

נספח א' - מפרט טכני ותכניות (יופק ע"י החברה)

**נספח ב' - נספח תמורה**

**נספח תמורה**

להסכם שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין:

**זוהר וצפריר שרבט בע"מ**

ח.פ. 513916791

באמצעות מורשה/י החתימה מטעמה ה"ה זוהר שרבט ת.ז. 022035703 או

צפריר שרבט ת.ז. 022035695

מרחוב הברזל 32, תל אביב

(להלן: "החברה" או "המוכר")

**מצד אחד;**

**הרוכש כמפורט במבוא להסכם**

לבין:

**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: \_\_\_\_\_ בבניין שמספרו הזמני: \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ חניה שמספרה הזמני \_\_\_\_\_ מחסן שמספרו הזמני \_\_\_\_\_ ו/או כל הצמדה אחרת שתוצמד לדירה.

**2. מחיר הדירה ותנאי התשלום**

- 2.1. בתמורה לרכישת הדירה, הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך \_\_\_\_\_ ש"ח כולל מע"מ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה, והכל במועדים ובשיעורים כמפורט להלן (להלן: "מחיר הדירה").
- 2.2. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם, במעמד החתימה על הסכם זה, יישא הרוכש בתשלום שכ"ט עוה"ד, בנוסף למחיר הדירה, בסך של 5,374 ₪ בתוספת מע"מ כדין או חצי אחוז (0.5%) ממחיר הדירה בתוספת מע"מ כדין, לפי הנמוך מביניהם, שישולם בהמחאה לפקודת חשבון ע"ש גרוס ושות' עורכי דין והכל בהתאם ובכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

**2.3. תשלומים**

- 2.3.1. במעמד חתימת הסכם המכר ישלם הרוכש סך של \_\_\_\_\_ ₪ [המהווה 7% ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן (להלן: "התשלום הראשון"). יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

- 2.3.2. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח [13% נוספים] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם בתוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.
- 2.3.3. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 31.12.2023.
- 2.3.4. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 30.4.2024.
- 2.3.5. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 31.8.2024.
- 2.3.6. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 31.12.2024.
- 2.3.7. סך של \_\_\_\_\_ ש"ח [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום 30.04.2025.
- 2.3.8. יתרת התמורה בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה) תשלום 10 ימים לפני מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, וזאת כתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.
- 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 חתימת החוזה 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 כאמור בסעיף 4.18 להסכם המכר.
- 5.1. **יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**
- 5.2. מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור הקבוע בחוק ביום חתימת הסכם המכר.
- 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, ריבית פיגורים 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: "U Afek".

5.5. **העברת כספים בכל דרך אחרת לא תיחשב כסילוקו של תשלום כלשהו ועל הרוכש בלבד תוטל האחריות 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 האחרון הידוע במועד התשלום הרלוונטי הנקוב בנספח זה או המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, הגבוה מבין השניים.

6.2. למעט אם נאמר אחרת בהסכם המכר, מחיר הדירה, וכן כל תשלום מכל סוג שהוא, שעל הרוכש לשלם לחברה על פי הסכם המכר, לרבות תשלום אשר אינו נכלל במחיר הדירה, יישאו הפרשי הצמדה כאמור לעיל.

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

6.4. 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.

6.5. בנספח זה:

6.5.1. **"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.

6.5.2. **"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.

- 6.5.3. "מדד הבסיס" - המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.
- 6.5.4. "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 הפירעון של אותו תשלום.
- 6.5.5. כל התשלומים ע"ח מחיר הדירה יחושבו לפי ערך הפירעון בבנק ביום הפירעון (כהגדרתו לעיל).
- 6.6. מובהר בזה, כי בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם ייחשב "המדד החדש" כמדד אשר היה ידוע במועד אשר נקבע לפי הוראות הסכם זה לביצוע תשלום כאמור או למדד החל במועד פירעון התשלום שבפיגור וככל שהתשלום בפיגור יפרע בין 1 ל- 15 בחודש יהיה המדד שיפורסם ב- 15 לאותו חודש, לפי הגבוה מביניהם, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש חלף החבות בהצמדה תשלום ריבית פיגורים בגין פיגור בתשלום כאמור.
- 6.7. למען הסר ספק מובהר בזה כי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש ממדד הבסיס.
- 6.8. 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.
- 6.9. 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 הפרשים כאמור, בתום 14 יום מקבלת דרישת החברה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדים לחברה בגין כך, יחויב הרוכש בריבית פיגורים כמפורט בנספח זה.
- 6.10. 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 ובנספח זה.

## 7. ריבית פיגורים

- 7.1. בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום הפרשי ההצמדה הקבוע בנספח זה גם ריבית פיגורים כדלקמן- ככל ולפרויקט אין ליווי בנקאי יהיה שיעור ריבית הפיגורים בגובה הריבית הצמודה, כהגדרתה בסעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 בצירוף הפרשי הצמדה.
- ככל ולפרויקט קיים ליווי בנקאי יהיה שיעור ריבית הפיגורים בגובה שיעור הריבית המרבי על אשראי, כהגדרתה בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022, כפי שקבע הבנק המלווה בהודעת השינויים האחרונה שפרסם הבנק המלווה בחודש שקדם לחתימה על הסכם זה (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"), החל מהיום הראשון לפיגור ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום.
- 7.2. 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.

- 7.3. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגור 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.
- 7.4. הוראות סעיף זה בדבר ריבית הפיגורים יחולו גם על איחור בתשלומים בהם מחויבת החברה כלפי הרוכש, ככל שיחולו, בהתאם להסכם זה.

#### **8. הקדמת תשלומים**

- 8.1. הקדמת תשלומים תעשה אך ורק בכפוף לאישור החברה בכתב ומראש ככל שהחברה תחליט לאשר הקדמת תשלומים כאמור. במקרה שהקדים הרוכש תשלום/תשלומים מלוח התשלומים הקבוע לעיל בכפוף להסכמת החברה בכתב ומראש כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום.
- 8.2. 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.
- 8.3. מובהר, כי בכל מקרה בו הרוכש יפעל בניגוד לאמור ויקדים תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל ללא קבלת אישור החברה לכך מראש ובכתב כאמור, אזי הרוכש יישא בעלויות הנוספות.

#### **9. שונות**

- 9.1. 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.
- 9.2. 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.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

\_\_\_\_\_ הרוכש :

\_\_\_\_\_ החברה :

**נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר של הרוכש**

**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 ישראל עזיאל ו/או גור טננבאום ו/או יעל מירון מזמר ו/או דניאל הרטוב צבאן ו/או מור קנרק ו/או סמדר אליאזרוב ו/או לאה בוחניק ו/או איילור בינשטוק ו/או ליאור עוזר ו/או הילה סהר ו/או מי מעוה"ד ממשד גרוס ושות' 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, לייחד 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 שיעשו 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 לי/נו בנכסים 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 יהיו 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 שיתוקנו 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/אתם 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 אחוד. 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 בנכסים 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 לייחוד 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 מבא/י כח/ינו הנ"ל.

10. לביצוע כל מעשה, פעולה או עיסקה אשר לפי הסעיפים הקודמים יהיה/יו זכא/ים בא/י כוח/ינו 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 בני/י/ים ו/או בתים על הנכס - שטחי ויתור, תוכניות, מפות, תיכנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה בו צורך אשר יידרש למען מתן תוקף ולהוציא 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 שייעשו 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 יורשינו ויורשי יורשינו.
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 מורשינו רשאים לבטל בשמי/נו ו/או במקומינו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן (להלן: - "**ההסכם**") ו/או 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 בראש העין כחלקות 3 (בחלק) ו-13 (בחלק) בגוש 5504 והידועים גם כמגרשים מס' 110, 111, 112, 113 ו-114 בהתאם לתכנית מפורטת מס' 0195958-418, 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 ייווצרו 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.
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 עינינו/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 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 ייפוי 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 \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_ :**

\_\_\_\_\_

אני, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה את החתימות הנ"ל.

\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ עו"ד

נספח ד' – נספח בנק

יושלים בהמשך

## נספח ד'1

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

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום \_\_\_\_\_ (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 זירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר הזירה, 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 \_\_\_\_\_% 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:

\_\_\_\_\_ הרוכש:

\_\_\_\_\_ החברה:

נספח ה'

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: \_\_\_\_\_

שם הרוכש: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

שם הרוכש: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימת הרוכש: \_\_\_\_\_; חתימת הרוכש: \_\_\_\_\_;

אישור

הנני מאשר חתימת ה"ה \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_;

שם עו"ד \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

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

**כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן**

אני/אנו החתומים מטה : \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמת/ינו על "הסכם - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "U Afek" בראש העין (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, **זוהר וצפיר שרבט בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/508/2018 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 המפורטים להלן:

1. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז והמצ"ב כנספח לכתב התחייבות זה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב כנספח ח' לחוזה זה.

2. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם. (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרותנו בהסכם זה). כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר 5/7 השנים הנ"ל. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

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 למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

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

\_\_\_\_\_ שם :  
\_\_\_\_\_ שם :

**אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכרים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכוונת הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_ עו"ד

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

**כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן**

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "U Afek" בראש העין (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, **זוהר וצפרייר שרבט בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/508/2018 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 המפורטים להלן:

3. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, כי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).

4. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרותנו בהסכם זה).

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפי תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.

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

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

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

שם:

שם:

**אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_

עו"ד

**נספח ז' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים**  
**תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים**

הריני/ו 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/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון ירושה/ מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/ו 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 \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- מר/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 \_\_\_\_\_



**נספח ז' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים**

**תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים - משפר דיור**

הריני/ו 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/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון ירושה/ מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

**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 \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- מר/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
---------------------	------------	-------	--------------

**נספח ח' - הוראות בדבר ייצוג משפטי**

**הודעה לרוכש על היעדר ייצוג משפטי בעסקה 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 המחלקה המשפטית 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 חשבוננו. 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. תמורת רישום זכויות הרוכש בדירה ופעולות הרישום המפורטות בתקנות המכר(דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, יישא הרוכש בשכ"ט עוה"ד, אשר יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
3. 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 בהתאם להוראות חוק המכר, הן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד. בתוך כך, מובהר כי לא נוצרו בין עוה"ד לבין הרכוש יחסי עו"ד-לקוח.
4. 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.
5. 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.

\_\_\_\_\_  
החברה

\_\_\_\_\_  
הרוכש

נספח ט' - הסכם ניהול

**הסכם ניהול**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**ב י ן :**  
השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ ח.פ. 520028101  
מרחוב: מנחם בגין 144, תל-אביב  
טל': 077-665-6666  
(להלן - "חברת הניהול")

מצד אחד

**ל ב י ן :**  
1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_  
(ביחד ולחוד להלן - "המחזיק")

מצד שני

**הואיל** והמחזיק רכש מזוהר וצפרייר 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:

- "חברת הניהול" - גוף משפטי כפי שתורה החברה בכתב, או חברת הניהול שתחליף אותה בהתאם לסעיף 18 להלן.
- "הפרויקט; הבניינים" - פרויקט "\_\_\_\_\_ " אשר יוקם על המקרקעין הידועים כגוש 5504, חלקות 3 (בחלק) ו- 13 (בחלק) והידועים גם כמגרשים מס' 110, 111, 112, 113 ו- 114 בהתאם לתכנית מפורטת מס' 418-0195958 בעיר ראש העין, הכולל בנייני מגורים ומסחר הכוללים, חניון וכן שטחים נוספים אשר מיועדים לשימושם של כלל הדיירים.
- "הנכס" - דירה מס' \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ בבנין מס' \_\_\_\_\_, וכן מקום חניה הידוע כמס' \_\_\_\_\_ ומחסן הידוע כמס' \_\_\_\_\_.
- "החברה" - זוהר וצפרייר שרבט בע"מ ח.פ. 513916791.
- "הסכם הרכישה" - הסכם הרכישה שלפיו רכש המחזיק מהחברה את הנכס.
- "הדירות" - הדירות שייבנו בבניינים.
- "המחזיקים" - מי שיהיו מעת לעת רשומים או זכאים להירשם כבעלים או כחוכרים של הנכס.
- "שטחי השימוש המשותף" - כל חלקי הבניינים שהחברה תייעד אותם מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים או חלקם, כגון, אולמות הכניסה, חדרני מדרגות, פרוזדורים, מעליות, מערכות מכאניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר, 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.
- "המדד" - 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.

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.

5.1.

### "הנציגות"

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

### 3. השירותים

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 הצמדותיהן, 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 שתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

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.

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 שתהינה 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.
- 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 הפרעה 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. 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:

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 ושביתות. 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.
- ג. כל ההוצאות הכרוכות בעריכת הביטוחים דלעיל ייחשבו כחלק מההוצאות כהגדרתן בסעיף 10 להלן.



## 10. תשלומים לחברת הניהול

א. 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 לחוק ולעקרונות שיוכנו על ידי חברת הניהול, ויאושרו ע"י רואה החשבון הנזכר בסעיף 12.ב. להלן, ובהתאם לעקרונות המנחים המפורטים להלן.

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

1. במידת האפשר ובכפוף 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. בכפוף לאמור בסעיף 10.ב. זה לעיל, חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות, יהיה בהתאם לחלקה היחסי של דירתו ברכוש המשותף, היינו יחס שטח רצפת הדירה לכלל שטח רצפות הדירות בבניין ו/או בפרויקט או כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף, כאשר לחברה יש את הזכות לקבוע כי שטחי ההצמדות לא יכללו בשטח הדירה לצורך חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור.

עד השלמת איכלוס כל הבניינים ייקבע חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות כלעיל על פי מפתח שייקבע ע"י חברת הניהול 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 אויר, מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף וכן למחסנים המצויים בבניינים, והמחזיק ישא בחלקו בהוצאות אלה.

ה. לכל ההוצאות הנזכרות בהסכם זה, לרבות אלה הנזכרות בסעיף 9 ובסעיף 10 זה לעיל, יתווספו דמי ניהול בסכום השווה ל-15% מסכום ההוצאות שיהוו את שכרה של חברת הניהול תמורת אספקת השירותים על – פי הסכם זה (להלן - "דמי הניהול").

ו. 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.

ז. 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 שבע ימים מקבלת החשבון. החשבונות דלעיל יוגשו למחזיק מדי שלשה חדשים מראש או מדי תקופה אחרת שתקבע 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 ואם רכש את זכויותיו בדירה שלא עפ"י הסכם הרכישה - לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה, שיקים מעותדים לכל תקופת ההסכם או אישור בדבר מתן הרשאה והוראת קבע לבנק לחיוב חשבונו של המחזיק בבנק בקשר לביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, בנוסח שתורה לו חברת הניהול.

### **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 ובמועד, 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, לפי בחירתה היא, לנקוט באחד או יותר מן הצעדים הבאים:
1. להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים הניתנים למחזיק ו/או למנוע אספקת שירותים למחזיק ו/או למנוע ממנו את השימוש במתקנים ו/או בשירותים מסוימים, וזאת לאחר שנתנה למחזיק התראה בכתב של 14 ימים אשר במהלכה לא תיקן המחזיק את ההפרה.
  2. להטיל ולגבות ריבית פיגורים בשיעור שיהיה מקובל באותה עת בבנק לאומי לישראל בע"מ למשיכות יתר חריגות בחשבונות חוזרים דביטוריים.
- ב. סירובו או אי נכונותו של המחזיק לקבל שירות כל שהוא ו/או הפסקת ניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול בהתאם להוראות סעיף 14.א. 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 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 עם 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 שתיקבע ע"י רוב המחזיקים כנוכח בסעיף 18 להלן.

## 16. המקדמה

- א. המחזיק יפקיד בידי חברת הניהול ע"ח חלקו בהוצאות, מקדמה בסכום שייקבע על ידי חברת הניהול מעת לעת (להלן - "המקדמה"), ואשר ביום חתימת הסכם זה הינה סכום השווה לחלקו של המחזיק בהוצאות בגין ששה חודשים, כפי שייקבע על פי סעיף 10 לעיל, בתוספת מע"מ.
- המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את סכום המקדמה בסמוך ל מועד קבלת החזקה בנכס בהתאם להסכם הרכישה, ואם רכש זכויותיו בנכס שלא עפ"י הסכם הרכישה - לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה.
- המקדמה האמורה תוחזק בידי חברת הניהול ותשמש כהון חוזר, כאמצעי למימון הציוד, הריהוט והמתקנים שישמשו את חברת הניהול לצורך פעילויותיה, וכבטחון להבטחת חיוביו של המחזיק על פי הסכם זה, ולא תגרע מחובתו של המחזיק לסלק את סכום החשבונות השוטפים שיוגשו לו ע"י חברת הניהול.
- ב. חברת הניהול תהיה זכאית למשוך כספים מתוך כספי המקדמה בכל מקרה שיגיעו לה כספים כלשהם מהמחזיק שלא שולמו במועד ובמקרה כזה יהיה המחזיק חייב להשלים המקדמה תוך 14 ימים מדרישת חברת הניהול בשיעור הסכומים שנמשכו ממנה.
- ג. לא שילם המחזיק את הסכום האמור במועד כלעיל, הרי מבלי לגרוע מכל יתר תרופותיה עקב כך, תהיה חברת הניהול רשאית בעת החזרת המקדמה למחזיק לנכות את הסכום הנ"ל מהסכומים שיוחזרו למחזיק כאמור בס"ק 16.ד. ו/או 16.ה. להלן, כשהוא צמוד למדד ובתוספת ריבית כאמור בסעיף 14.א.2 לעיל, מחושבים מהיום בו היה על המחזיק לשלם את התשלום אשר לא עמד בו, כאמור לעיל, ועד ליום החזרת הסכומים הנ"ל.
- ד. תוך 45 יום מיום פרסום המאזן השנתי של חברת הניהול המתייחס לשנת המס שבה הסתיימה תקופת הסכם זה, תוחזר למחזיק המקדמה או כל יתרה שתיוותר ממנה כשהסכומים מחושבים בצרוף הפרשי הצמדה למדד מחושבים כש"המדד הבסיסי" הוא המדד האחרון הידוע בעת התשלום בפועל לחברת הניהול של המקדמה או כל חלק ממנה, לפי הענין, ו"המדד החדש" הוא המדד האחרון הידוע בעת החזרתה למחזיק ובניכוי כל הסכומים שהמחזיק נותר חייב לחברת הניהול ככל שיהיו כאלה וכן בניכוי כל הסכומים שעל חברת הניהול לנכותם על פי דין. במקרה שחברת הניהול תוכל לקבל החזר משלטונות מע"מ גם על הפרשי הצמדה בגין סכום המע"מ הנ"ל כולו או חלקו אזי יוחזר המע"מ בגין המקדמה או יתרתה בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בגין המע"מ. בכל מקרה אחר יוחזר המע"מ בגין המקדמה בערכו הנומינלי.

ה. העביר המחזיק את זכותו בדירה לנעבר כהגדרתו בסעיף 17 להלן והנעבר חתם עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל בחברת הניהול באותה עת, יהיה המחזיק זכאי לקבל החזר של המקדמה או יתרתה כאמור בסעיף 16.ד. לעיל, בניכוי כל הניכויים על פי דין ועל פי הסכם זה, וזאת תוך 30 יום מיום שהנעבר יפקיד בידי חברת הניהול את המקדמה בסכום שיהיה נהוג אצלה באותה עת.

### 17. העברת זכויות המחזיק

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.

### 18. 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 18.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.

### 19. 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.

**20. 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 י' - הצמדת חניית נכה

### נספח הצמדת חניית נכה

**הואיל:** והרוכש זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווקת חברת זוהר וצפרייר שרבט בע"מ בראש העין 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: "חנית 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 חנית 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 בחירת הודעת 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