיק מתחייב בזאת כי אם יעניק שכירות משנה או יקנה באופן אחר כלשהו זכויות, חזקה ו/או שימוש ביחידה לאחר כלשהו (להלן: "מקבל הזכויות"), למשך תקופת זמן כלשהי (בין מוגבלת ובין בלתי מוגבלת), יהא עליו לפני חתימת החוזה בינו לבין מקבל הזכויות, ובכל מקרה בטרם העברת או הקניית הזכויות כאמור, ובמועד שייקבע לשם כך על ידי חברת הניהול, לגרום לכך שמקבל הזכויות יחתום עם חברת הניהול או עם מי שהיא תורה, על הסכם ניהול בנוסח של ההסכם הנוכחי או כתב העברה המאמץ את הוראות ההסכם.

15. הסבת זכויות/ ביצוע באמצעות קבלן משנה

חברת הניהול תהיה רשאית בכל עת במשך תקופת ההסכם בכפוף להסכמת הנציגות, להמחות ולהסב כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לידי חברת ניהול אחרת ו/או לגוף משפטי אחר כלשהו הקיים או שיוקם לצורך זה ו/או לנציגות הבית ו/או לנציגות הבית המשותף (להלן: "החברה החדשה"). החברה החדשה תקבל על עצמה את כל זכויותיה וחובותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה. מיום ההסבה ואילך יש לקרוא בכל מקום בהסכם זה בו כתוב "חברת הניהול" כאילו כתוב שמה של החברה החדשה. הודעה על ההסבה תימסר לקונה ולכל צד רלוונטי כפי שייראה לחברת הניהול סמוך ככל האפשר לאחר ביצועה. מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם, ואחריות חברת הניהול על פי הסכם זה, חברת הניהול רשאית למסור ביצועם של כל השירותים או שירותים מסוימים מתוך כלל השירותים לקבלן/ני משנה (להלן: "קבלן המשנה"). במקרה כאמור יבוא קבלן המשנה בנעלי חברת הניהול לכל דבר ועניין.

16. תקופת החוזה

16.1. חברת הניהול מתחייבת לבצע את השירותים החל ממועד המסירה בפועל של 75% (שבעים וחמישה אחוזים) לפחות מהיחידות בבניין/נים לרוכשיהן ו/או תוך תקופה שלא תפחת מ- 12 חודשים (שנים עשר חודשים) מיום קבלת טופס 4 לבניין, לפי המוקדם מבין השניים (להלן: "מועד תחילת מתן השירותים"). עד לתום תקופה של 12 (שנים עשר) חודשים המתחילים במועד תחילת מתן השירותים, היחידות בבניין שלא נמכרו ו/או טרם נמסרה בהן חזקה, לא ישלמו את חלקן בדמי הניהול.

16.2. תקופת חוזה זה הינה התקופה שממועד תחילת מתן השירותים ועד תום 24 חודשים ממועד תחילת מתן השירותים (לעיל ולהלן: "**תקופת החוזה**"), כפוף לזכות סיום ההתקשרות ע"י חברת הניהול כאמור בסעיף 16.4 להלן.

16.3. חוזה זה יגיע לסיומו בתום תקופת החוזה בכפוף לכל התנאים המצטברים הבאים:

16.3.1. הדיירים ישחררו את חברת הניהול מהתחייבויותיה העתידיות כלפיהם ויגרמו לשחרור חברת הניהול מהתחייבויותיה כלפי צדדים שלישיים בקשר עם ביצוע השירותים.

16.3.2. בכל מקרה בו יופסקו שירותי הניהול הניתנים ליחידות על פי הסכם זה ובמקרה ואלה לא יסופקו על ידי המוכרת, יפעלו מחזיקי היחידות למינוי נציגות ו/או נציגויות ועד בית - כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 (להלן: "**הנציגות**") – על מנת שזו תיטול על עצמה את ניהול מרכיבי הפרוייקט המשותפים, או תתקשר עם חברת ניהול חדשה לקבלת שרותי ניהול (להלן: "חברת הניהול החדשה").

16.4. חברת הניהול תהיה רשאית להפסיק ההתקשרות שלפי חוזה זה, לפי שיקול דעתה הסביר, בכל עת, במתן הודעה בכתב על כך למחזיקי היחידות בפרוייקט, שלושה חודשים מראש לפחות.

16.5. ההתקשרות עם חברת הניהול, שעפ"י חוזה זה, תחשב כבטלה ומבוטלת בתום שלושה חודשים ממועד מסירת הודעת ביטול בכתב ע"י חברת הניהול למחזיקי היחידות. מודעה בכתב שתוצג על לוחות המודעות של הבניינים או במקום בולט אחר בבניינים, תחשב כמסירת הודעה כאמור (להלן: "**מועד הביטול ע"י חברת הניהול**").

16.6. ביטלה חברת הניהול את ההתקשרות כאמור בסעיף 16.4 לעיל, יחשב מועד הביטול ע"י חברת הניהול כמועד תום תקופת החוזה, ויחולו ההוראות להלן ביחס למועד הביטול ע"י חברת הניהול.

16.7. הנציגות תקבל על עצמה או תגרום לכך שחברת הניהול החדשה תקבל על עצמה את כל התחייבויות וזכויות חברת הניהול הקשורות לחשבונות בנק, להסכמי שרות, ליסינג, ביטוח וכמו כן כל זיכויים וחייבים הקשורים בניהול היחידות בגין הפרוייקט שחויבם נוצר לאחר סיום תקופת ההסכם. חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגות ו/או לחברת הניהול החדשה כל רכוש וציוד שנרכשו על ידה מכספי הדיירים וכן להעביר לנציגות ו/או לחברת הניהול החדשה התקשרויות, הסכמים, תוכניות (רכוש משותף) וכל מסמך רלבנטי אחר שיידרש לצורך המשך ניהול מרכיבי הפרוייקט המשותפים. במועד ההעברה ייערך על ידי רואה החשבון של חברת הניהול מאזן מסודר לתום אותה תקופה ועל פיו תתבצע העברת זכויותיה והתחייבויותיה של חברת הניהול לחברת הניהול החדשה ו/או לנציגות.

16.8. הנציגות תדאג לשחרר את חברת הניהול ו/או תגרום לכך שחברת הניהול החדשה תשחרר את חברת הניהול מכל הבטחונות ו/או הערבויות שניתנו על ידה בכל הקשור למתן שרותי הניהול שסופקו ליחידות והקונה מצידו מתחייב לסלק את כל חיוביו כלפי חברת הניהול במועד הפסקת השירותים הניתנים ליחידות על פי הסכם זה.

17. הפרה ותרופות

- 17.1. הפר הדייר ו/או המחזיק הוראה כלשהי הכלולה בהסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך ארבעה עשר (14) ימים לאחר שקיבל את דרישת חברת הניהול לעשות כן, או חזר הדייר ו/או המחזיק על אותה הפרה, תהיה חברת הניהול רשאית, בין היתר, להפסיק מתן השירותים לדייר ו/או למחזיק, כולם או מקצתם, לפי שיקול דעתה הסביר.
- 17.2. אין בהפסקת השירותים כאמור בס"ק 17.1. בכדי לשחרר את המחזיק מחובותיו להמשיך ולהשתתף בתשלום ההוצאות ולקיים את כל יתר התחייבויותיו כלפי החברה על פי הסכם ניהול זה.
- 17.3. חברת הניהול תהא רשאית לדרוש החזר תשלום כל ההוצאות הסבירות והנזקים שנגרמו לחברת הניהול עקב ההפרה דלעיל. תשלום החזר ההוצאות והנזקים יעשה לאחר שהוצגו הוכחות מספקות לכך ובתוך 7 ימים מיום שהוגש חשבון לדייר ו/או למחזיק. אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכותה של חברת הניהול לסעד כל שהוא על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970, או על פי כל דין.

18. שונות והבהרות

- 18.1. לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת.
- 18.2. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הינן כקבוע במבוא להסכם זה, ובמשך תקופת תוקפו של חוזה זה, תהיה כתובתו של הדייר בממכר.
- 18.3. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לצד האחר על פי כתובתו כאמור, תחשב כאילו התקבלה על ידי הנמען תוך שלושה (3) ימים לאחר מסירתה למשרד הדואר, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.
- 18.4. הודעה בכתב שחברת הניהול תלתה על לוח מודעות של הבניין/נים, או במקום מרכזי ובולט אחר של הבניין/נים או של הפרויקט, תחשב כאילו נמסרה כדן 48 שעות לאחר שנתלתה כאמור. אישורו בכתב של מנהל חברת הניהול בדבר מועד תליית ההודעה כאמור, יהווה ראיה חלוטה.
- 18.5. היה ואחד מיחידי הדייר יחתום על כל מסמך, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בחוזה שירותים זה, ביצועו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחידי הדייר וחתמת חוזה שירותים זה על ידי אחד מיחידי הדייר תחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחידי הדייר, בינם לבין עצמם, ומאחד למשנהו לחייב את יתר יחידי הדייר בינם לבין עצמם בכל עניין ודבר הקשור בחוזה שירותים זה.
- 18.6. כותרות השוליים של סעיפים בהסכם זה הינן לצורכי נוחות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתא או כלי עזר לפירוש ו/או לפרשנות הסכם זה.
- 18.7. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות הסכם זה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם.
- 18.8. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי הסכם זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד.
- 18.9. ויתור שנעשה בעניין אחד, לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.

18.10. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של הסכם זה כי אם להוסיף עליו.

18.11. הצדדים הגיעו לידי הסכם זה לאחר חקירה ובדיקה וכי שום צד לא הסתמך על שום מידע אלא זה המובא במפורש בהסכם זה אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין בהתייחס למצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

(הדייר/המחזיק)

(חברת הניהול)