

מתחם א'
מגרש 121
גרסה מיום 9.6.25

אשד בקרה בע"מ
24.12.2025
נבדק

נספח א'- מפרט טכני ותוכניות מכר
(יצורף בנפרד)

נספח ב' - נספח תמורה

נספח תמורה

להסכם שנערך ונחתם בכפר סבא ביום [REDACTED] לחודש [REDACTED] שנת 2025

בין: זוהר וצפרייר שרבט בע"מ, ח.פ. 513916791

מרחוב הברזל 32 ב', תל אביב
(להלן - "החברה")

מצד אחד;

לבין:

1. [REDACTED] ת.ז. [REDACTED]

2. [REDACTED] ת.ז. [REDACTED]

כתובת: [REDACTED]

טלפון: [REDACTED]

דוא"ל: [REDACTED]

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה
(להלן - "הרוכש")

מצד שני;

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. מבוא

1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, אלא אם נקבע להם פירוש אחר בנספח זה שאז יגבר הפירוש שנקבע להם בנספח זה על פירושם בהסכם.

1.3. פרטי הדירה: דירה שמספרה הזמני: [REDACTED] בבניין שמספרו הזמני: [REDACTED] בקומה [REDACTED] חניה שמספרה הזמני [REDACTED] מחסן שמספרו הזמני [REDACTED] ו/או כל הצמדה אחרת שתוצמד לדירה.

2. מחיר הדירה ותנאי התשלום

2.1. בתמורה לרכישת הדירה אשר מועד מסירתה כאמור בהסכם המכר הינו ביום 31/07/2028 הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך [REDACTED] ש"ח כולל מע"מ (במילים: [REDACTED] שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה, והכל במועדים ובשיעורים כמפורט להלן (להלן: "מחיר הדירה").

2.2. תשלומים

2.2.1. במעמד חתימת הסכם המכר ישלם הרוכש סך של [REDACTED] ש"ח [המהווה 7% ממחיר הדירה] (כולל מע"מ), כהגדרתם להלן (להלן: "התשלום הראשון") באמצעות פנקס שוברים. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

2.2.2. סך של [REDACTED] ש"ח [13% נוספים] (כולל מע"מ), ישולם בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה או ממועד קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש, לפי המאוחר. תשלום זה ואילך כפוף למסירת פנקס השוברים לקונה. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

2.2.3. סך של [REDACTED] ש"ח [המהווה 14% ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם 5 חודשים מיום חתימת ההסכם, קרי לא יאוחר מיום [REDACTED].

עמוד 3 מתוך 43

2.2.4. סך של [REDACTED] ש[REDACTED] [המהווה 14% ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם 10 חודשים מיום חתימת ההסכם, קרי לא יאוחר מיום [REDACTED].

2.2.5. סך של [REDACTED] ש[REDACTED] [המהווה 14% ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם 15 חודשים מיום חתימת ההסכם, קרי לא יאוחר מיום [REDACTED].

2.2.6. סך של [REDACTED] ש[REDACTED] [המהווה 14% ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם 20 חודשים מיום חתימת ההסכם, קרי לא יאוחר מיום [REDACTED].

2.2.7. סך של [REDACTED] ש[REDACTED] [המהווה 14% ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם 25 חודשים מיום חתימת ההסכם, קרי לא יאוחר מיום [REDACTED].

2.2.8. יתרת התמורה בסך של [REDACTED] ש[REDACTED] [המהווה 10% ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה) בתוספת הפרשים מהתשלומים הקודמים ובתוספת כל התשלומים הרלוונטיים למסירה החלים על הרוכש עפ"י הסכם זה וטרם שולמו ישולם 10 ימים לפני מועד המסירה בדירה לידי הרוכש, וזאת כתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הרוכש (להלן: "התשלום האחרון").

2.3. ביצוע התשלומים הנקובים בסעיפים 2.2.1-2.2.8 מותנה בקבלת פנקס השוברים לתשלום כאמור לעיל. הקונה מתחייב לאסוף את פנקס השוברים תוך 5 ימים מהודעת החברה ולחתום על אישור בדבר קבלתו.

2.4. הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם המכר ו/או הדין במלואו ובמועדו. החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום.

3. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים 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.

4. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום קבלת היתר בניה או חתימת הסכם זה, המאוחר מבניהם ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

5. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.

5.1. מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור הקבוע בחוק ביום חתימת הסכם המכר.

5.2. מובהר כי על הרוכש לשלם את התשלומים במועדים הקבועים בסעיף 2 לעיל וזאת לא יאוחר מהשעה 15:00 לאותו מועד. למען הסר ספק, כל תשלום אשר ישולם לאחר השעה 15:00 יראו אותו כמשולם ביום העסקים שלאחריו.

עמוד 4 מתוך 43

5.3. למען הסר ספק יובהר כי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה יכלול בתוכו מע"מ בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והחברה תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין המע"מ מתוך כל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין ולא יחול על תשלומים אשר שולמו זה מכבר עד למועד השינוי. למען הסר ספק ועל אף כל האמור לעיל ולהלן בהסכם זה, מובהר כי בגין העלויות הכרוכות בהנפקת הבטוחה לרוכש אשר החברה תישא בתשלומן לבנק המלווה עבור הרוכש, בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר הבטחת השקעות והאמור **בנספח ד'1** להסכם זה, לא יחול מע"מ.

5.4. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם המכר אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, הפרשי הצמדה וכו'. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה לחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם המכר, וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיונפקו על ידי הבנק המלווה, בהתאם להוראות נספח זה ובמועדים המפורטים בנספח זה. עם ביצוע התשלום, הרוכש יעביר לחברה העתק משובר התשלום המשולם לחשבון הפרויקט בציון ברור של שם הרוכש, ושם הפרויקט: "_____".

5.5. העברת כספים בכל דרך אחרת לא תיחשב כסילוקו של תשלום כלשהו ועל הרוכש בלבד **טוטל האחרייות לכל אובדן ו/או נזק למי מהצדדים בשל כך.**

5.6. הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו ע"ג שוברי התשלום, אולם במידה ושובר התשלום לא יכלול את פרטי הרוכש, פרטי הדירה וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו בכתב יד ברור וקריא.

5.7. כל תשלום שלא ישולם לחשבון הפרויקט ו/או שישולם לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר לא יהווה תשלום על חשבון התמורה.

6. הפרשי הצמדה

6.1. אם בזמן פירעונו של תשלום כלשהו מן התשלומים והסכומים המפורטים בהסכם המכר ובנספח זה, יהיה "המדד החדש" גבוה מ"מדד הבסיס", כהגדרת מונחים אלו להלן, ישלם הרוכש את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה "המדד החדש" לעומת "מדד הבסיס".

יובהר כי ירידה ב"מדד החדש" מתחת ל"מדד הבסיס", לא תזכה את הרוכש בהקטנת אותו תשלום.

למרות האמור לעיל, אם יאחר הרוכש בתשלום כלשהו מהתשלומים ו/או בכל תשלום שהוא עפ"י נספח זה ו/או הסכם זה, הרי שהמדד הקובע לגבי אותו תשלום יהיה המדד החדש כהגדרתו להלן.

6.2. הרוכש מתחייב לשלם לחברה הפרשי הצמדה ביחד עם ביצוע של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי הסכם המכר ונספח זה.

6.3. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי, אשר יופק ע"י החברה ויכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם המכר.

6.4.1. "המדד" - משמעו המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר – ייקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

6.4.2. "יום פירעון" (לגבי כל תשלום) - משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בסעיף 2.3 לעיל וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר - ובכפוף להוראות סעיף 5 להלן - מועד פירעונו בפועל.

6.4.3. "מדד הבסיס" - מדד תשומות הבניה הידוע ביום קבלת היתר בניה. לרוכשים החותמים לאחר קבלת היתר הבניה מדד הבסיס יהא המדד ביום חתימת הסכם זה.

6.4.4. "המדד החדש" - משמעו לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, המדד הידוע ביום ביצוע של אותו תשלום.

6.5. למען הסר ספק מובהר בזה כי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש ממדד הבסיס.

6.6. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה והריבית שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.

6.7. הרוכש יהיה רשאי לפנות לחברה בבקשה שזו תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה - לפחות 7 ימי עסקים לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש. מובהר כי תשלום זה מהווה תנאי בלעדיו אין לקבלת חזקה בדירה. ככל שהרוכש לא יעמוד בתשלום ההפרשים כאמור, בתום 14 יום מקבלת דרישת החברה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה בכפוף להוראות ההסכם, ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדים לחברה בגין כך, יחויב הרוכש בריבית פיגורים כמפורט בנספח זה.

7. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש ולעריכת פרוטוקול מסירה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם ונספח זה.

8. ריבית פיגורים

8.1. בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או נספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום הפרשי ההצמדה הקבוע בנספח זה גם ריבית פיגורים כדלקמן- בהתאם לשיעור הריבית המירבי הקבוע בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים התשפ"ב- 2022 אשר תגלם בתוכה גם הפרשי הצמדה ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית.

עמוד 6 מתוך 43

8.2. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. מוסכם בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או את חלקו כתשלום עבור ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק 1 לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.

8.3. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

8.4. הוראות סעיף זה בדבר ריבית הפיגורים יחולו גם על איחור בתשלומים בהם מחויבת החברה כלפי הרוכש, ככל שיחולו, בהתאם להסכם זה.

9. הקדמת תשלומים

9.1. מובהר כי הרוכש רשאי להקדים תשלומים ללא קבלת אישור החברה במקרה שהקדים הרוכש תשלום/תשלומים מלוח התשלומים הקבוע לעיל ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום.

9.2. מובהר כי בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל כאמור, לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי וכי אין בהקדמת תשלום כאמור כדי לחייב את החברה להקדים את המסירה.

10. שונות

10.1. תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של הסכם המכר. למעט אם נאמר אחרת בנספח זה, הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר בכפוף להוראות ההסכם.

10.2. למען הסר ספק, מוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל לעניין הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות מועדי התשלום ואופן חישובם, יחולו בהתאמה גם על כל תשלום אחר מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה לפי תנאי ההסכם גם אם איננו תשלום על חשבון התמורה.

11. ליווי בנקאי

ככל ובמועד חתימת הסכם זה על נספחיו טרם חתמה החברה על הסכם ליווי בנקאי עם בנק מלווה (להלן: "**הסכם הליווי**"), מוסכם על הצדדים, כי סך של 7% מהתמורה (להלן: "**סכום הנאמנות**"), יופקדו בחשבון החברה או לחילופין בנאמנות בידי "_____ " (להלן: "**הנאמן**") המשמש כעוה"ד של החברה, והרוכש מוותר על כל טענה שתהיה בהקשר זה.

11.1. ככל וסכום הנאמנות יופקד בנאמנות אזי הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

11.1.1. סכום הנאמנות יושקע על ידי הנאמן בפיקדון שקלי נושא ריבית או בהשקעה סולידית אחרת.

11.1.2. הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות לפעול להעברת סכום הנאמנות מחשבון הנאמנות שיפתח על ידי הנאמן ישירות לחשבון הליווי כמשמעותו בחוק המכר דירות, אשר יפתח אצל הבנק המלווה, והכל בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

עמוד 7 מתוך 43

11.1.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הצדדים נותנים בזאת לנאמן הוראות בלתי חוזרות להעביר את סכום הנאמנות לרוכש, אם וככל שסכום הנאמנות עדיין לא הועבר לבנק המלווה כאמור לעיל, וזאת אם תתקבל אצל הנאמן הודעה בכתב מהחברה כי חוזה המכר בוטל בנסיבות המפורטות. להלן לנספח שינויים ותוספות זה.

11.1.4. מוסכם, כי הנאמן לא יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד בגין מעשה ו/או מחדל בקשר להוראות אלה לעיל ו/או לביצוען, ובלבד שפעל בתום לב למעט במקרה של רשלנות ו/או זדון ו/או מחדל מצד הנאמן.

11.1.5. תשלום לנאמן כמוהו כתשלום לחברה לכל דבר ועניין.

11.2. הרוכש מתחייב, בתוך 7 ימים ממועד שתודיע לו החברה כי נחתם הסכם הליווי, לחתום על מסמכים נלווים להסכם המכר כגון נספח שינויים להסכם ו/או לחתום על מסמכים נוספים בעניין הליווי הבנקאי כפי שידרוש הבנק המלווה וכיו"ב (להלן: "מסמכי הליווי") זאת כפי שהחברה תמצא זאת לנכון וככל שיידרש כתוצאה מהתאמת ההסכם עליו חתם הרוכש למצב המשפטי לאחר חתימת הסכם הליווי עם הבנק המלווה הוראה זו הינה הוראה יסודית בהסכם והפרתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

החברה מתחייב להוציא אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, באופן שלא נידרש ניכוי מקדמות מס שבח על ידי הרוכש.

ולראיה באנו על החתום ביום _____ :

ה ר ו כ ש

ה ח ב ר ה

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר של הרוכש לעו"ד מטעם החברה

ייפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה :

שם: _____ ת.ז. _____

שם: _____ ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה בזה את כוחו/ם של: עוה"ד יצחק נרקיס ו/או תמר פירון-סמורודינסקי ו/או שי הוברמן ו/או גילי ריזל ו/או רונן מאור ו/או יעל נתן-תשבי ו/או דנה בירן ו/או אילן קרמר ו/או סיון אטיאס ו/או ברק קינן ו/או גלעד ליפשיץ ו/או בר בן זקן ו/או יפית שגב ו/או ליטל יחיאל ו/או אלונה ספקטור ו/או לינוי גולדשטיין ו/או זהר בן ישראל ו/או אביחי פנחס ו/או דניאלה אנסבכר ו/או רועי פרקש ו/או אוראל אלימלך ו/או קורל ניזרי ו/או אור בטאט ו/או ענבר אלדרור ו/או אילנה זוארץ ו/או גלעד בלסיאנו כל עו"ד אחר מפירון משרד עורכי דין ו/או עוה"ד שיראל שרבט כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:

1. לרשום הערות אזהרה, ליחד הערות אזהרה, לשנות הערות אזהרה ולבטל ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו לטובת צד ג', כל אדם ו/או תאגיד אחר (צד ד') ו/או לטובת בנקים למשכנתאות ו/או חברות ביטוח ו/או גורם אחר שיעניק לצד ג' ו/או לצד ד' הלוואה ו/או בגין התחייבות למגבלות במכירת הדירה לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או לטובת משרד הבינוי והשיכון כפי הנדרש על ידם, לרשום זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה ו/או בהתאם לכל דין ו/או לדרישת כל רשות, להעביר ו/או להחכיר חלקים מן המקרקעין הנ"ל לצרכי ציבור, לרשום בית משותף ו/או בתים משותפים, לחתום על תקנון בית משותף, לחתום על שינויים או תיקונים לתקנון בית משותף, לחתום ולרשום הסכם שיתוף, לבקש ולבצע פעולות איחוד, חלוקה והפרדה, לרשום העברות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או זכויות אחרות, ובכלל לעשות כל פעולה שניתן לבצע לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), ו/או תקנותיו ו/או לפי כל דין אחר.
2. לקבל ו/או לרשום בשמנו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת בתמורה או ללא תמורה את הנכסים המפורטים בסעיף 19 להלן או כל חלק מהם (להלן - "**הנכסים**"), ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם, לרבות ביטול חכירה, ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו.
3. לערוך הסכם חכירה לדורות ו/או שטר חכירה ו/או תנאים מיוחדים לשטר חכירה ו/או הסכם חכירה זמני בגין החלקה ו/או הדירה וכן כל תיקון ו/או תוספת למסמכים הנ"ל בנוסח שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו.
4. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שייעשו לפי כוח הרשאה זה וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין ו/או על ידי המשכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן - "**חוק המשכון**") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "**המשכנתא**") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או חכירת משנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לינו ובנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, החברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או

עמוד 9 מתוך 43

היו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 כפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא.

5. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני ממונה על רישום המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין, ו/או רשם המקרקעין ו/או בפני הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, במשרדי השיכון והבינוי, ברשות מקרקעי ישראל, רשות המיסים, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט, בית דין, ועדת ערר ככל שיידרש לפי שיקול דעת/תם הסביר, לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכוח הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בכוח הרשאה זה.

6. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה ו/או ביטולן ו/או מחיקתן, לדרוש רשום הנכסים ו/או רישומם ו/או הפרדה ו/או אחד. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לנכסים ולרשום ירושה ביחס לנכסים או חלק מהם, לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו. לתבוע חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים לנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות.

7. לרשום ו/או לבקש רישום ו/או להסכים לרישום ו/או לבטל ו/או להסכים לביטול ו/או לתיקון ו/או לצמצום ו/או ליחוד של כל זיקה/זיקות הנאה לחבות הבית לחובת הדירה ו/או לזכות הדירה ו/או לזכות הבית.

"זיקת הנאה" בסעיף זה – לרבות זיקת הנאה לשימוש הולכי רגל, לשימוש כלי רכב, חניה לצרכי גישה, לצורך שימוש בכל מתקן, מערכת, צנרת, מבנה המיועדים לתועלת הציבור המתגורר ו/או האמור להתגורר על החלקה ו/או בסמוך לה ו/או על כל חלק מהן.

8. לערוך, להסכים ו/או לחתום על תקנון מוסכם לבית משותף ו/או על הסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף, בנוסח שייקבע על ידי מיופי הכוח ואף לקבוע בו, בין השאר, הוצאת שטחים מהרכוש המשותף ו/או הצמדות שונות ו/או שיעור השתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדיקתו של הרכוש המשותף ו/או לערוך, להסכים ו/או לחתום במקום הנ"ל על כל תקנון מחליף ו/או הסכם אחר ו/או לבקש לרשום את המסמכים הנ"ל כולם ו/או חלקם.

9. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, הצהרה, תוכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע תכנון הנכס וגם/או לכל פעולה אחרת שהיא במסגרת בקשה להקלה לפי סעיף 147 בקשר לנכס לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - ו/או לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) וכל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת לה ו/או כל חוק אחר המסדיר, או שיסדיר תכנון בקשר לנכס - הכול כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי/י כחינו הנ"ל.

10. לביצוע כל מעשה, פעולה או עיסקה אשר לפי הסעיפים הקודמים יהיה/יו זכאיים באי/י כוחינו להופיע בפני רשויות התכנון והבניה ובפני כל מוסד או גוף, תאגיד או פקיד ממשלתי או עירוני ולחתום בשמינו על כל הצהרה, בקשה, לרבות בקשות והצהרות הכרוכות בקבלת היתרי בניה להקמת בנין/ים ו/או בתים על הנכס - שטחי ויתור, תוכניות, מפות, תכנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה בו צורך אשר יידרש למען מתן תוקף

עמוד 10 מתוך 43

להוציא לפועל את הסמכויות וזאת מבלי להגביל את זכותם של הרוכשים לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

11. מדי פעם לתקן ו/או לשנות ו/או להחליף כל צו רישום שניתן ו/או יינתן לגבי הבית המשותף ו/או מכסת החלקים ברכוש המשותף ו/או ההצמדות השונות. מדי פעם לגרוע, או לבטל, או לשנות, רישום של יחידות בבית המשותף ו/או לצמצם ו/או להגדיל את הרכוש המשותף ו/או להעביר צמידויות מיחידה ליחידה.

12. לפדות, להעביר, לשנות, לתקן ו/או לבטל משכנתא, רישום זכות חכירה ו/או זכות בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או זכות בעלות בדירה, או חלק הימנה בשלמותה או באופן חלקי.

13. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה, ו/או כל מסמך אחר, ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שתינתן על ידי המפקח על רישום מקרקעין בעניין רישום בית משותף או בתים משותפים, או כל חלק מהם.

14. לבצע כל פעולה הקשורה ו/או נובעת מביצוע רישום פרצלציה ו/או איחוד החלקה ו/או פיצול החלקה ו/או חלוקה מחדש של החלקה ו/או הפרשת כל חלק מהקרקע והחלקה לצרכי ציבור ו/או החכרת כל חלק מהחלקה והחלקה לצרכי ציבור לרבות לרשות המקומית, לחברת החשמל, למשרד התקשורת, לחברת בזק, לחברת הגז, לחברת טלוויזיה בכבלים, ולכל מטרה שתיראה למיופי הכוח, כמטרה המשרתת את בעלי הזכויות בחלקה ו/או בבית, או חלק מבעלי זכויות אלה.

15. לעשות בשמי כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבתי בהסכם המכר ו/או בכל נספח מנספחיו של הסכם המכר, ואני/ו מסכים/ים מראש לכל הפעולות שיעשו על ידי מיופי הכוח כאמור בכוח הרשאה זה.

16. כוח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהן של **זוהר וצפרייר שרבט בע"מ** ו/או רוכשים נוספים בפרויקט ו/או רשות מקרקעי ישראל וגם/או אישיות משפטית אחרת (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן - "צד ג' ו/או בהתייחס לבנקים הנזכרים לעיל יקראו להלן - "הבנק"). כוח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו.

17. אני/נו מאשר/ים בזה כי התחייבותי/נו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתי כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמי/נו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק.

18. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או ייחתם ביננו ובין צד ג' או מי מהם ו/או בכל מקרה בו צד ג' או מי מהם יהיו רשאים מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מידי כל סכום שקבלנו או נקבל ממנו, יהיו מורשי/נו רשאים להודיע בשמי/נו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמי/נו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לצד ג' או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' או למי מהם ו/או לפקודתם את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.

19. כוח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים באשקלון והידועים כחלקה 70 (בחלק), 71 (בחלק) ו75 (בחלק) בגוש 1196 והידועים גם כמגרש מס' 121 בהתאם לתכנית מפורטת מס תמל/1048, בית מס' זמני דירה מס' זמני או כל מגרש או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה יוצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

עמוד 11 מתוך 43

20. מדי פעם בפעם להעביר כוח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כני"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עיניו/הם של מורשי הנ"ל.

21. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכוח הרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחינו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כוח הרשאה זה ומשחררים אותם/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

22. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כוח הרשאה זה עם מורשינו האחרים. על פי כוח הרשאה זה או כל כוח הרשאה אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

23. מיופי הכוח מוסמך/ים לעשות כל פעולה לפי יפוי כוח זה אף אם היא ללא תמורה.

24. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופי הכוח יש לפרשו על דרך הרחבה ולא על דרך הצמצום.

ולראיה באנו על החתום היום **DDDD** לחודש **MMMM** שנה 2025:

אני,

עו"ד, מאשר בזה את החתימות הנ"ל. _____

תאריך: **XXXX**
_____ עו"ד

אשר בקרה בע"מ
28.12.2025
נבדק

עמוד 12 מתוך 43

נספח ד' - בוטל

נספח ד'1 – נספח עמלת ערבות לפי חוק המכר הבטחת השקעות

נספח עמלת ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום XXXX (להלן: "הסכם הרכישה").

ברצון המוכרת (להלן: "החברה") להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 12.4 בהסכם הרכישה.

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הרוכש לבין החברה, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר הדירה, לרבות 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 הרוכש, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.

2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הרוכש ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הרוכש.

3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:

I. עלויות הקמה בשיעור של _____ ₪ (מאתיים שקלים חדשים) מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

II. ריבית שנתית בשיעור של _____ % מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

4. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הרוכש, בגין העמדת הערבות לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.

5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.

6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הרוכש. פירוט כאמור יועבר מאת החברה לרוכש בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום XXXX:

_____ הרוכש:

_____ החברה:

נספח ה' - נספח חובת יידוע בטוחה

חובת יידוע בדבר הבטוחה

1. הודע לרוכש, כי בהתאם לסעיף 2 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה- 1974 (להלן: "**החוק**") החברה אינה רשאית לקבל סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם הבטיחה את כספי הרוכש באחת מהדרכים הבאות:

- (א) החברה מסרה לרוכש ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם למעט רכיב המע"מ על חשבון המחיר;
- (ב) החברה ביטחה את עצמה אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו למעט רכיב המע"מ;
- (ג) החברה שעבדה את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הרוכש;
- (ד) החברה רשמה לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (ה) החברה העבירה על שם הרוכש את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. הודע לרוכש, כי בגין כל הכספים שישולמו (למעט רכיב המע"מ) ע"י הרוכש ע"ח תמורת הדירה הנרכשת, הבטוחה שתינתן הינה **ערבות בנקאית** לפי החוק וכי החברה רשאית להחליף הבטוחה בפוליסת ביטוח לפי סעיף 2(2) לחוק, בכפוף למסירת הודעה לרוכש על כך.

אנו הח"מ, מאשרים כי סעיפי החוק כאמור לעיל והחובה בהמצאת בטוחה בגין כספי התמורה הובאו לידיעתנו.

תאריך: **XXXX**

שם הרוכש: _____ ת.ז. _____, שם הרוכש: _____ ת.ז. _____,

חתימת הרוכש: _____; חתימת הרוכש: _____;

אישור

הנני מאשר חתימת ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____.

חתימה וחותמת

שם עו"ד

נספח ו' - התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר

הנני מתחייב כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני אמנע מהעברת זכויות לנתין זר מבלי שנתקבל אישור כאמור.

במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידיי או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין, תירשם הערה לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור מראש ובכתב של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כאמור לעיל.

הנני מתחייב להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר את הזכויות בדירה לזר ללא האישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם. הודע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודות זהות ישראלית תידרש בדיקת רשות מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה :

"זכויות במקרקעין" - זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור ;

"זר" - מי שאינו אחד מאלה :

- (א) אזרח ישראלי ;
- (ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות התשי"ב-1952 ;
- (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
- (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

מי שפועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק (א)-(ד) בפסקה זו "שליטה" - החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או כמחצית או יותר מכח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

שם מלא	מספר ת.ז.	חתימה
שם מלא	מספר ת.ז.	חתימה

אישור

אני, הח"מ, מאשר כי זיהיתי את הקונה הנ"ל לפי תעודת הזהות שהציג בפניי וכי הקונה חתם על התחייבות זו בפניי.

נספח ז' – כתב התחייבות לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או מי מטעמה

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה מחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה : _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "_____ " באשקלון (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר, **זוהר וצפרייר שרבט בע"מ**. ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר הדירה במחיר מטרה, כהגדרת מונח זה כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון הגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבל תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

אני מצהיר כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו- כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח כמפורט בהחלטת מועצה.

אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירור), המוקדם מבניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר מטרה יועברו לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

עמוד 17 מתוך 43

ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם: _____

שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום XXXX הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח ז' – כתב התחייבות לטובת רשות מקרקעי ישראל ו/או מי מטעמה

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה : _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

חתמת/נו על "חוזה מכר - דירה במחיר מטרה" בפרויקט "_____ " באשקלון (להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר, זוהר וצפרייר שרבט בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר הדירה במחיר מטרה, כהגדרת בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת מועצה"), אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד בינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח כמפורט בהחלטת מועצה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמת/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפי תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר למטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת הזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

עמוד 19 מתוך 43

ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנו.

שם: _____

שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום XXXX הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו 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.

עו"ד

נספח ח' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ["יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם], זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, 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 נחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

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 חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז.: _____ חתימת המצהיר: _____

* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור:

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

שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

הודעה לרוכש על היעדר ייצוג משפטי בעיסקה זו

על פי כללי לשכת עורכי הדין (ייצוג עיסקאות בדירות), התשל"ז – 1977, וכחלק בלתי נפרד מהסכם המכר אליו מצורף נספח זה – הודע לרוכש והוא מאשר ומצהיר כדלהלן:

1. הוברר לרוכש כי עורכי הדין של החברה ו/או מי מטעמם, ייצגו את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו, על חשבונו. הרוכש מאשר בזאת כי ידוע לו שעורכי הדין של החברה, ובפרט עו"ד שיראל שרבט ו/או מי מטעמה (להלן: "עוה"ד") אינם מייצגים אותו בעסקה זו.
2. כי הומלץ לו להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו.
3. כי הוא לא הסתמך בחתימתו על החוזה על מצגים או על ייעוץ כלשהו של עורכי הדין, אלא על בדיקותיו ושיקוליו שלו עצמו ו/או של אחרים מטעמו או בא כוחו – לפי העניין. כמו כן, הוסכם כי עורכי הדין לא יישאו בכל אחריות או חובה כלפי הרוכש בגין ההתקשרות בחוזה זה ו/או ביצועו של החוזה לרבות מילוי התחייבויות החברה כלפי הרוכש.
4. התחייבויות עוה"ד בקשר עם רישום הנכס על שם הרוכש ו/או רישום הפרצלציה (ככל שרישום זה יחול על החברה) ו/או רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים בהתאם למפורט בהסכם ובהתאם להוראות חוק המכר, הן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד. בתוך כך, מובהר כי לא נוצרו בין עוה"ד לבין הרוכש יחסי עו"ד-לקוח.
5. הרוכש מסכים בזה כי החברה רשאית לקיים את התחייבויותיה כלפיו לפי ההסכם ביחס לרישום זכויות הרוכש על פי ההסכם ובכל פעולה אחרת הכרוכה בכך ובכללן רישום הפרצלציה (ככל שרישום זה יחול על החברה) ו/או רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים בהתאם להסכם, להוראות המכר ובהתאם להוראות חוק המכר, באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמה, לבחירתה של החברה.
6. הרוכש, בחתימתו על מסמך זה מצהיר הודע לו וכי הוא מסכים לכך שעוה"ד המייצג את החברה, ייצג את החברה בכל הליך הקשור לפרויקט או הנובע ממנו, ו/או בקשר להסכם ו/או בקשר לדירה, לרבות אך לא רק בהליכים משפטיים מכל סוג וכן לרבות בהליכים משפטיים כנגד הרוכש.
7. למרות האמור לעיל, ככל ועוה"ד יטפל עבורו ועבור החברה בהגשת הדיווח בגין חוזה זה לשלטונות המס (ככל ויבקש זאת הרוכש מהחברה ומעוה"ד בכתב ובכפוף להמצאת מלוא המסמכים ו/או המידע הנדרש לצורך הדיווח) הרי שמדובר בדיווח טכני בלבד וכל התנהלות למול מיסוי מקרקעין בעניין מס רכישה תהא באחריות הרוכש בלבד מבלי להטיל כל אחריות על החברה ו/או עוה"ד שלא יהיו "מייצגי" של הרוכש.
8. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבור הרוכש לגבי מס הרכישה, הודע לרוכש כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי הודע לו שהוא זכאי להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. הובהר לרוכש שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכל הקשור והכרוך בכך.
9. במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשויות המס, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה. במידה והחליט הרוכש שלא להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו, הוא מתחייב כי חתם על נוסח ההסכם לאחר שקרא את כולו, הבין את תוכנו ומשמעותו ושניתנה לו האפשרות ואף הומלץ לו להתייעץ עם עו"ד מטעמו שייצג אותו ויסביר לו את משמעות חתימתו.

החברה

הרוכש

הסכם ניהול

שנערך ונחתם ב- _____ ביום DDDD לחודש MMMM שנת 2025

ב י ן: הדקל אחזקות ת.ר.ל בע"מ, ח.פ. 516886058

מרחוב: _____
(להלן - "חברת הניהול")

מצד אחד:

לבין: (1) אאאא ת.ז. 1111

(2) בבבב ת.ז. 2222

מרח': גגגג

טלפון: 33333

דוא"ל: פפפפפ

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה
(להלן - "המחזיק")

מצד שני:

הואיל והמחזיק רכש זוהר וצפריר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791 (להלן - "החברה") נכס בפרויקט כהגדרתו להלן, או רכש נכס כנ"ל מאת מי שרכש אותו מהחברה והינו על כן המחזיק בנכס;

והואיל והודע למחזיק כי על מנת לשמור על רמת הפרויקט, ינוהל הפרויקט ויתוחזק באמצעות חברת ניהול ואחזקה, וחברת הניהול קיבלה על עצמה למלא תפקיד זה;

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

והואיל והודע למחזיק כי הפרויקט ינוהל ויופעל ע"י חברת הניהול והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הניהול כמפורט בו;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

א. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ב. כותרות הסעיפים מובאות לשם נוחיות המעיין בלבד ולא יהא להם ערך פרשני כלשהו.

2. הגדרות

למילים ולביטויים להלן יהא הפירוש המופיע לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

הדקל אחזקות ת.ר.ל בע"מ ח.פ. 516886058, או חברת הניהול שתחליף אותה בהתאם לסעיף 17 להלן.

- "חברת הניהול"

פרויקט " " אשר יוקם על המקרקעין הידועים כחלקה 70 (בחלק), 71 (בחלק) ו75 (בחלק) בגוש 1196 והידועים גם כמגרש מס' 121 באשקלון, בהתאם לתכנית מפורטת מס תמל/1048 וכל תכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת הסכם זה על כל תיקוניהן כעת, או בעתיד

- "הפרויקט; הבניינים"

דירה מס' [REDACTED] בקומה [REDACTED] בבנין מס' [REDACTED], וכן מקום חניה הידוע כמס' [REDACTED] ומחסן הידוע כמס' [REDACTED].

- "הנכס"

זוהר וצפריר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791

- "החברה"

הסכם הרכישה שלפיו רכש המחזיק מהחברה את הנכס.

- "הסכם הרכישה"

הדירות שייבנו בבניינים.

- "הדירות"

מי שיהיו מעת לעת רשומים או זכאים להירשם כבעלים או כחוכרים של הנכס.

- "המחזיקים"

כל חלקי הבניינים שהחברה תייעד אותם מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים או חלקם, כגון, אולמות הכניסה, החניונים, חדרי מדרגות, פרוזדורים, מעליות, מערכות מכאניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אויר, צנרת מכל סוג שהוא, גנראטורים, מגדלי קירור, גינות וכיוצ"ב, לרבות כל חלקי בניינים שיועמדו על ידי החברה מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים ואחרים, וכן שטחים אחרים המיועדים לשרת את בעלי הנכסים בבניינים או של חלקים מהם.

- "שטחי השימוש המשותף"

מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחיה) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.

- "המדד"

במקרה שיבוא מדד אחר שיתפרסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, אזי תעשה חברת הניהול את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים דלעיל.

נציגות הבית המשותף אשר נבחרה ו/או תבחר ע"י הדיירים כדין בפרויקט וכהגדרתה בסעיף 13.א. להלן.

- "הנציגות"

א. הסכם זה מתייחס לשירותים אשר יינתנו ע"י חברת הניהול בהתאם לשיקול דעתה הסביר המפורטים להלן:

1. ניהול וביצוע שירותי הפעלה, אחזקה, ניקיון, תאורה וגינון של שטחי השימוש המשותף ושל מתקנים ושטחים אחרים בבניין המיועדים לשרת ו/או לשמש את הנכס ו/או את הבניין.

2. חברת הניהול תהא רשאית ליזום ולתת, שירותים ופעולות נוספים כגון: טיפול בחיובים ותשלומים בגין מיסים, אגרות והיטלים עירוניים ממשלתיים ואחרים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף וכן תשלומים בגין אספקת מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף ולמחסנים בבניין, שירותים ופעולות שחברת הניהול תידרש לבצע ע"י הרשויות המוסמכות וכן כל שירות נוסף שחברת הניהול תחליט שמן הראוי שיסופק לבניין ו/או לפרויקט ובלבד שהוא נהוג או מקובל, בהתחשב באופיו של הבניין.

3. כדי לשמור על רמת הבניינים, תהיה חברת הניהול רשאית, מעת לעת, לבצע במסגרת השירותים חידושים, תיקונים, החלפות, ואף שיפורים, שינויים, השבחות וכיוצ"ב, ולהטיל את כל העלויות וההוצאות הכרוכות בכך על המחזיקים.

4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי חברת הניהול תהיה רשאית לבצע שינוי יסודי בשטחי השימוש המשותף של הבניין, מעבר לדרוש לצורך שמירה על מצב מבנה הבניין כפי שהיה בעת גמר הבניה. ככל שהמחזיקים ששטח הרצפות הכולל של הנכסים שלהם שווה ל-51% או יותר משטח הרצפות הכולל של הבניין יודיעו לחברת הניהול זמן מספיק לפני תחילת ביצוע השינוי, בהודעה בכתב חתומה על ידם, כי הם מתנגדים לביצוע שינוי יסודי כאמור, לא תבצע חברת הניהול שינוי כאמור.

ב. מודגש בזה, כי חברת הניהול תהיה זכאית מדי פעם, לקבוע את היקף השירותים, סוגם, טיבם, איזה חלק מהם יסופק לבניין ו/או לחלקים מסוימים מהם ואת זמן ואופן הספקתם, בין היתר, בהתחשב ברמתו ובאופיו של הבניין.

ג. הודע למחזיק כי עבודות פיתוח שונות בתחום הבניין ו/או סביבתם יימשכו אף לאחר מועד המסירה של הנכס, וכי הודע לו כי העבודות הנ"ל עשויות לפגוע באיכות ו/או ברמת שירותי הניהול שיסופקו לבניין בתקופה האמורה. חברת הניהול תספק בתקופה זו את אותם שירותים שניתן לתת בנסיבות האמורות.

ד. מובהר בזאת, להסרת כל ספק, כי שירותי הניהול אינם כוללים שירותי שמירה מסוג כלשהו (בשכר ו/או בחינם) וחברת הניהול איננה אחראית לנזקים כלשהם אם ייגרמו כאלה לרכוש המשותף כולם ו/או חלקם ו/או לדירות המצויות בבניין, על הצמודותיהן, ו/או לתכולתן ו/או לכלי הרכב של המחזיקים ו/או אורחיהם כתוצאה מחבלות בזדון, פריצות, גניבות ו/או פגעי טבע מסוג כלשהו ו/או לנזקים מהסוג הנ"ל שייגרמו לצדדים שלישיים בתחום הבניין ו/או הדירות ו/או הרכוש המשותף. חברת הניהול לא תיחשב בכל מקרה כשומר בשכר ו/או בחינם כהגדרתם של מונחים אלה בחוק השומרים, תשכ"ז – 1967, ולא תהיה לה אחריות חוזית ו/או נזיקית ו/או אחרת כלפי הנציגות ו/או המחזיקים ו/או כלפי צדדים שלישיים אלא אם כן הנזקים נגרמו עקב מעשה ו/או מחדל רשלני של חברת הניהול.

4. ההתקשרות

- א. המחזיק מוסר לחברת הניהול וחברת הניהול מקבלת על עצמה לבצע, באופן בלעדי, את הניהול וההפעלה של הבניין ובצוע השירותים בהם (להלן – "ניהול וביצוע השירותים") לתקופת ההסכם כהגדרתה להלן.
- ב. ניהול וביצוע השירותים ייעשה ע"י חברת הניהול בעצמה ו/או ע"י אחרים או חלק בעצמה וחלק ע"י אחרים.
- ג. המחזיק מתחייב שלא לבצע את השירותים וכל חלק מהם בעצמו או באמצעות אחרים, אלא באמצעות חברת הניהול או מטעמה, והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה לרבות ההוראות, הכללים והתקנון שייקבעו ע"י חברת הניהול ולהשתתף בהוצאות כמפורט בהסכם זה.
- ד. הסכם זה יירשם בלשכת רישום המקרקעין בין על ידי הכללתו בתקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, כי הסכם זה קיים ומחייב, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

5. תקופת ההסכם

- א. הסכם זה יהיה בתוקף ממועד מסירת החזקה בנכס הראשון בבנין נשוא הנכס ועד לתום 24 חודשים ממועד זה. התקופה הנ"ל או כל תקופה קצרה יותר או ארוכה יותר שהסכם זה יהיה בתוקף, לפי הוראותיו, תיקרא בהסכם זה – "תקופת ההסכם".
- לאחר תקופת ההסכם, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. ככל שחברת הניהול שנבחרה ע"י המוכר תהיה בבעלות המוכר או חברה קשורה למוכר, תקופת ההתקשרות של הקונה עם חברת הניהול לא תעלה על שנה.
- ב. מובהר בזה, כי חברת הניהול לא תהיה חייבת בשום מקרה להתחיל בבצוע ובניהול השירותים לפני המועד שבו נמסרו לחזקתה שטחי השימוש המשותף, כולם או חלקם, לפי בחירתה. כמו כן המחזיק לא יהיה חייב לשאת בתשלום כלשהו על פי הסכם זה, לפני מועד קבלת החזקה בנכס
- ג. במקרה שבו המחזיק הינו בעל זכויות בנכס, שהועברו אליו שלא על פי הסכם הרכישה, תחל לגביו תקופת ההסכם זה החל מתאריך חתימת הסכם זה או מהמועד שבו קיבל המחזיק חזקה בנכס, לפי המוקדם ותסתיים בתום תקופת ההסכם כבסעיף 5.א. לעיל. למען הסר כל ספק, המחזיקים מתחייבים כי במקרה של השכרת הנכס על ידם, יחתמו בעלי הזכויות (השוכרים) על הסכם זה ויראו את התחייבויותיהם של המחזיקים ו/או בעלי הזכויות כאמור כלפי חברת הניהול ביחד ולחוד.

6. התקשרויות עם ספקים, עובדים ואחרים

חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, וכן תהיה רשאית לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים שתמצא לנכון, של עורכי דין, רואי חשבון, יועצים

אחרים, ואנשים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם או להתקשר עמם, אך מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול כלפי המחזיק שלפי הסכם זה.

7. נהלים והוראות

א. הודע למחזיק כי חברת הניהול תקבע נהלים והוראות בקשר לניהול הבניין והפעלתו, וכן לשימוש בשטחי השימוש המשותף, וחברת הניהול תוכל לשנות הוראות אלה מעת לעת. המחזיק מתחייב לנהוג לפי הנהלים, ההוראות והסידורים כלעיל. חברת הניהול לא תקבע נהלים והוראות המגבילים את השימוש הסביר של המחזיק בנכס אלא בכפוף לתיאום ואישור הנציגות הזמנית.

ב. המעברים, חדרי המדרגות, המסדרונות והכניסות שייכללו בשטחי השימוש המשותף או שלפי הסכם זה יש לכלל המחזיקים זכות מעבר בהם ישמשו למעבר בלבד, אין להניח בהם חפצים, אין לחסמם ואין להפריע את התנועה החופשית בהם. כמו כן אין להניח מיטלטלין או חפצים כלשהם מחוץ לנכס באופן קבוע.

ג. העלייה לגגות הבניינים, הכניסה אליהם והשימוש מכל סוג שהוא בהם וכן הכניסה, השימוש והטיפול בחדרי המכונות של המעליות, מיזוג האוויר, משאבות המים, מתקני האשפה, מתקני הביוב והספקת החשמל והמכונות והמתקנים המצויים בהם אסורים בהחלט, פרט לבעלי מקצוע העוסקים בהחזקה ובתיקון של הנ"ל באישור חברת הניהול, ופרט לאנשים שחברת הניהול מצאה לנכון להרשות להם את הנ"ל, לרבות לשם הבטחת אספקת השירותים ו/או לשם השמירה עליהם ואחזקתם.

ד. הצנרת בבניין וכל המתקנים הקשורים אליה, ללא יוצא מן הכלל, וכן הכבלים, צינורות העל והתת-קרקעיים ו/או המרכזיים לשם אספקת חשמל, מים, טלפונים, ולשם הפעלת הגנראטורים, יהיו אסורים במגע כלשהו. הטיפול והמגע הדרושים לשם החזקתם התקינה ייעשו ע"י בעלי מקצוע, וההוראות והרשות לבעלי המקצוע, לגבי מתקנים כלעיל, יינתנו ע"י חברת הניהול בלבד.

ה. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית לקבוע כללים והוראות האוסרים שימוש ופעילויות בנכס הנוגדות את אופיו של הבניין, והמחזיק מתחייב לציית לכל הכללים וההוראות הנ"ל.

ו. ככל שתותקן מעלית שבת בבניין תקבע חברת הניהול את אופן ומועדי הפעלתה, בכפוף לכל דין. ההוצאות שתהיינה כרוכות בהפעלת מעלית שבת כלעיל ייכללו במסגרת ההוצאות כמפורט בסעיף 10 להלן.

8. התחייבויות המחזיק

המחזיק מתחייב בזאת:

א. להיות קשור עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם בהתאם לאמור בסעיף 10 להלן.

ב. כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה, בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והיעיל של השירותים.

עמוד 27 מתוך 43

- ג. להשתמש בנכס בצורה סבירה וכן באופן שכתוצאה מן השימוש הנ"ל לא ייגרם מטרד ולא יופרע השימוש הסביר של יתר המשתמשים בבניין.
- ד. לאפשר לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס לנכס, בשעות סבירות ובתיאום מראש, לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תיעשינה עבור המחזיק עצמו או עבור מחזיק אחר, ובין לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בנכסים אחרים ו/או בשטחי השימוש המשותף, ובין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות, פירים וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לדעת חברת הניהול לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם זה, חברת הניהול תודיע למחזיק מראש על מועד ביצוע התיקון, במקרה של תיקונים שאינם סובלים דיחוי החברה תודיע במועד הראשון ובהקדם האפשרי. כמו כן, תשתדל חברת הניהול בכל מקרה של פעולה כנ"ל כי ההפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר וכי יוחזר מצב הנכס לקדמותו. המחזיק מתחייב להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

9. ביטוח

- א. בכפוף לאישור ותיאום עם הנציגות הזמנית, חברת הניהול תהיה רשאית, לערוך ולקיים בשמה, בשם החברה ובשם כל אחד מהמחזיקים את הביטוחים המפורטים להלן או כל חלק מהם וכן כל ביטוח אחר או נוסף אשר חברת הניהול, תמצא לנכון לעשותו. ככל שייערכו הביטוחים או חלק מהם, הם ייערכו על ידי חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין בישראל. כן רשאית חברת הניהול לגרום לעריכת כל ביטוח נוסף שיידרש בהתחשב באופי הבניין וצרכיו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית לכלול בביטוחים בכפוף לאישור הנציגות:

1. ביטוח שטחי השימוש המשותף מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הבאים: אש, ברק, התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים, התבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות ושבתות. הביטוח יכלול תנאי בדבר ויתור על זכות שיבוב של המבטח כלפי המחזיקים בגין נזק שנגרם על-ידם, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות השיבוב לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
 2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין פגיעה או נזק העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם בתחומי שטחי השימוש המשותף, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול. הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת. פוליסה זו תורחב לשפות מחזיקים באם יתבעו בגין אחריותם למעשה ו/או מחדל של החברה ו/או של חברת הניהול בגין אירוע שארע בתחומי השימוש המשותף.
 3. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות חברת הניהול ו/או החברה כלפי כל העובדים המועסקים על ידם ומטעמם, בגבולות אחריות שייקבעו מעת לעת על-ידי חברת הניהול.
- ב. בביטוחים שייערכו על ידי חברת הניהול יצוין כי הזכויות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח מאת המבטח יהיו של חברת הניהול ו/או של החברה בלבד. חברת הניהול ו/או החברה יגרמו לכך כי תגמולי ביטוח בגין נזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף ישמשו לשם כינון האבדן או הנזק שנגרם לשטחי השימוש המשותף כאמור.

עמוד 28 מתוך 43

- ג. כל ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוחים דלעיל ייחשבו כחלק מההוצאות כהגדרתן בסעיף 10 להלן.
- ד. סעיף זה כפוף לאישור ותיאום אל מול הנציגות הזמנית.

10. תשלומים לחברת הניהול

א. בכפוף לאישור הנציגות הזמנית, המחזיק מתחייב לשאת, ביחד עם יתר המחזיקים, בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים וכל יתר פעולות חברת הניהול (להלן ולעיל - "ההוצאות"). חלקו של המחזיק בכלל ההוצאות ייקבע בהתאם לפרויקטים דומים באותו האזור, לגודל הדירה וגודל הפרויקט.

ב. בחלוקת ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בין המחזיקים תנהג חברת הניהול בתיאום ובאישור הנציגות כלהלן:

1. בכפוף לאמור בהמשך סעיף זה להלן, תבדיל חברת הניהול בין הוצאות לשירותים הניתנים לנכס מסוים או לנכסים מסוימים או לרכוש הצמוד לנכס מסוים, או לנכסים מסוימים, שבהן ישאו המחזיקים של אותו נכס או הנכסים המסוימים בלבד.

2. חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות אחזקה וניהול של הרכוש המשותף (להלן: "הוצאות האחזקה"), יהיה בהתאם לחלקה היחסי של דירתו ברכוש המשותף, היינו יחס שטח רצפת הדירה לכלל שטח רצפות הדירות (בבניין ו/או בפרויקט לפי העניין) או כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, בהתאם לכל מפתח סביר אחר שיקבע ע"פ שיקול דעתה הסביר של החברה, כאשר לחברה יש את הזכות לקבוע כי שטחי ההצמדות לא יכללו בשטח הדירה לצורך חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור.

הרוכש יישא בהוצאות האחזקה החל ממועד מסירת החזקה בדירה בהתאם לאמור בהסכם זה לרבות סעיף 5.

מוסכם כי הוצאות האחזקה של השטחים המשותפים ו/או המערכות המשותפות אשר משרתים יחידות ביעוד מסוים בלבד (מגורים/ מסחר) בפרויקט, יחולו על בעלי אותן יחידות ביעוד הרלוונטי אשר עושים שימוש באותם שטחים / מערכות, בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

ביחס למערכות ו/או לשטחים המשותפים לכלל הפרויקט ו/או למספר סוגי יעודים שונים, אשר לא ניתן להפרידן, ישתתפו בעלויות הניהול והאחזקה של אותן מערכות/שטחים כאמור אותן יחידות ביעודים הרלוונטיים ששטחים אלו/ מערכות אלו משרתות אותן, לפי מפתח החישוב האמור מעלה, היינו, שטח יחסי.

ככל שהפרויקט כולל יותר מבניין אחד, הוצאות האחזקה הנובעות בגין ניהולו ואחזקתו של אותו בנין לרבות הרכוש המשותף הצמוד לו יחולו על בעלי היחידות שבאותו מבנה בלבד. הוצאות האחזקה המשותפות למספר מבנים יחולו על כל בעלי היחידות במבנים שהוצאות האחזקה קשורות בהן.

עד השלמת איכלוס כל הבניינים ייקבע חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות כלעיל על פי מפתח שייקבע ע"י החברה בהתחשב בעקרונות הנ"ל, בשינויים המחויבים.

ג. איסוף כספי ההוצאות ודמי הניהול יבוצע ע"י חברת הניהול.

בכל מקרה של מחזיקים אשר הפרו את התחייבויותיהם לתשלום כספי ההוצאות ודמי הניהול כאמור, תפעל חברת הניהול למשלוח מכתבי התראה בגין הפרה זו. מובהר למען הסר ספק כי חברת הניהול לא תידרש ואינה מתחייבת לשאת בתשלום לעורכי דין ו/או לאנשי מקצוע אחרים בכדי לגבות את ההוצאות דמי הניהול כאמור למעט משלוח מכתבי התראה כאמור.

ד. חברת הניהול תדאג לתשלום מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף ו/או בהוצאות ותשלומים הכרוכים בהפעלתם כגון, הוצאות מיזוג אוויר, מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף וכן למחסנים המצויים בבניינים, והמחזיק ישא בחלקו בהוצאות אלה.

ה. בתיאום ובאישור הנציגות חברת הניהול תהיה רשאית, במידת הצורך, ללוות כספים ממקורות שתמצא לנכון לצורך מימון פעולותיה לניהול וביצוע השירותים. כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בהשגת המימון ויתר ההוצאות בקשר לכך ייכללו במסגרת ההוצאות.

ו. לגבי כל דירה שבבעלות החברה וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשיה, תישא החברה בחלק היחסי מההוצאות הקבועות בגין אחזקת הרכוש המשותף, החברה רשאית לפטור עצמה מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותה יכלה החברה להוכיח שלא צרכה.

11. אופן ביצוע התשלומים

א. המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את חלקו בהוצאות, כולל תשלומים לקרן החידוש כהגדרתה להלן ודמי הניהול, בהתאם לחשבונות בכתב שיוגשו לו על ידי חברת הניהול וזאת תוך שבוע ימים מקבלת החשבון. החשבונות דלעיל יוגשו למחזיק מדי שלשה חדשים מראש או מדי תקופה אחרת שתיקבע על ידי חברת הניהול, ויבוססו על אומדן ההוצאות.

ב. המחזיק יהיה חייב לשאת במלוא חלקו בהוצאות ובדמי הניהול וזאת בין אם הוא מחזיק נכס בעצמו, בין שהשכיר אותו, או מסר את השימוש בו לאחר, ואף אם בפועל אין משתמשים בנכס.

ג. תוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות הניהול וביצוע השירותים (כולל קרן החידוש ודמי הניהול) (להלן - "החשבון השנתי") ותמציא העתק מחשבון זה לנציגות. אישור רואה החשבון הנזכר בסעיף 12.ב. להלן יהווה אישור לנכונות הנתונים המפורטים בו.

ד. המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את ההפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין הסכומים ששילם המחזיק על חשבון חלקו בהוצאות, ובין סכומי ההוצאות ודמי הניהול המופיעים בחשבון השנתי. התשלום יבוצע תוך 7 ימים מהיום שבו תגיש חברת הניהול את החשבון השנתי למחזיק. במידה וההפרשים יהיו לזכותו של המחזיק יזוכה חשבונו בספרי החשבונות של חברת הניהול בהתאם.

ה. המחזיק ישלם לחברת הניהול מס ערך מוסף על כל תשלום בו הוא חייב בהתאם להסכם זה, ביחד עם תשלום אותו סכום ובשיעור שיחול במועד התשלום בפועל.

ו. להקלת גביית ההוצאות ודמי הניהול מתחייב המחזיק להמציא לחברת הניהול לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בדירה בהתאם להסכם הרכישה שיקים מעותדים לכל תקופת ההסכם.

12. ניהול חשבונות ובקרה

- א. חברת הניהול תנהל הנהלת חשבונות בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים וספריה יבוקרו על ידי רואה-חשבון חיצוני שימונה על ידי חברת הניהול. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מסודרים לגבי כל ההוצאות והכנסותיה ולכל בניין בנפרד ולהציג לנציגות הבית המשותף את כל הספרים והדוחות שברשותה.
- ב. לבקשת חברת הניהול יבדוק רואה החשבון מעת לעת את סבירות הוצאות הניהול. כלל דו"ח הרו"ח המלצות לשינויים, תעשה חברת הניהול ככל שניתן על מנת ליישם את המלצות הרו"ח בשנה הקלנדרית הבאה לאחר קבלתן.
- ג. החשבון השנתי יערך בהתאם להוראות סעיף 11.ג. לעיל. שום דבר מהאמור בסעיף 12 זה לעיל לא יתפרש כבא לגרוע מתוקפו של החשבון השנתי והוא יחייב את הצדדים בהתאם לאמור לעיל.
- ד. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ייחשבו נכונים ויהיו נאמנים על המחזיק וישמשו בכל עת ראיה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים ששולמו על ידי המחזיק לחברת הניהול.

13. הנציגות

- א. החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות. כל החלטה או פעולה של הנציגות וכל סיכום בינה לבין חברת הניהול בכל דבר הנוגע לביצוע הסכם הניהול יחייבו את המחזיק כאילו הוסכמו על ידו ובלבד שאם החלטה כזו פוגעת בזכויות המחזיק על-פי הסכם הרכישה או על פי הסכם זה לא יהיה לה תוקף לגבי המחזיק אלא אם הסכים לה.
- ב. חברת הניהול תעביר לנציגות, לפחות 15 יום לפני תחילתה של כל שנת כספים, את המסגרת התקציבית המשוערת לפעילותה לשנת הכספים הקרובה.
- ג. למען הסר ספק מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול לערוך עדכונים במסגרת התקציבית המשוערת במהלך שנת כספים ככל שיידרש לצרכי מתן השירותים עקב עליית מחירים, שינויים במשק, הוספת שירותים, הוצאות בלתי צפויות וכיו"ב והכל בשיתוף ובהסכמת הנציגות.
- ד. האמור לעיל אינו בא לגרוע מחובתו של המחזיק למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול על פי הסכם זה במלואם ובמועדם, לרבות תשלום כל הסכומים המגיעים ממנו על פיו ואינו בא לגרוע מכל תרופה או סעד המוקנים לחברת הניהול על פי הסכם זה בכל מקרה שהמחזיק לא יעשה כן.

14. הפרות ותרופות

- א. בכל מקרה שהמחזיק יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, להטיל ולגבות ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות

עמוד 31 מתוך 43

ב. שירובו או אי נכונותו של המחזיק לקבל שירות כל שהוא ו/או הפסקת ניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול בהתאם להוראות סעיף 14.א.1 לעיל, לא ישחררו את המחזיק מהחובה להמשיך ולשלם את ההוצאות ודמי הניהול ולקיים את יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה.

15. קרן חידוש

א. חברת הניהול תכלול בהוצאות סכומים המיועדים לכיסוי הוצאות תיקון וחידוש של מתקנים וציוד ושל שטחי השימוש המשותף ושל חלקי הבניינים המשותפים למספר נכסים בבניינים (להלן - "קרן החידוש") בגובה הסכומים שייקבעו על ידה ובמידת הצורך תוך התייעצות עם מומחים. הסכומים שישולמו לקרן החידוש ייחשבו כפקדון שיוחזק בידי חברת הניהול בחשבון נפרד, כנאמנה של כל המחזיקים, ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות על פי שיקול דעתה הסביר ובאישור רואה החשבון שלה. סכומי קרן החידוש ישמשו לתוספת, לחידוש ולהחלפת ציוד, מתקנים ורכוש כפי שיידרשו מפעם לפעם על פי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול בתיאום ובאישור הנציגות ובמידת הצורך תוך התייעצות עם אנשי מקצוע.

ב. בכל מקרה שהסכומים שיצטברו בקרן החידוש לא יספיקו לחידוש שטחי השימוש המשותף, המתקנים ו/או הציוד, כפי שייקבע ע"י חברת הניהול, תהא רשאית חברת הניהול לדרוש מהחזיקים סכום שיהיה חסר לפי המפתח שלפיו יחולקו ההוצאות והכל בתיאום ובאישור של הנציגות, והמחזיק מתחייב לשלם את חלקו תוך 14 יום מקבלת דרישת חברת הניהול. מובהר בזאת, כי המחזיק לא יהיה זכאי לקבלת החזר של סכומים שלא נוצלו מקרן החידוש, וזאת אף לאחר מכירת הנכס. וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות ההסכם ולחוק המכר (דירות).

ג. ככל שעל פי דין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרן החידוש, יוסיף המחזיק את המע"מ גם על הסכומים האמורים.

ד. עם הגיע הסכם ניהול זה לסיומו, תועבר קרן החידוש לידי חברת ניהול אחרת שתקבע ע"י רוב המחזיקים כנזכר בסעיף 18 להלן.

16. העברת זכויות

א. המחזיק מתחייב, כי אם יעביר את זכויותיו בנכס לאחר, ככל שהדבר הותר לו עפ"י הסכם הרכישה (להלן - "הנעבר"), יהא עליו, כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו לגרום לכך שהנעבר יחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול.

ב. מובהר בזאת, כי המחזיק ישוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם ניהול זה רק לאחר שהנעבר יחתום על הסכם הניהול ויפקיד את המקדמה בידי חברת הניהול ולאחר שהמחזיק יסדיר את כל חיוביו כלפי חברת הניהול.

ג. חברת הניהול ו/או מי מיחידי החברה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הסביר ומבלי צורך בקבלת הסכמת המחזיק לכך להעביר ו/או להסב את זכויותיה ו/או התחייבותיה על פי הסכם זה, או כל חלק מהן (להלן: "הזכויות הנ"ל") לכל חברת ניהול ו/או צד ג'. המחזיק מתחייב לפעול בשיתוף פעולה, ככל שידרש, לצורך העברת הזכויות הנ"ל, ובכלל זה לחתום על כל מסמך שידרש לענין זה ובלבד שזכויות המחזיק על פי הסכם זה לא תיפגענה. מובהר בזאת כי גם במקרה של העברת ו/או הסבת הזכויות ו/או ההתחייבויות, כאמור לעיל, יחולו עקרונות הסכם ניהול זה כפי שהיו במועד ההעברה, ולא יהיה ניתן לשנותן או לגרוע מהן, אלא בהסכמת המחזיק מראש ובכתב.

17. הפסקת השירותים וההסכם

- א. חברת הניהול תהיה רשאית בתיאום ובאישור הנציגות בכל עת להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע ממנו, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה, לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר הקיים או שיוקם לצורך זה (להלן - "החברה המחליפה"), בתנאי שהחברה המחליפה הינה גוף בעל נסיון בתחום ניהול שירותים, וכן יהיה עליה לקבל מאת החברה המחליפה, לפני ההעברה, מכתב, על פיו תקבל החברה המחליפה על עצמה את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם זה באופן שיבטיח את המשך אספקת השירותים תוך שמירה על אופיו של הבניין. יובהר כי יועבר העתק המכתב למחזיקים.
- ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 17.א. לעיל תהיה חברת הניהול (לפי בחירתה היא) רשאית להפסיק את מתן השירותים ו/או כל חלק מהם ו/או להפסיק את ניהול השירותים כולם ו/או מקצתם לפני תום תקופת הסכם זה, על ידי מתן הודעה בכתב על כך למחזיקים בהתראה של 45 יום מראש.
- ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית להפסיק מתן שירותים כולם או מקצתם בכל מקרה שלדעת חברת הניהול לא יהיה באפשרותה להמשיך את מתן השירותים או חלקם עקב חוסר מזומנים מתמשך בשל אי תשלום במועד של הוצאות הניהול מצד חלק ניכר מהמחזיקים.
- ד. הגיע הסכם זה לקיצו מכל סיבה שהיא מתחייב המחזיק, כי הוא ביחד עם יתר המחזיקים יתקשרו עם חברת ניהול אחרת שתיקבע ע"י המחזיקים לניהול והפעלה של הבניינים באופן שהבניינים יהיה תמיד בניהולה של חברת ניהול שתבטיח את הפעלתם ברמה גבוהה. כדי לאפשר את ישומה של הוראה זו בבוא העת מתחייבת חברת הניהול לכלול סעיף מקביל בהתקשרויותיה עם יתר המחזיקים.

18. יחסי הצדדים

- א. מוסכם, כי אין ולא יהיו בין המחזיק ו/או מי מטעמו לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה בכלל זה עובדיה, ספקיה וקבלניה, כל יחסי עובד - מעביד וכי חברת הניהול הינה קבלן עצמאי, הפועל עבור המחזיקים בכל הקשור במתן שירותי ניהול ואחזקה לרכוש המשותף.
- ב. מוסכם, כי בכל מקרה, לא תחשב חברת הניהול כ"שומר", בשכר ו/או בחינם, כמשמעות הגדרת מינוחים אלו בחוק השומרים, תשכ"ז - 1967.

19. כתובות והודעות

- הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצרכי קבלת הודעות בהתאם להסכם זה כדלקמן:
- חברת הניהול - _____
- המחזיק - _____
- וכל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנשגר תוך שלושה (3) ימים מעת שגורה אליו.
- במקרה שצד ישנה כתובתו, יהיה חייב להודיע על כך לצד האחר תוך 7 ימים, ועד לקבלת הודעה כאמור תחשב כל הודעה שתשלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

ולראיה באו על החתום במקום ובמועד דלעיל:

המחזיק

חברת הניהול

נספח יא' - הצמדת חניית נכה

נספח הצמדת חניית נכה

הואיל: והרוכש זכה במסגרת פרויקט מחיר מטרה בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווקת חברת זוהר וצפרייר שרבט בע"מ באשקלון כמפורט בהסכם;

והואיל: ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הרוכש לקנות דירה שמוצמדות לה חניה או 2 חניות (כמפורט בנספח א'), אשר אחת מהן היא חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "חניית הנכה");

והואיל: וטרם נמכרו כל הדירות בבניין, ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שירכשו דירות בפרויקט קיימת זכות לרכוש חניית נכה בהתאם לדין;

והואיל: והרוכש עשוי להידרש להחליף את חניית הנכה על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט וחלף זאת לקבל חניה חלופית והרוכש מסכים לכך;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- א. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם לרכישת הדירה ותוכן המבוא שלעיל ונספח זה להלן הובאו לידיעת הרוכש בטרם בחר את הדירה;
- ב. הרוכש בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי החניה או אחת מבין החניות המוצמדות לה (לפי העניין וכאמור לעיל) מסומנת כחניית נכה.
- ג. ידוע לרוכש והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה, תהיה החברה רשאית להחליף את חניית הנכה אשר הוצמדה לדירתו כאמור לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניה החליפית"), בהתאם למלאי החניות הפנוי שיהיה קיים באותה עת בבניין ו/או בפרויקט. במקרה זה הרוכש יאשר בחתימתו בתוך 3 ימי עסקים את הודעת החברה כפי שתימסר לו עם פרטי החניה החליפית שתינתן לו לפי בחירתו והודעת החברה.
- ד. אין לרוכש ולא תהא לו טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא נגד החברה ו/או כנגד המנהל ו/או כנגד משרד הבינוי ו/או מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת חנית הנכה כאמור בחניה חליפית. האמור בסעיף זה יחול בכפוף לכל דין ובהתאם לדרישת הרשויות.

החברה

הרוכש

נספח יב' - בוטל

נספח יג' - תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים

לכבוד

זוהר וצפריר שרבט בע"מ, ח.פ.

(להלן: "החברה")

א.ג.נ.,

תאריך: _____

**הנדון: הסכם מיום _____ לרכישת דירה מס' _____ בבית מס' _____ שיוקם על ידי המוכרת ע"ג
המקרקעין הידועים כחלקה 70 (בחלק), 71 (בחלק) ו75 (בחלק) בגוש 1196 והידועים גם
כמגרש מס' 121 בהתאם לתכנית מפורטת מס תמל/1048, על תיקוניה מעת לעת, בפרויקט
" _____ " בשכונת אבן עזרא, אשקלון**

אני, _____ ת.ז. _____, מאשר/ת בזאת כדלקמן:

ידוע לי כי עפ"י הוראות המכרז הריני להתחייב ולאשר כי אין ביני או בין קרובי לבין המוכרת או קרובה יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (נא לסמן):

- אינני נושא/ת משרה בחברה.
- אינני עובד/ת של המוכרת.
- אינני שותף/ה לעסקיה של המוכרת.
- אינני בעלים, שולט או מחזיק בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או המניות בחברה, במישרין או בעקיפין.
- אינני קרוב/ה משפחה של עובד המוכרת; לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה.
- אינני עובד/ת החברה ו/או חברות קשורות לחברה ו/או אצל מי מבעלי החברה.
- אינני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של החברה או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בחברה.
- הנני עובד/ת החברה ו/או חברות קשורות לחברה ו/או אצל מי מבעלי החברה.
- הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד החברה או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בחברה.

ידוע לי כי ככל והנני עובד/ת החברה ו/או חברות קשורות לחברה ו/או אצל מי מבעלי השליטה בחברה ו/או הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד החברה ו/או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בחברה, המכירה תהיה כפופה לאישור האורגנים כדן ואישור משרד הבינוי והשיכון ככל שיינתן.

בכבוד רב,

_____ (חתימת הרוכש)

נספח יד' - אישור בדבר ביטול בטוחה

לכבוד

בנק _____

סניף/מ"ע _____

הנדון: ביטול הבטוחה/ות חוק מכר מס'
(להלן: "הבטוחות")

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה מספר (זמני) _____ בת _____ חדרים, בקומה _____, כיוונים _____, בבניין מספר (זמני) _____, במקרקעין כחלקה 70 (בחלק), 71 (בחלק) ו75 (בחלק) בגוש 1196 והידועים גם כמגרש מס' 121 בהתאם לתכנית מפורטת מס תמל/1048 וכל תכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת הסכם זה על כל תיקוניהן כעת, או בעתיד (להלן: "המקרקעין"), החניה/יות מס' _____ והמחסן (אם קיים) מס' _____ (להלן ביחד: "הממכר").
2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום מקרקעין ולהמצאת מכתב החרגה בלתי מותנה מכס ביחס לממכר (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) (להלן: "התנאים"), יתקיימו התנאים לביטול בטוחות חוק מכר שקיבלנו בגין התשלומים ע"ח הממכר, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין בטוחות אלה.

בכבוד רב,

הרוכש

הרוכש

נספח טו' - כתב הוראות לנאמן

לכבוד עו"ד _____ ("הנאמן")

הנדון: כתב הוראות בלתי חוזרות לנאמן

1. אנו הח"מ, _____ בע"מ (להלן: "החברה") וה"ה: כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר (להלן יחד ולחוד: "הרוכש") פונים אליך על מנת שתשמש כנאמן עבורנו, בהתאם להוראות הסכם המכר שנחתם בין החברה לבין הרוכש ביום _____ (להלן: "הסכם המכר") ועל-פי ההוראות שלהלן.
2. לכל מונח או ביטוי בכתב הוראות זה תהא המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, למעט אם נקבע במפורש אחרת בכתב הוראות זה.
3. אתה תחזיק בנאמנות עבורנו את הבטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 שימסרו לך על-ידי הרוכש, לרבות פוליסות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסיים מהם נטלו/רוכש/י היחידות הלוואות, ככל שנטלו (להלן: "הבטוחות"), עד להתקיים התנאים המצטברים הבאים, ועם התקיימותם תשיב את הערבויות לידי הגורם המממן:
 - 3.1 נמסר לך אישור, החתום על-ידי הרוכש או החברה המאשר, כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש (המצאת העתק פרוטוקול המסירה, על-ידי החברה, לידך, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראיה מספקת לעניין זה).
 - 3.2 נמסר לך אישור, החתום על-ידי החברה, המאשר כי מלוא תמורת הממכר שולמה על-ידי הרוכש לחשבון המיוחד באמצעות שוברי התשלום והומצאו לידי הגורם המממן העתק מכל שוברי התשלום ששולמו המעידים על כך. קיומו של מכתב כאמור בסעיף 3.5 להלן, יהווה אישור לכך שהומצאו לידי הגורם המממן העתק מכל שוברי התשלום כאמור, או לכך שהגורם המממן ויתר על תנאי זה, ובמקרה כאמור החברה לא תידרש להמציא לך אישור לעניין זה.
 - 3.3 נמסר לך אישור חתום בידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, בדבר השלמת בניית הממכר על-פי מפרט המכר, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה) התשל"ז-1976.
 - 3.4 נמסר לך אישור לשכת רישום המקרקעין (נסח טאבו) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין הסכם המכר (על זכויות החכירה של החברה) לחלופין נחתם חוזה חכירה פרטני, כהגדרתו בחוזה, בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בממכר על שם הרוכש, כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתה לטובת הגורם המממן (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב ההחרגה הסופי וכמפורט להלן), להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על-ידי הרוכש לצורך מימון הממכר ולכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש ו/או שיירשמו עפ"י כל דין.
 - 3.5 נמסר לך מכתב ההחרגה סופי מאת הגורם המממן בנוסח המקובל אצל הגורם המממן באותה עת. מוסכם, כי מסירתו של המכתב האמור יכול ותבצע על-ידי הגורם המממן לידך, בו זמנית, במעמד וכנגד החזרתן של הערבויות לגורם המממן.
4. מיד עם התקיים התנאים בחוק המכר (הבטחת השקעות) המתירים את ביטול ערבויות חוק המכר, כל ערבויות חוק המכר שניתנו לרוכש, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על-ידי הרוכש ובין אם לאו.

עמוד 38 מתוך 43

5. על אף האמור לעיל, יהיה עליך להשיב את הבטוחות, המוחזקות בידיך הנאמנות, לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הבטוחה על-פי תנאי בטוחות חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת על-ידי עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנטענת וזאת כל עוד הבטוחה בתוקף.
6. החברה והרוכש פוטרים אותך בזאת מכל אחריות בקשר עם הבטוחות, למעט אם פעלת ברשלנות או בזדון ו/או בניגוד להוראות כתב זה.

זוהר וצפרייר שרבט בע"מ

_____ ת.ז. _____ ת.ז. _____

הנני מסכים לאמור לעיל:

_____ חתימה + חותמת נאמן

נספח טז' – דיווח לרשויות המס

לכבוד

זוהר וצפריר שרבט בע"מ, ח.פ. 513916791

פירון משרד עורכי דין

הנדון:

היעדר אחריותכם בדיווח לרשויות המס בהתאם לסעיף 15.2 להסכם המכר

הובא לידיעתנו והריני/ו לאשר לכם כדלקמן:

1. הודע לנו/י כי האחריות לדיווח בגין רכישת הדירה ובהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין הינה בתוך 30 יום ממועד חתימת ההסכם. וכי הדיווח טכני בלבד, יעשה ע"י ב"כ המוכרת פירון משרד עורכי דין או כל משרד עו"ד אחר מטעמה של המוכרת.
2. הודע לי/נו כי על אף שהדיווח הטכני נעשה ע"י ב"כ המוכרת כאמור, הרי שאינכם מייצגים אותי/נו, וכל המידע שנמסר לכם לצורך הדיווח הוא באחריותי/נו הבלעדית ולאחר שהייתה לי/נו אפשרות להיוועץ באמצעות איש מקצוע מטעמי/נו.
3. ידוע לי/נו שלשם ביצוע הדיווח יהיה עלי/נו להגיע עצמאית למשרד ב"כ המוכרת, פירון משרד עורכי דין, בתל אביב בהתאם לכתובת שתמסרו לי/נו, במועד שייועד לצורך כך.
4. ידוע לי/נו שכלל שלא נ/אגיע לפירון משרד עורכי דין במועד שנקבע, אזי, ניתן יהיה לראות בי/נו כמי שבחרו לדווח עצמאית למיסוי מקרקעין.
5. ידוע לי/נו שכלל ואני/נו מעוניין/ם לקבל ייעוץ משפטי ו/או מיסויי בגין הדיווח יהיה עלי/נו לשכור שירותיו של עורך דין אחר שאינו מטעמכם.
6. כל מכתב ו/או פניה שתגיע אליכם בקשר עם הדיווח שלי/נו כרוכש/ים תהיו רשאים להעבירו אלי/נו לכתובת שבהסכם זה ולא תהיו מחויבים בכל טיפול.
7. ככל ונידרש לשלוח מסמכים למיסוי מקרקעין ו/או לתקן פרטים בדיווח נ/אפעל בעצמי/נו מול רשויות המס.

ולראיה באתי/נו על החתום:

שם מלא: _____ ת.ז. _____ טלפון: _____ כמפורט בעמ' ראשון להסכם
כתובת: _____ כמפורט בעמ' ראשון להסכם

שם מלא: _____ ת.ז. _____ טלפון: _____ כמפורט בעמ' ראשון להסכם
כתובת: _____ כמפורט בעמ' ראשון להסכם

נספח טז' – המשך – הנחיות בגין השלמת דיווח על רכישת דירה

1. עפ"י החוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018, במסגרת הצהרת רכישת זכות במקרקעין, קמה חובה על הרוכש לדווח על פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה.
2. ההצהרה מאפשרת לדווח על פרטי אמצעי התשלום כאמור לעיל עפ"י אחת משתי האפשרויות הבאות:

- פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה ידועים.
- פרטי אמצעי התשלום אינם ידועים במועד הגשת הצהרה זו.

ניתן לסמן את אחת האופציות בלבד.

- יובהר כי גם אם לא הועברו ע"י הרוכש התשלומים בפועל, ניתן לסמן את האופציה הראשונה ולהצהיר על אמצעי התשלום בהם הרוכש מתכוון להעביר את התמורה למוכרת.
3. בבחירת האופציה הראשונה, יש לפרט את הסכום המתאים ליד כל אמצעי תשלום (מזומן/ העברה בנקאית/ המחאה/ אחר), כך שסך כל הסכומים יהיה תואם לשווי המכירה המלא בהצהרה. ככל שבמועד ההצהרה בוצעו תשלומים (כולם או חלקם) יש לצרף את האסמכתאות להצהרה.

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

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

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

יש לשמור את האסמכתאות לביצוע התשלומים ולהציגם על פי דרישה. לידיעה, אם הרוכש לא יפעל בהתאם לאמור לעיל, רשות המיסים יכולה שלא להנפיק לו אישור מס רכישה.

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

לכבוד – פירון משרד עורכי דין:

הנני מאשר קבלת המידע לעיל בעניין ההנחיות בדבר דיווח על רכישת דירה ומורה לכם לדווח לרשות המיסים על אמצעי התשלום בהתאם לחלופה כפי שצוינה בטופס המש"ח (טופס 7000/ב).

ולראיה באתי על החתום:

תאריך

שם הרוכש + חתימה

נספח יז' - תוספת לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף

1. לקונה ניתנה אפשרות לראות את תוכנית הפרויקט שהחברה מקימה על המקרקעין הידועים כחלקה 70 (בחלק), 71 (בחלק) ו75 (בחלק) בגוש 1196 והידועים גם כמגרש מס' 121 בהתאם לתכנית מפורטת מס תמל/1048 וכל תכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת הסכם זה על כל תיקוניהן כעת, או בעתיד (להלן - "המקרקעין").
2. כנדרש בסעיף 6(א') לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, מוסכם בזה בין הצדדים כי המוכרת רשאית להחיל ולרשום על הבית המשותף, בין אם ירשם כבית משותף או בכל דרך חוקית אחרת על פי דין, תקנון המבוסס על בסיס הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "התקנון") תוך ביצוע התאמות בתקנון כך שיותאם לתקנון הפרויקט.
3. הקונה הודע במפורש כי החלקים כפי שיפורטו להלן יוצאו מהרכוש המשותף, וכי החברה תהא זכאית (אך לא חייבת) - לפי שיקול דעתה הסביר ובלא שיהא עליה לקבל את הסכמת הקונה או מי מדיירי או בעלי הדירות בבניין להצמיד אותם ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבניין וכן לכלול בתקנון גם הוראות כדלקמן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם המכר שנחתם עימו ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ופעולות כאמור תבוצענה על פי הדין:
 - א. מהרכוש המשותף יוצאו, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, חלקים אשר אינם מיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבניין או בפרויקט, ולרבות דרכי הגישה לכל החלקים דלעיל, או לחלקם. מפורש בזה כי המוכרת תהיה רשאית להצמיד ו/או להעביר בבעלות מלאה ו/או להשכיר ו/או להחכיר לבעלי זכויות אחרות בפרויקט את כל אותם חלקים מן הרכוש המשותף שאינם מוצמדים לדירה שרכש הקונה ואשר הוצאו מהרכוש המשותף. בנוסף, רשאית המוכרת להוציא מהרכוש המשותף שטחים לצורך בנית חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת לשימוש בלעדי של חברת החשמל ו/או חברת בזק ולקבוע הוראות בדבר זיקת הנאה שתירשם בכל חלק של המקרקעין לצורך תחזוקה וכיוב', וכן לקבוע הוראות המבטיחות את זכויות כ"א מהחברות הנ"ל בכל הנוגע לשימוש בחדר ובסביבתו והמגבילות את הדיירים בפעולותיהם ביחס לכל אחד מהחדרים הנ"ל ובקרבתו, והכל עפ"י הוראות החברות הנ"ל.
 - ב. המחסנים, החניות (מקורות ו/או לא מקורות), הגינות, החזית, שטחי קרקע, מבואות לדירות, גג הבניין (למעט החלקים בגג עליו יותקנו המתקנים המשותפים), חללי הגג ו/או כל גג נוסף שיבנה בעתיד, אחוזי הבניה, הקיימים ו/או העתידיים (ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין), אינם חלק מהרכוש המשותף והמוכרת תהא רשאית להצמידם לכל דירה בבניין כפי שתמצא לנכון וכן תהא רשאית, כפוף לכל דין, לעשות בהם כל פעולה ועסקה משפטית שתחפוץ, פעולות בניה, סגירה והריסה, וכל זאת מבלי לקבל הסכמה של הקונה או של יתר רוכשי דירות בפרויקט לשם כך, בכפוף להוראות כל דין. הודע לקונה כי למוכרת כל זכות שימוש ומעבר הנחוצים לשם ביצוע עבודות בניה והריסה ובלבד שלא ימנעו מהקונה גישה ושימוש סבירים בדירה ובהצמדותיה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם המכר שנחתם עימו ונספחיו. כן מוסכם כי ביצוע העבודות הנ"ל ככל שיבוצעו לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה יהא כפוף לתיאום מראש עם הקונה ולהתחייבות החברה להשיב את המצב לקדמותו לאחר השלמת העבודות. האמור לעיל הינו בכפוף לאמור בסעיף 3.11 להסכם המכר.
 - ג. בעת רישום הבניין כבית משותף תהא המוכרת רשאית לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות להבטחת כל זכויותיו עפ"י החוזה ועפ"י תוספת זו. המוכרת תהא רשאית לרשום על החלקה זיקות הנאה לכל מקרקעין סמוכים או אחרים כפי שתמצא לנכון או לפי דרישות כל רשות מוסמכת.
 - ד. שיעור חלקו של הקונה ברכוש המשותף יהיה בקירוב בהתאם ליחס שבין שטח ריצפת הדירה (ללא חלקים המוצמדים אליה) לבין סך כל שטח הרצפה שבכל הדירות האחרות (ללא הצמדות) בבית המשותף.
 - ה. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון כי שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ייעשה לפי סוגי הדירות בבניין (דירות גג, דירות גן וכיו"ב) ובלבד שלגבי אותו סוג דירות יהיו עקרונות שווים ובכפוף להוראות הדין. חדר הטרנספורמציה ו/או חדר בזק - אם ייבנו

- פטורים מתשלום כל הוצאה. בכל מקרה הקונה לא יופלה לרעה לעומת דיירים בבניין שהינם בעלי זכויות בדירות מסוגו של הקונה.
- ו. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף:
- בכפוף להתחייבויות הקונה בחוזה להימנע מלקבל החלטות מסוימות, יהיה כח ההצבעה של בעל הזכויות בדירה לפי שיעור חלקה ברכוש המשותף.
- ז. כן יכללו בתקנון הוראות לגבי זיקת הנאה ו/או זכויות מעבר לגבי דיירי הבניין ו/או המקרקעין ו/או הציבור, והכל בקשר עם האמור בסעיף 9 לחוזה.
- ח. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף שירשם ביחס לפרויקט, כי לדירות שבקומה העליונה יוצמדו מרפסות ו/או שטחי הגג ו/או חלל הגג, וכי לדירות הגן יוצמדו שטחי קרקע. בנוסף רשאית המוכרת לקבוע בתקנון, כי כל מי שלדירתו יוצמדו זכויות בניה ושטחי הצמדה, יהיה רשאי לבקש היתרי בניה לבניה על שטחים שיוצמדו לדירתו, ללא צורך בקבלת הסכמתם של בעלי הדירות האחרים בבניין ו/או בפרויקט, בכפוף להוראות הדין.
- הגג והקירות של כל בניה נוספת כנ"ל, יוצמדו אף הם לדירה אליה הוצמדו השטחים, ויחולו עליהם ההוראות לעיל.
- בעלי הדירות הנ"ל, יהיו רשאים לבקש תיקון צו הבית המשותף והתקנון, ע"י הכללתה של הבניה הנוספת במסמכים הנ"ל, ואף זאת ללא צורך בקבלת הסכמתם של בעלי דירות אחרות בבניין.
- ט. המוכרת תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניינים שלט לוגו הנושא את שם המוכרת ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכרת ו/או של הפרויקט (להלן: "שילוט הפרויקט"), לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימושו הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. מובהר כי בתום שנתיים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, תהא הנציגות הזמנית רשאית לפעול ולהורות לחברה להסיר את השילוט כאמור בסעיף זה והמוכרת תפעל כאמור.
4. כל זכויות המוכרת לפי תוספת זו הן לרבות מי שיבוא במקום המוכרת או לפקודת המוכרת, והן עומדות בנוסף ובמצטבר לכל הוראות החוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

טופס בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
- כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
- מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
- בעיר _____

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/ו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____