ALTUS by Ginadi

להיות מוגן זה מחייב!

נתניה

פרויקט מחיר למשתכן

שכונת נוף גלים

A.Ginadi
השקעות ובניה

א. גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ

טל': 09-8855771

www.a-ginadi.co.il | office@a-ginadi.co.il

EGOeast

דברי המנכ"ל

ראשית, ברכות חמות על זכיינכם בהגרלת פרויקט מחיר למשתכן בו זכיינו גם אנחנו חברת א.גינאדי השקעות ובניה בע"מ.

כמנכ"ל החברה ברצוני להבטיח לכם כי באם תבחרו להצטרף למשפחתנו ולהיות חלק מרוכשינו, סימן שהגעתם לחוף מבטחים.
חברתנו דוגלת בהתוויית רעיונות לאורח חיים אחר, שונה ושוב יותר.

בבחירתכם זו - תהנו מטיב בניה, שירות אישי, אדיב ומקצועי, שימת לב קפדנית לפרטים הקטנים ביותר אשר הופכים את הפרויקט למקום מגורים מלא חוויות מהנות, מרגשות ומלאות ברגעים קסומים ...

כל אלה יתנו לכם איכות חיים כפי שרק אנחנו בונים.

מאחל לכם את מלוא ההצלחה!

אבדייאב גינאדי

דבלב השתמרת המוטיט

הפרויקט המדובר של א. גינאדי מציב רף חדש בחוויית המגורים המודרנית.

מגדל יוקרה המתנשא ל-32 קומות היוצר מתחם אידאלי עם שפע של שטחים ירוקים מסביב.
הנוף הוא מרכיב חשוב מאוד ולכן הקפדנו לבחור עבורכם את המיקום המיוחד. הבניין מתוכנן כך שמרוב הדירות משתקף לו הים.

- בפרויקט 125 יחידות דיור
- 4 דירות בכל קומה
- לובי כפול מפואר בעיצוב אדריכלי
- 4 מעליות מהירות (כולל מעלית שבת)
- פיר אשפה קומתי
- חיפוי אבן שיש
- חדר דואר
- חניון תת קרקעי
- מחסן לכל דירה
- מערכת גילוי אש ועשן מתקדמת

המגדל ממוקם במרחק הליכה מטיילת המצוק, חוף לגון - 10 דק' הליכה היישר למים, בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, אגם החורף, מרכזי קניות ובילוי, גישה נוחה ומהירה לכביש 2.

ALTUS
by A.Ginadi

תשריטי דירות

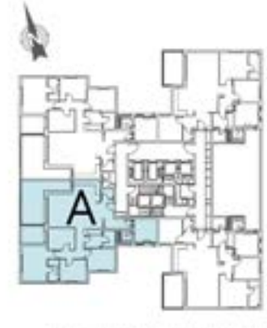
ALTUS by Ginadi

A

דירת 6 חדרים | דגם A

שטח הדירה	145.67 מ"ר
שטח מרפסת	23.81 מ"ר

תוכנית קומה 1



כל התוכניות והתדמיות הינן להמחשה בלבד.
המידות המוצישות בתוכנית הינן מידות לפי
טיח ואו כל עיפי אחר.
רק התוכניות והפרטים שיוצרפו להסכם תחייבנה
את המבדה, הדיהים והעיצוב הינם לצורך המחשת
החלל בלבד. אינם כלולים במכרט התבדה.

A.Ginadi

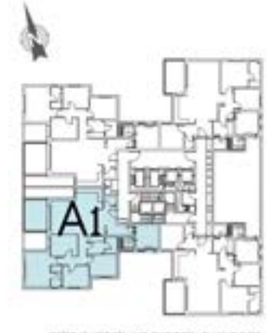
ALTUS by Ginadi

A1

דירת 6 חדרים | דגם A1

שטח הדירה	145.67 מ"ר
שטח מרפסת	14.50 מ"ר

תוכנית קומה 2-20



כל התוכניות והתדמיות הינן להמחשה בלבד.
המידות המוצישות בתוכנית הינן מידות לפי
טיח ואו כל עיפי אחר.
רק התוכניות והפרטים שיוצרפו להסכם תחייבנה
את המבדה, הדיהים והעיצוב הינם לצורך המחשת
החלל בלבד. אינם כלולים במכרט התבדה.

A.Ginadi

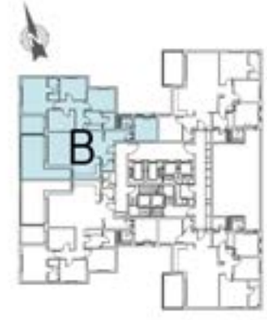
ALTUS by Ginadi

B

דירת 6 חדרים | דגם B

שטח הדירה	145.67 מ"ר
שטח מרפסת	23.81 מ"ר

תוכנית קומה 1



כל התכניות וההדמיות הן להמחשה בלבד. המידות המציינות בהסכמת הן מידות לפי טיח הוא כל צבע אחר.
רק ההסכמים המפורטים שיחתמו לאחר מכן מחייבים. את הכרה הגרפיקה הנעשה הוא לאחר המחשת האלד בלבד. שאים כלולים במחיר הדירה.

A.Ginadi
השקעות ובניה

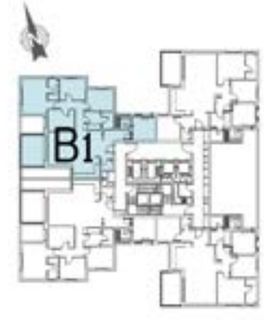
ALTUS by Ginadi

B1

דירת 6 חדרים | דגם B1

שטח הדירה	145.67 מ"ר
שטח מרפסת	14.50 מ"ר

תוכנית קומה 2-20



כל התכניות וההדמיות הן להמחשה בלבד. המידות המציינות בהסכמת הן מידות לפי טיח הוא כל צבע אחר.
רק ההסכמים המפורטים שיחתמו לאחר מכן מחייבים. את הכרה הגרפיקה הנעשה הוא לאחר המחשת האלד בלבד. שאים כלולים במחיר הדירה.

A.Ginadi
השקעות ובניה

ALTUS by Ginadi

C

דירת 5 חדרים | דגם C

שטח הדירה	127.63 מ"ר
שטח מרפסת	12.19 מ"ר

תוכנית קומה 1-30

ALTUS by Ginadi

D

דירת 5 חדרים | דגם D

שטח הדירה	127.63 מ"ר
שטח מרפסת	12.19 מ"ר

תוכנית קומה 1-30

מסמכים

טופס בחירת דירה לדוגמא

תאריך:_____

הנדון: **בחירת דירה פרויקט "ALTUS" מחיר למשתכן**

אני/אנו החתום/ים מטה:

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת.ז. _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת.ז. _____

כתובת: _____ טל': _____ מס' זוכה: _____

E-MAIL: _____

מבקש/ת לרכוש מחב' **א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ**, דירת מגורים **בפרויקט "ALTUS"** בעיר נתניה.

הנני/ו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן והינני/ו מצהיר/ים ומתחייב/ים כדלקמן:

1. הדירה אותה בחרתי/נו הינה דירה מס' _____ , בת _____ חד', בקומה _____ , חנייה מס' _____ ומחסן מס' _____ .
2. מחירה הכולל של הדירה אותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הינו: _____ ₪ (כולל מע"מ).

   מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד ,ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
3. ידוע לי כי בנוסף מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס (שהוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר) ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות להן מוצמד מחסן), מרפסת וחניה.
5. ידוע לנו כי הבחירה היא סופית ולא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא** , למעט במקרים חריגים בלבד ובכפוף לאישור בכתב ומראש מאת משרד הבינוי והשיכון.
6. ידוע לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לחברה 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה .

   ידוע לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הינו: ביום: _____ בשעה: _____

   בכתובת: _____
8. ככל שייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין החברה, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון / יוחזר לי בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/ו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת הזכאות או כי עדכנתי את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי לבחור דירה בפרויקט.

חתימת הרוכשים: 1. _____ 2. _____

אני הח"מ, _____ נציג חברת א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ מאשר כי:

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

חתימת נציג החברה: _____

הסכם מכר לדוגמא

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

פרויקט "ALTUS BY GINADI"
דירה_____

תאריך: _____

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
- נבדק -
חתימה: _____
תאריך: 6/6/19
אין בבדיקה זו משום אישור לפטיית מהוראות
כל דין ו/או המכרז ו/או החוזה ובכל מקרה
ההנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

דירה מס'	
קומה	
כיוונים	

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ביום _____ לחודש _____ שנת_____

ב י ן: **חברת א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436**

ע"י מנהלה ומורשה החתימה מטעמה, מר גנדי אבדייאב, ת.ז.011428927
מרחוב המלאכה 45, נתניה
טל:09-8855771 פקס:09-8855772

(להלן: "**המוכר**") **מצד אחד;**

ל ב י ן: **1.** _____ **ת.ז**_____ .
2. _____ **ת.ז**_____ .

שניהם מ_____
טלפון: _____ טלפון נוסף: _____

(להלן ביחד ולחוד: "**הקונה**") **מצד שני;**

הואיל: והמוכר זכה במכרז מר/358/2016 (להלן: "**המכרז**") לבניית 125 יחידות דיור, שייבנו על המקרקעין הידועים כגוש 7932 חלקה 466 מגרש 4661 על פי תב"ע נת/2/537/ו' (להלן: "**המקרקעין**" **ו"התב"ע**", לפי העניין);

והואיל: ורשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון(להלן בהתאמה: "**רמ"י**" ו"**המשרד**") ייעדו את המקרקעין לבניית יחידות דיור על ידי המוכר כדירות מחיר למשתכן, ולמוכרן לבעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיור הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן;

והואיל: והמוכר הינו החוכר הרשום של מלוא הזכויות במקרקעין וזאת בהתאם להסכם חכירה מיום **19.11.18** נחתם בין המוכר לבין רמ"י (להלן: "**הסכם החכירה**" לפי ההקשר ובעניין)ובהתאם לחוזה בניה שנחתם בין המוכר ובין המשרד מיום 3.12.2018;

והואיל: והמוכר יתכנן ויבנה פרויקט בשם "**ALTUS By Ginadi**", או כל שם אחר עליו יחליט המוכר, במסגרתו ייבנה על המקרקעין בניין מגורים, חניות, מחסנים, שטחים משותפים ושטחים נוספים והכול בהתאם להוראות והנחיות רמ"י ומשרד השיכון והבינוי במסלול "**מחיר למשתכן**" וכן דירות בשיווק ל"שוק חופשי", דהיינו, בתנאים ובמחירים לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר (להלן: "**הפרויקט**");

והואיל: ועל פי הוראות הסכם החכירה, יהא המוכר זכאי למלוא הזכויות הבלעדיות בדירה כהגדרתה להלן;

והואיל: ולצורך ליווי פיננסי של הפרויקט שיעבד המוכר את מלוא זכויותיו במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק, כהגדרתו להלן במשכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום(להלן: "**המשכנתא**");

והואיל: וברצון המוכר לתכנן, לבנות, למכור, למסור ולהעביר לקונה את הדירה, הכל בהתאם להוראות חוזה זה;

✍ **המו כר** ✍ **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

פרויקט "ALTUS BY GINADI"
דירה_____

תאריך: _____

והואיל: וברצון הקונה לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכר את כל זכויותיו בדירה, כהגדרתה להלן בחוזה זה, כשהיא מושלמת וראויה למגורים, וכן לקבל את החזקה בדירה כשהיא ראויה למגורים, הכול בכפוף להוראות והתניות המפורטות בחוזה זה להלן;

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות חוזה זה;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. **המבוא**

1.1. המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. כותרות החוזה ניתנו למטרת נוחות ההתמצאות גרידא, ואין לעשות בהן כל שימוש לצורכי פרשנותו.

1.3. כל מקום בו נעשה שימוש בחוזה זה בלשון יחיד דינו לשון רבים, ולהיפך.

1.4. מוסכם במפורש, כי החוזה ייכנס לתוקפו אך ורק לאחר חתימתו כדין על ידי כל הצדדים.

1.5. טיוטות חוזה זה ו/או טיוטות נספחיו לא תהינה קבילות כראיות בפני גופים שיפוטיים ו/או מעין שיפוטיים, לרבות בוררים ו/או פוסקים, ולא תשמשנה לפרשנות חוזה זה ו/או תניה מתניותיו.

1.6. מניין הזמנים בחוזה זה יהא על פי המניין הגרגוריאני.

1.7. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות וכיוצא באלה, בין הוראה שבחוזה גופו לבין הוראה המופיעה בנספח כלשהו של החוזה - תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בתמליל שבמפרט ו/או בתכניות לבין המשורטט ו/או המצויר בהן, תגבר ההוראה שבתמליל; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה במפרט לבין הוראה בתשריט כלשהו, תגבר ההוראה שבמפרט; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בנספחי ההסכם לבין הוראה בחוזה גופו ו/או בכל נספח אחר - תגבר ההוראה שבנספח.

1.8. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, מוסכם במפורש כי כל מסמך ו/או הצעה ו/או ברושור ו/או פרוספקט ו/או פרסום ו/או מודעה ו/או מכתב ו/או מצג ו/או חוזה ו/או התחייבות ו/או חילופי דברים כלשהם, בכתב ו/או בעל פה, בין המוכר ו/או עובדיו ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו לבין הקונה ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו, בין אם נעשו או ניתנו לפני חתימת החוזה לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, בכל הקשור לשטח הדירה, מידותיה, חומרי הבנייה, אופן הבנייה, מועדי הבנייה, הבניין, סביבת המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה ו/או בכל דבר אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין לדירה ו/או למגרש ו/או למקרקעין ו/או לחוזה זה (להלן: "**המסמכים המוקדמים**") הינם בטלים ומבוטלים בזה, ולא יהיה להם כל תוקף מחייב בין הצדדים, חלפיהם ו/או מי מטעמם, והכל למעט אם הם מהווים חלק מחוזה זה ו/או אם נעשו לאחר חתימתו, ובלבד שנעשו בכתב, נחתמו ונעשו בהתאם להוראות החוזה. אין באמור לעיל בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי כל דין, למשל במקרה בו התגלתה הטעייה ו/או מצג שווא ובמקרה כאמור קיימות לקונה העילות בהתאם להוראות החוקים השונים, כמו למשל חוק הגנת הצרכן, התשמ"א - **1981** ו/או חוק החוקים (חלק כללי), התשל"ג- **1973**.

2. **הגדרות**

נוסף על כל הגדרה אחרת במבוא לחוזה או בגופו ובלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בחוזה זה למונחים הבאים המשמעות שלצידם:

"הבניין" בניין הקיים ו/או שיוקם על המקרקעין במסגרת הפרויקט בו ממוקמת הדירה כהגדרתה להלן.
"הבנק" בנק _____ בע"מ ו/או כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר עמו יתקשר המוכר, אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות, בהתאם לחוק המכר(דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ד 1974.
"בנק הקונה" בנק מסחרי ו/או בנק למשכנתאות בישראל, אשר העמיד לטובת הקונה את המימון הדרוש לו לצורך רכישת הדירה, ולצורך זה בלבד.

✍ **המו כר** ✍ **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

"הדירה" דירה בת _____ חדרים בקומה _____ של הבניין, הפונה לכיוונים _____ והמסומנת במספר _____ (זמני) לרבות חלקים מהרכוש המשותף אשר יוצמדו לדירה על ידי המוכר ו/או על פי הוראותיו הכל על-פי התכניות כהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה. חניה מס'_____ (זמני) כמסומן בתוכניות כהגדרתן בהסכם ובהתאם להוראות ההסכם. מחסן מס'_____ (זמני) כמסומן בתוכניות כהגדרתן בהסכם ובהתאם להוראות ההסכם. המחסן והחניה יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף ,בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או ירשמו באופן חוקי אחר ,לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.
"חברת הניהול" המוכר או חברה ככל שתמונה על ידי המוכר ,כאמור בסעיף 12.14 להלן ,לצורך מתן שרותי ניהול ,אחזקה והפעלה של שטחים משותפים בפרויקט.
"החוזה" או **"חוזה זה"** חוזה זה וכל נספחיו ,בין אם צורפו אליו בפועל ובין אם לאו.
"הסכם החכירה" כהגדרתו במבוא לחוזה זה במסגרתו התקשר המוכר עם רמ"י ומכוחו זכאי המוכר למלוא הזכויות במקרקעין כהגדרתן.
"חוק המכר" חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו לרבות תקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו מעת לעת, ככל שיחולו על הסכם זה.
"החוק להבטחת רוכשים" חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974.
"חוק המקרקעין" חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.
"מדד" מדד תשומות הבנייה המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומו ,או כל מדד רשמי שיחליפו ,בין אם יושתת על הנתונים שעליהם מושתת מדד זה כיום ובין אם יושתת על נתונים אחרים (להלן: **"המדד"**). אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
"המהנדס" המהנדס שימונה על ידי המוכר ו/או מטעמו בקשר עם הבניין ,ובלבד שיהא מהנדס רשום ,מורשה ומוסמך בהתאם להוראת כל דין.
"מכתב ההחרגה הבלתי מותנה" המכתב שהבנק ינפיק ולפיו לא יממש הבנק את השעבוד הרשום לטובתו על המקרקעין מתוך הדירה ,בנוסח כפי שיהא מקובל בבנק באותה עת.
"מע"מ" ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח התמורה המהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה, כוללת מע"מ בשיעור 17%. מוסכם בזאת כי אם שיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בחוזה זה, יהא שונה משיעור המע"מ לעיל (מעליו או מתחתיו), אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעורו החדש ובמעמד ביצוע אותו תשלום.
"המפרט" או **"המפרטים"** או **"המפרט הטכני"** המפרט הטכני המהווה חלק מהתשריטים כהגדרתם להלן ,ואשר מחייב את הצדדים, בנוסח המצורף כ**נספח א'**, ובכפוף לסעיף 9.1 להלן, אשר לא יפחת מהמפרט המחייב הקבוע במכרז
"המקרקעין" מגרש מס' 4661 בגוש 7932 חלקה 466 על פי תב"ע נת/2/537/ו' בנתניה ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב ,בין היתר , פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת;
"המשכנתא" כהגדרתה במבוא לחוזה זה;
"עורך הדין של המוכר" כל עורך דין ממשרד עורכי דין גולני-עמור ושות', משרד עורכי דין מרחוב סמילנסקי 12, נתניה. מס' טל: 09-8345777/111 ; פקס: 09-8345999 וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.
"העירייה" או **"הרשות מקומית"** עיריית נתניה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה, הכול לפי ההקשר והעניין.
"הפרויקט" כהגדרתו במבוא לחוזה זה.
"צמוד" או" **הפרשי הצמדה** "או **"הצמדה"** הכפלת הסכום הרלוונטי ,בשיעור היחס שבין המדד האחרון הידוע לפני ביצוע חישוב ו/או תשלום כלשהו לבין המדד הבסיסי ,ובלבד שהמדד האחרון לא יפחת מהמדד הבסיסי.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

"הקבלן" חברת א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ ו/או קבלן אחר שייבחר על ידי המוכר ,אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והבניין.
"ריבית הפיגורים" עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר הריבית המקסימאלית הנהוגה בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א - 1961.
"מחיר למשתכן" כהגדרתו בהחלטת מועצת ישראל מס' 1518 ו/או כל החלטה שתבוא במקומה.
"משפר דיור" כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1538, 1572, 1579 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומן;
"המשרד" משרד הבינוי והשיכון
"תושב ישראל" כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה.
"תקופת הפיגור" התקופה שבין המועד הנקוב בחוזה לביצוע של תשלום כלשהו החל על הקונה (ואם לא נקבע לו מועד מיד עם דרישה לתשלום), לבין מועד תשלומו במלואו בפועל, בכפוף לאמור בהסכם זה.
"התקנון המצוי" התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין.
"התשריטים" ו**"/או "התכניות"** כל התשריטים ,התכניות והתרשימים המצורפים **כנספח ב'** וכן המפרט הטכני כהגדרתו לעיל.

3. **המכר**

3.1. המוכר מתחייב לבנות ,למכור ,להעביר ולמסור לקונה את הדירה ,והקונה מתחייב בזאת לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכר את הדירה ואת החזקה בדירה ,והכל בהתאם לתנאי החוזה.

3.2. להסרת ספק מובהר במפורש ,כי תנאי מוקדם לקיום התחייבויות המוכר כאמור בחוזה הינו כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו ,במועדן ובמלואן.

3.3. מובהר בזה כי התחייבויות המוכר כלפי הקונה על פי חוזה זה מתייחסות אך ורק לדירה ולאותם חלקים בבניין ,שלגביהם יקבע במפורש כי לקונה תהא זכות שימוש ו/או מעבר .

4. **הצהרות הקונה**

הקונה מצהיר ,מתחייב ומסכים בזה ,כדלקמן:

4.1. כי הינו תושב ישראל ,חסר דיור אשר הינו בעל תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן.

4.2. הקונה מצהיר כי לא מתקיימים בינו ,ו/או בין קרוב שלו ,לבין המוכר, או קרוב של מוכר ,יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף התשל"ו- 1976. כמו כן ,הקונה מצהיר כי אינו נושא משרה (לרבות דירקטור או מנהל כללי), בעל עניין ו/או בעל שליטה בחברה ו/או קרוב של אף אחד מאלה ,כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות התשנ"ט- 1999.

4.3. לקונה ניתנה האפשרות על ידי המוכר ,לבקר ,לבחון ,לראות ולבדוק כקונה סביר בסמוך לפני חתימת החוזה את המקרקעין , את הבניין ודרכי הגישה אליו ואת סביבתם ,לרבות מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי של המקרקעין והבנוי עליהם ,וכן כי ניתנה לו האפשרות לערוך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בחוזה זה ,לרבות הוראות ומסמכי המכרז, הוראות התב"ע החלה על המקרקעין ,התוכניות והמפרט הטכני וכן את שטח ומיקום הדירה ואת כל יתר הנתונים והמסמכים והובאו לידיעתו האפשרויות לבדוק את תכניות רשויות התכנון לגבי המקרקעין וסביבתם .,החברה מתחייבת להראות לקונה את הקרקע ואת הנכס ,במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה ,היעדר שיתוף פעולה מצד הקונה לא יהווה הפרה של החוזה על ידי המוכר.

4.4. בוטל

4.5. בוטל.

4.6. הובא לידיעת הקונה שהתכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט על פי התוכניות ,לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור ,שבילים ,מעברים ,גינות ,רחבות ,כניסות ,יציאות ,דרכי גישה ,מפלסים ,מדרגות ,מספר קומות, מספר הדירות ,סידורן ,מספר החניות ומיקומן ,מספר המחסנים גודלם ומיקומם ,מקום מתקני האשפה ,צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת ,קולטי שמש ,דודים ,שבילים, מעברים ,גדרות ,אנטנות ומתקני עזר אחרים במגרש ו/או במקרקעין ו/או

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

בבניין עשוי להשתנות .הודע לקונה שהתכנון הסופי של הבניין וסביבתו כאמור יהיה נתון ,לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי ,והוא כפוף בין היתר(אך לא רק)לתכניות ,אישורים ,היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין ,והקונה נותן לכל אלה את הסכמתו מראש ,ובלבד שלא תפגענה מהותית זכויותיו בדירה על פי החוזה .הובהר לקונה כי ככל ויאושרו באופן סופי שינויים ,אשר עולים על הסטייה המותרת בחוק המכר, שמורה לקונה הזכות לבטל חוזה זה בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעה סופית על השינויים הנ"ל (להלן: "המועד האחרון") וזאת בהודעה בכתב, בלתי מסויגת, אשר תימסר למוכר עד למועד האחרון, מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה ע"י מי מהצדדים ומבלי שיקנה לקונה זכות ו/או סעד ו/או פיצוי כלשהו וככל שלא תימסר הודעה כאמור יהיה ההסכם בתוקף מלא. תתעדכן התמורה בהתאם לתוספת והתוספת תשולם ע"י הקונה תוך 30 ימים מהמועד האחרון. כמו כן ,במקרה של ביטול יושבו לקונה הכספים ששולמו ,בערכם הריאלי לפי חוזה זה וזאת בתוך 45 ימים מיום הביטול ,וכן ייחתמו כלל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול החוזה. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ,לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ובכפוף להוראות חוזה זה.

4.7. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי המוכר שעבד ,ו/או בכוונתו לשעבד ,את זכויותיו במקרקעין ובכלל זה בדירה לטובת הבנק, בשעבוד קודם וראשון בדרגה ,ללא הגבלה בסכום ,לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הנפקת בטוחה לרוכשים בהתאם לחוק להבטחת רוכשים ,וכי השעבוד האמור יחול ויגבר ,בין היתר ,על זכויות הקונה בדירה וזאת עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה .הקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הבנק ,ככל שיידרש ,מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר. הקונה מצהיר כי המוכר מסר לו הוראות בלתי חוזרות להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו למוכר על פי חוזה זה או בקשר אליו ,במועד הקבוע לתשלומו ,בהתאם לקבוע בהוראות הבנק ,למעט התשלום הראשון אשר ישולם לנאמן בהתאם לאמור בחוזה זה .הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור, ומתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה ,על נספח הבנק בנוסח המצורף כ**נספח ח'**, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. יובהר כי ככל שהקונה יחפוץ ליטול הלוואת משכנתא לצורך ביצוע חלק מהתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות חוזה זה הוא לא יהיה מחויב לפנות לבנק המלווה בלבד.

4.8. המוכר מתחייב לגרום לכך כי בכפוף לחתימת הקונה על כתב התחייבות לטובת הבנק ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק ,או בסמוך לאחר מכן ,ימציא הבנק המלווה לקונה מכתב החרגה מותנה בנוסח המקובל בבנק.

4.9. הקונה מצהיר בזאת ,כי ידוע לו שאין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה ,ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות ,טענות ,דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי הבטוחה שתונפק לטובתו מאת הבנק .מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ,ידוע לקונה, כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של הבנק ביחס למוכר ,לבניין ולדירה ,בנייתם ,קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בנ"ל נועדו להגן על זכויות הבנק בלבד (אשר רשאי ,אך לא חייב ,לעשות בהן שימוש ,)והקונה לא יהיה רשאי להסתמך על כך בכל צורה שהיא ,ומוותר בזאת באופן בלתי חוזר כלפי הבנק על כל טענה ,דרישה או תביעה בקשר עם כך.

4.10. הובהר לקונה שהמוכר טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין כחוכר של מקרקעין וכי רישומו של המוכר כחוכר במקרקעין כפוף לקיומן של התחייבויות המוכר כמפורט בהסכם החכירה .הקונה מאשר כי אין כל מניעה מבחינתו להשלמת העברת הזכויות נשוא סעיף זה וכי לא יתנגד להעברה כאמור ,בכל אופן וצורה שהם וכי בחתימתו על חוזה זה הינו מאשר באופן בלתי חוזר את העברת הזכויות במקרקעין למוכר כאמור לעיל ,אולם יובהר כי הקונה מתחייב לחתום ,מיד עם דרישתו של מוכר ,על כל מסמך שיידרש, ככל שיידרש ,לצורך העברת הזכויות במקרקעין על שמו של המוכר ,והכל מבלי לגרוע מזכויות הקונה לפי חוזה זה.

4.11. הובא לידיעת הקונה שהזכויות הנמכרות לו במסגרת הסכם זה הינן זכויות חכירה מהוונות וכי הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רמ"י ,ככל ויינתן ,ובהתאם לכללים שייקבעו בעניין.

4.12. הקונה מצהיר שהינו "חסר דיור" או "משפר דיור", כהגדרת מונחים אלה לעיל ,אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי המשרד לרכישת דירה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא ,ותהיה בתוקף מלא במשך כל תקופת חוזה זה ותנאי המכרז. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה ,שנכון ליום חתימת החוזה ,הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות ,כי ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של חוזה המכר שנחתם עמו והוא יבוטל על ידי המוכר לאלתר ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

4.13. קונה מצהיר ,כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים ממועד ההגרלה לפי המוקדם משינהם וזאת לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 השנים אשר נכרת לפני תום 5 (חמש) השנים האמורות .על אף האמור לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד .ידוע לקונה כי הפרת ההתחייבות המפורטת לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4.14. ככל שהקונה הינו" משפר דיור "כהגדרתו לעיל ,אזי הקונה מצהיר ומתחייב בזאת ,כי ככל ובמועד החתימה על חוזה זה יש בבעלותו דירת מגורים נוספת(להלן: **"הדירה הנוספת"**) מתחייב הקונה למכור את הדירה הנוספת ,עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לדירה ,והכל בהתאם להוראות המכרז.

המו כר | הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

4.15. להבטחת האמור בסעיף 14.13 יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד בנוסח הרצ"ב **כנספח י'** להסכם זה .ידוע לקונה כי מבלי לגרוע מהתחייבויותיו כמפורט **בנספח יא'** הנ"ל ,תירשם הערה בדבר הגבלת העברת הזכויות בהתאם לאמור לעיל בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר ,בהתאם להוראות המכרז ,ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה כנגד המוכר בעניין זה.

4.16. ידוע לקונה ,כי ככל וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור בסעיף 14.13 לעיל ,יחויב בתשלום של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשרד.

4.17. ידוע לקונה כי במסגרת הפרויקט יבנה וימכור המוכר דירות "שוק חופשי" ולא תהיה לקונה כל תביעה ו/או טענה כנגד המוכר בקשר עם העניין.

5. **התמורה**

5.1. תמורת הדירה והמפורט להלן ,מתחייב הקונה לשלם למוכר את התמורה בהתאם לתשלומים ,למועדים ולתנאים ,כמפורט **בנספח ג'** (להלן: **"התמורה"**).

5.2. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה ,הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמוכר שעבד והמחה לבנק על דרך שעבוד ,את כל זכויותיו כלפי הקונה ,ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהקונה למוכר על פי חוזה זה אך ורק לחשבון הליווי ,אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיימסרו לו על ידי המוכר והקונה מתחייב לפעול בהתאם .כן מתחייב הקונה לפעול כמפורט בכתב ההתחייבות לבנק המצ"ב כ**נספח ח'**, או בכל נוסח סביר אחר כפי שיידרש ע"י הבנק, והכול כאמור בנספח התשלומים ,חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצדו לפעול כאמור. הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו/ימסרו לו את פרטיו (שם ותעודת זהות)בהתאם לנתונים המצוינים בחוזה זה וכן את הסכום לתשלום. הקונה מצהיר שידוע לו ששוברי התשלום ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים שאינם הבנק המלווה ,זיכוי חשבון הליווי יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום ,עם ערך של יום התשלום .במקרה של ביטול החוזה עם הקונה ,ישיב הקונה למוכר את כל שוברי התשלום שהונפקו ונמסרו לו בקשר עם הדירה וטרם שולמו .כמו כן ,הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ובמצב תקין ,ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידיו ,מכל סיבה שהיא.

5.3. למרות האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, הקונה מצהיר כי ידוע לו שהפרויקט והמקרקעין, וכן כל הזכויות המוכר הקשורות בהם, לרבות חשבון הליווי ישועבדו/משועבדים בשעבוד בדרגה שניה לטובת מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן: "**מניף**") וכן כי המוכר המחה ו/או ימחה למניף על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכר ממנו על-פי הסכם זה אך ורק לחשבון הליווי כמוגדר בנספח ג' המתנהל בבנק מזרחי טפחות בע"מ באמצעות פנקס השוברים שאם לא כן, לא ייחשבו התשלומים כתשלומים ע"ח תמורת הדירה שרכש על כל הכרוך והנובע מכך. ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם ליווי עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "**הבנק**"), הקונה יהיה רשאי לשלם ע"ח התמורה סך של עד 7%, ישירות לב"כ המוכר אשר יפקידם בחשבון נאמנות ספציפי אשר יפתח לטובת הפרוייקט, ואשר יעביר לחשבון הליווי את הכספים שישולמו על ידי הקונה כאמור, מיד לאחר חתימת הסכם הליווי עם הבנק באמצעות תשלומם ע"י פנקס השוברים.

5.4. מודגש בזאת במפורש והקונה נותן בזאת את הסכמתו לכך שלמניף אין כל התחייבות, מכל מין וסוג שהוא, במישרין או בעקיפין, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למניף אין כל מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הדירה שנרכשה ע"י הקונה. הקונה מצהיר כי אינו מסתמך על זכויותיה של מניף ו/או פעולותיה בקשר לפרויקט וכי עליו להסדיר, לפי רצונו, את מנגנוני ההגנה על כספי התמורה ששילם ו/או שישלם למוכר ישירות אל מול המוכר. כל זכות שהוענקה למניף וכל פעולה שתבוצע על ידה כאמור לעיל, נעשו ויעשו לצורך הבטחת פירעון הסכומים אשר בתשלומם חייבת ו/או תהיה חייבת החברה למניף בלבד ואין בהם משום מצג או אחריות כלשהי כלפי הקונה. הקונה מצהיר שהובא לידיעתו כי מניף אינה "תאגיד בנקאי" וכי היחסים שבינה לבין המוכר אינם בגדר "ליווי פיננסי" או "מימון לפרויקט בנייה", הכל כהגדרתם של מונחים אלה בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. כל הוראות החוק הנ"ל שעניינן "ליווי פיננסי לפרויקט בניה", לא חלות על מניף ו/או על היחסים שבין המוכר ו/או הקונה לבין מניף.

5.5. מניף תחריג את השעבוד לטובתה מהדירה בתנאים המפורטים במכתב ההחרגה בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'1**.

5.6. ידוע לקונה כי תשלום בניגוד לאמור לעיל ,לא רק שמהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקונה ,אלא גם עלול שלא לחייב את הבנק לשום דבר ועניין ,לרבות התחייבותו של הבנק לתת לקונה ערבות בנקאית כאמור להלן ;כמו כן עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.

5.7. כל תשלום מן התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה ישולם בשקלים בלבד ויישא הפרשי הצמדה למדד בהתאם לתנאים שנקבעו בנספח התשלומים (**נספח ג'**).

המו כר | הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

5.8. מחיר הדירה כמפורט בנספח התשלומים הינו כולל מס ערך מוסף ,בשיעורו הידוע במועד חתימת הסכם זה .היה וישתנה שיעור מס הערך המוסף ,ישלם הקונה למוכר במעמד ביצוע כל תשלום שעליו לשלם ,את מס הערך המוסף החל בגינו, בהתאם לשיעורו כחוק ביום ביצוע כל תשלום בפועל ,כנגד חשבונית מס כדין.

5.9. בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם לחוזה זה או הדין ,ישולם אותו תשלום בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת המוכר, בכתב.

5.10. המוכר לא יהא חייב לקבל תשלום כלשהו מתוך התמורה לפני המועד הנקוב לתשלומו ,אלא אם ימסור הקונה למוכר הודעה בכתב לפחות 3 ימי עסקים מראש ,וכן בתנאים : (1) שסך התשלום שיוקדם כאמור, לא יפחת מסך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) צמוד למדד הבסיס ,כולל מס ערך מוסף כחוק ,וכן (2) בתנאי שהתשלום האמור ישולם על ידי הקונה אך ורק בין הימים ה -16 והיום האחרון באותו החודש (30 – 28) כל אלה במצטבר .בכל מקרה ,מובהר כי המוכר לא יידרש להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה ,וזאת אף אם הוסכם מכל סיבה שהיא ,כי הקונה יקדים את ביצוע תשלום התמורה.

5.11. כהוכחה לביצועו של תשלום כלשהו ישמשו אישורי הבנק להפקדה שבוצעה על ידי הקונה לחשבון הליווי כמוגדר **בנספח ג'** להלן.

5.12. תנאי התשלום בחוזה זה על נספחיו ומועדיהם הינם תנאים שהפרתם תיחשב הפרה יסודית של חוזה זה בכפוף לאמור בהסכם זה .

6. הבנייה

בכפוף ליתר הוראות החוזה ובלי לגרוע מכל הוראה כאמור ,המוכר מתחייב כי הדירה תיבנה במומחיות נאותה ,מחומרים טובים, בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני (בכפוף לשינויים המותרים על פי חוק המכר) ובהתאם להוראות כל דין, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, התב"ע והיתרי הבנייה. נוסף על כל האמור, תחולנה על בניית הדירה כל ההוראות, כדלקמן :

6.1. שינויים ותוספות

הקונה לא יהיה רשאי לבצע שינוי ו/או תוספת בדירה ביחס למפרט ו/או לתכניות (להלן: **"שינויים ותוספות"**), כלשהם לאחר חתימת הסכם זה ולפני מועד מסירת החזקה. כמו כן, בנוסף, מובהר כי הקונה לא יהא זכאי להזדכות בגין רכיב כלשהו מרכיבי המפרט בטרם קיבל את החזקה בדירה, זאת למעט הרשימה המנויה בסעיף 6.2 להלן, אשר בגינה יהא זכאי הקונה להזדכות.

6.2. על אף האמור בסעיף 6.1 לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מהפריטים הכלולים במפרט והמפורטים להלן וזאת כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר : ארון מטבח, ארון אמבטיה (אם נכלל במפרט), סוללות מים (כיור, אמבטיה, מקלחת, נקודות מאור, בית תקע, נקודת טלפון. סכום הזיכוי הינו כמפורט במפרט הטכני הרצ"ב **כנספח א'** להסכם זה.

6.3. בלי לגרוע מכל מגבלה אחרת המוטלת על פי כל דין, מוסכם במפורש כי הקונה לא יהא רשאי לעשות שינויים חיצוניים בדירה עד למועד מסירת הדירה.

6.4. לקונה לא תהא זכות לתפוס חזקה כלשהי בדירה, אלא בדרך הקבועה בסעיף 7 להלן. הקונה מתחייב כי עד למסירת החזקה בדירה כאמור, לא יתערב בדרך כלשהי בבניית הבניין ו/או הדירה, בעצמו ו/או באמצעות אחר מטעמו, לא ייכנס ו/או ירשה לאחרים להיכנס לאתר הבנייה במקרקעין ו/או לבניין ו/או לדירה, ולא יכניס לדירה חפצים ו/או ריהוט ו/או ציוד כלשהו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, כל אלה למעט ביקורים באתר שיאושרו ושיתואמו מראש עם המוכר לצורך בירורים והבהרות, ובלבד שכל אלו ייעשו דרך הקבלן. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ובכפוף להוראות חוזה זה.

6.5. כמו כן ,עד למועד מסירת החזקה בפרויקט לרוכשי הדירות ,הקונה מתחייב לא לנהל משא ומתן ו/או לקיים מגע כלשהו עם קבלני משנה ו/או בעלי מלאכה ו/או בעלי מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם הפועלים במקרקעין בהרשאת המוכר ו/או מטעמו ,לא להזמין אצלם עבודות ו/או תיקונים כלשהם ,ולא להעסיקם ו/או לשכור את שירותיהם בכל דרך ,במישרין ו/או בעקיפין ,אלא להתקשר עם הקבלן בלבד, ככל שיידרש.

6.6. מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי בכל שלב ,לפי שיקול דעתו הסביר ,לבקש הקלות בניה ,לבצע וליזום שינויים ו/או תוספות בהתאם לתב"ע הקיימת ,בתוכניות הבניין ,לרבות הוספת דירות ,שינוי תכנית הדירות, שנויים פנימיים בבניין ,הקצאת שטחים ליעודים שונים ושינוי בהקצאות כאלו ,וכן גריעת חלקים מהמקרקעין על פי שיקול דעתו הסביר ובהתאם לדין ,לכל מטרה שימצא לנכון ו/או בהתאם להוראות הסכם החכירה או כפי שיורו לו הרשויות המוסמכות ,וזאת בכל דרך שהיא, לרבות על דרך של העברת זכויות בהם ו/או החכרתם ,וזאת הן לצרכי ציבור והן לכל צורך אחר כפי שיחליט המוכר ,והכל בהתאם להוראות המכרז, ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי מהותי בדירה עצמה לעומת המפורט בחוזה זה .עוד מוסכם בזאת כי המוכר יהיה רשאי לבצע שינויים שיידרשו על ידי כל רשות מוסמכת וזאת אף אם יהיו בניגוד למפרט ולתכניות המצורפים לחוזה זה .הובהר לקונה כי ככל ויאושרו באופן סופי שינויים מהותיים כאמור לעיל ,אשר עולים על הסטייה המותרת בחוק

המו כר | הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

המכר ,שמורה לקונה הזכות לבטל חוזה זה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה סופית בכתב על השינויים הנ"ל .כמו כן, במקרה של ביטול יושבו הכספים ששולמו ,בערכם הריאלי, וכן ייחתמו כלל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול החוזה. אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ,לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.7. מוסכם בזה כי כל תוספת אחוזי בניה ו/או הקלה ו/או ניצול נוסף שיינתנו לגבי המקרקעין ו/או הבניין על ידי הרשויות המוסמכות יהיו שייכים למוכר בלבד ,ולקונה לא תהיינה כל זכויות בהם .המוכר יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כאמור לפי שיקול דעתו הסביר .כמו כן ,הובהר לקונה כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה על זכויות בניה עתידיות שייווצרו לאחר שייחתמו כל חוזי מכר בגין כלל הדירות בפרויקט בין היזם לרוכשים.

6.8. המוכר רשאי להקים בבניין או בסמוך לו ,במיקום המצוין במפרט ,חדר שנאים(טרנספורמציה)ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז ,בהתאם לדרישתן .כמו כן ,במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט ,יודיע על כך המוכר לקונה בכתב .מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

6.9. המוכר רשאי ,עד למועד המסירה וללא צורך בקבלת הסכמת הקונה ,להעביר דרך המקרקעין ו/או דרך הבניין ו/או דרך הדירה ו/או החניות(לרבות אלה שיוצמדו לדירה, ככל שיוצמדו) בעצמו או באמצעות רשות מוסמכת כלשהי ,תעלות ו/או צינורות מים או צינורות הסקה ,צינורות תיעול ,צנרת גז ,סולר, בנזין, ביוב ,ניקוז ,צנרת חשמל(לרבות חדר טרנספורמציה), כבלי טלפון ,כבלים לאנטנות טלוויזיה ,כבלי טלוויזיה ותקשורת וכן כל צנרת ו/או כבל ו/או תעלה מסוג אחר ,וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים האמורים משרתים את הדירה ,בין אם הם משמשים ו/או מחברים ו/או מקשרים דירות אחרות בבניין ובין אם הפעולות הנדרשות נובעות מדרישה של רשות כלשהי ,ובמקרים אלה – על הקונה לאפשר למוכר ו/או לרשויות המוסמכות ו/או לכל אחד מהגופים האמורים לעיל ,לנציגיהם, המועסקים על ידם ו/או כל מי מטעמם ,להיכנס לדירה(על כל הצמוד לה)על מנת להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לכל אחד מהצרכים האמורים ,ובלבד שלאחר מסירת החזקה ,יהא על המוכר לתאם מראש עם הקונה ביצוע האמור בסעיף זה ולהשיב את מצב הדירה ,לקדמותה ,ובכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה לא תיפגענה למען הסר ספק אין באמור בכדי לאפשר למוכר להתקין מתקנים סלולריים וכד'.

6.10. הובא לידיעת הקונה כי 7 קומות המגורים האחרונות בבניין יהיו מחוברות למערכת סולארית אשר תותקן על חלק מגג הבניין לטובת היחידות בקומות האמורות. בהתאם החלק בגג עליו יותקנו קולטי השמש יוצאו מהרכוש המשותף הכל כמפורט במפרט הטכני (נספח "א").

6.11. המוכר יהא רשאי לסגור באופן זמני מעברים ,חדרי מדרגות ,דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות הפרויקט ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במתקנים שבפרויקט ,כל זאת תוך הסדרת סידור חלופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה והצמדותיה עקב סגירה או הפסקה כאמור.

6.12. הודע לקונה כי המוכר יהא רשאי להמשיך בעבודות הפיתוח גם לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר מסירת הדירה האחרונה בפרויקט ,ובלבד שעבודות הבניה יסתיימו לכל המאוחר בתוך 180 ימים ממסירת הדירות ויתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה ולא ימנעו מקונה הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס. מובהר כי אין ההגבלה האמורה רלוונטית לעניין שיפוצים בדירות ו/או תיקונים.

7. מסירת החזקה

7.1. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה בהתאם לכל ההוראות דלהלן .קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה תתבצע בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי החוזה במלואן ובמועדן ,לרבות ובלי לגרוע מכללויות האמור ,ביצוע מלוא התשלום המיועד למועד המסירה כאמור בסעיף 5.1 לעיל ,מתחייב המוכר להשלים את בניית הדירה ולמסור לקונה את החזקה עד **31/12/2022** להלן : "**המועד המתוכנן" או "מועד המסירה**").מובהר כי ככל שיתעכב היתר הבניה מעבר ליום 01/08/2019, ידחה מועד המסירה בהתאם, כך שמועד המסירה יידחה בתקופת הזמן שבין 01.08.2019 לבין מועד הוצאת היתר הבניה.

7.2. החזקה בדירה תימסר לקונה לאחר שניתן טופס 4, כשהדירה ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל שעבוד, עיקול ,משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי למעט הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה בהתאם למגבלות המוטלות על דירת מחיר למשתכן(ההערה יכול שתירשם בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר)בהתאם להוראות המכרז ,הערה בדבר משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הקונה ו/או זכויות צד שלישי אחרות הקשורות בקונה.

7.3. כמו כן ,במועד המסירה יהא הבניין מחובר לרשת הביוב ,המים ,הגז והחשמל .מובהר כי הדירה תיחשב ראויה למגורים בהיותה בנויה בהתאם למפרט ולהוראות חוזה זה וכשהיא במצב שניתן לחברה לרשתות החשמל ,הגז והמים ,אולם מובהר כי חיבור הדירה בפועל מותנה בהתקשרות הקונה עם הספקים הרלבנטיים ,בהתאם להוראות חוזה זה ,וזאת גם אם עבודות הפיתוח במקרקעין ועבודות השלמה בחלקים אחרים בבניין ו/או במקרקעין ו/או ביחידות הבעלים לא תסתיימנה, ובלבד שהעבודות יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה ויסתיימו לכל המאוחר בתוך 90 ימים ממסירת הדירות.

המו כר | הקו נ ה

7.4. מובהר לקונה ,כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה ,יהיה המוכר רשאי לבצע עבודות פיתוח במקרקעין ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מקונה הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בנכס .המוכר מתחייב לעשות מאמץ סביר על מנת שעבודות הפיתוח תסתיימנה בתוך זמן סביר ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה . ולכל המאוחר בתוך 180 ימים ממסירת הדירות (טופס 4)

7.5. מבוטל

כמו כן, מובהר כי ,ככל שתהיינה עבודות פיתוח אשר אסור לבצען על פי המסורת היהודית בשנת שמיטה ו/או בשנה שקדמה לשנת השמיטה ,יידחה המועד לביצוע העבודות והן יבוצעו על ידי המוכר לאחר תקופת האיסור כאמור ,והכל מבלי שהדבר יקנה לקונה סעד ו/או תרופה ו/או פיצוי ובלבד והדבר לא יעכב את מסירת הדירה וקבלת טופס 4.

7.6. מוסכם במפורש ,כי איחור שלא יעלה על(60 שישים)ימים בהשלמת הדירה ובמסירת החזקה בה לקונה, מכל סיבה שהיא - נוסף על כל איחור במצטבר ,הנובע מסיבה כלשהי הנזכרת באילו מהסעיפים 7.1 ,7.5 לעיל ו/או 7.9 - 7.7 להלן(כל הסעיפים דלעיל יקראו לשם קיצור ביחד להלן: **"סעיפי האיחור במסירה"**) - לא יהווה הפרה כלשהי מצד המוכר של חוזה זה ולא יזכה את הקונה בפיצוי כלשהו.

7.7. למען הסר ספק מובהר בזה כי גם אם יעלה האיחור בסיום בניית הדירה כדלעיל מעל 60 (שישים) הימים הנ"ל ,או לאחר התקופות המנויות בסעיפי האיחור במסירה כהגדרתם לעיל ,לא יובאו התקופות הנ"ל במניין התקופה המזכה את הקונה בפיצוי כלשהו ולא יקנו לקונה זכות לעיכוב תשלומים שהוא חייב בהם על פי החוזה.

7.8.

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

7.8.2. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיפים 7.5, 7.6, 7.7, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מבניהם) יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה הצפוי החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף 7.5, 7.6 ו-7.7 התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא יכול היה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב.

7.8.3. במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה על פי סעיף זה על ארבעה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין ארבעת החודשים יחל לאחר התקופה המנויה בסעיף 7.6 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה ,בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין .על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.8.4.ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים ,בלא הוכחת נזק ,בסכום המפורט להלן ,בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל ,כלהלן:
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב -1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב -1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

7.8.5.הפיצויים הקבועים בסעיף 7.8.4 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה ,ישולמו בתום שישים הימים האמורים."

✍ ✍

המו כר **הקו נ ה**

1.1.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 7.6 ו/או 7.7 לעיל נוסף על כל הוראה אחרת ועל כל תקופת איחור מותרת אחרת כאמור לעיל ,מוסכם בזה כי ככל שהשלמת הבנייה של הפרויקט והדירה מותנים בביצוע ו/או השלמת עבודות פיתוח על ידי רשויות שונות ו/או כל גוף אחר, שאינן בביצוע של המוכר ,אזי כל עיכוב בביצוע העבודות הנ"ל ,ככל שיהיה ,ידחה את מועד המסירה של הדירה בהתאם ומבלי שהדבר יהווה הפרה כלשהי מצד המוכר של חוזה זה ומבלי שיזכה את הקונה בסעד ו/או בתרופה ו/או בפיצוי כלשהם.

1.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפי האיחור במסירה ,הרי שאם יאחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בחוזה זה במלואן ובמועדן ,לרבות כאמור בסעיף 7.11 להלן ,הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר - יתיר הדבר למוכר איחור מקביל במילוי התחייבויותיו ויוארך מועד המסירה בפועל באותו פרק זמן שאיחר הקונה במילוי ההתחייבות האמורה ובלבד שנגרם איחור במסירה ובלבד שאיחור הקונה גרם לאיחור המוכר בביצוע התחיבויותיו.

1.3. בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיפי האיחור במסירה ,יידחה מועד מסירה החזקה בפרק זמן הזהה לפרקי הזמן של כל העיכובים שנגרמו.

1.4. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממועד משלוח ההודעה (להלן: **"המועד המיועד"**)
ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת החזקה בדירה כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יאוחר מ-10 ימים ממועד משלוח הודעה זו.

להסרת ספק מובהר כי מסירת החזקה יכול שתהא לפני המועד המתוכנן הנזכר בסעיף 7.1 לעיל, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שהמוכר מסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת וזאת בדרך של הודעה בכתב אשר תישלח לקונה לכל הפחות 60 ימים לפני מועד המסירה המוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים מותנית בהודעה לפחות 60 ימים מראש והקונה נתן הסכמתו המפורשת לכך בכתב ומראש .למען הסר ספק מובהר כי הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים ו/או מתקנים כלשהם לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות חוזה זה.

1.5. **התחייבויות הקונה למועד המסירה** נוסף על כל הוראה אחרת בחוזה ,מצהיר בזה הקונה כי ידוע לו וכי הוא מסכים לכך, שתנאי מוקדם להתחייבות המוכר למסור לו את החזקה בדירה יהא מילוי כל אחת מהתחייבויות הקונה המפורטות להלן, במצטבר:

1.5.1. הקונה שילם את מלוא התמורה ואת מלוא יתר התשלומים החלים עליו על פי החוזה.

1.5.2. הקונה הפקיד בידי עורך הדין של הקונה ו/או עורך דין מוסכם אחר בפועל את כל כתבי הערבות הבנקאית ו/או פוליסות הביטוח אותן קיבל מהמוכר ,אם קיבל ,עד לאותו מועד בהתאם להוראות החוזה ולהוראות החוק להבטחת רוכשים .עורך הדין של הקונה ו/או עורך דין מוסכם אחר יחזיק את הערבויות הבנקאיות ו/או פוליסות הביטוח בנאמנות והוא יעבירם לידי המוכר ו/או הבנק במועד בו המציא המוכר לקונה בטוחה חלופית בהתאם לחוק להבטחת רוכשים ,לרבות בדרך של רישום הערת אזהרה לטובת הקונה והמצאת מכתב ההחרגה הבלתי מותנה.

1.5.3. הקונה יחתום בפועל על פרטיכל המסירה.

1.6. החל במועד מסירת החזקה לקונה בהתאם להוראות החוזה ואילך, תחולנה בין היתר ההוראות, כדלקמן:

1.6.1. על הקונה תחול החובה לשלם את כל התשלומים שיוציא המוכר על מנת לשמור על הדירה ו/או על תכולתה ו/או אביזריה ו/או על שלמות הדירה ,ככל ויהיו. למען הסר ספק, המוכר יהיה אחראי על שמירת הנכס בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

1.6.2. תחול על הקונה האחריות והחובה לשלם את כל תשלומי החובה החלים עליו לגבי התקופה שלאחר מסירת החזקה בדירה ,בהתאם להוראות סעיף 14.4 להלן ,ותחולנה על הקונה כל החובות המוטלות על מחזיק נכס מקרקעין ועל בעליו על פי כל דין.

1.6.3. יחל מניינה של תקופת אחריות המוכר בהתאם להוראות סעיף 8 להלן ,לכל דבר ועניין.

1.7. **אי מסירת החזקה עקב מעשה או מחדל של הקונה**

מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה ,ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין - היה והחזקה בדירה לא תימסר לקונה בפועל עקב מעשה או מחדל כלשהם של הקונה ,לרבות ובלי לגרוע מכללויות האמור, לא הופיע הקונה במועד המסירה או לא קיבל את הדירה לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הדירה

✍ ✍

המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בחוזה זה ו/או עקב סירובו לחתום על פרטיכל המסירה ובלבד שלא מדובר בסירובו עקב טענה שהדירה אינה ראויה למגורים, תחולנה בין היתר גם כל ההוראות הבאות:

1.7.1. הדירה תיחשב כאילו נמסרה לקונה בהתאם להוראות חוזה זה ,הקונה ייחשב כמי שחתם על פרטיכל המסירה והמוכר ייחשב בין היתר כמי שקיים את כל התחייבויותיו בקשר עם מסירת הדירה לקונה.

1.7.2. מוסכם במפורש כי עד שהקונה ישלם למוכר את מלוא התשלומים החלים עליו על פי החוזה ,לא יראו את הקונה כמי שקיבל חזקה בדירה לעניין זכות העכבון ולעניין סעיפים 15-20 לחוק המקרקעין; מובהר במפורש ,כי במקרה האמור, לא יראו את הקונה כמי שקיבל חזקה ,גם לעניין סעיף 6.4 לעיל.

1.8. **פרטיכל המסירה**

1.8.1. בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת החברה בדבר מועד המסירה כאמור בסעיף 7.10 לעיל יערכו החברה והקונה ו/או מי מטעמו סיור בדירה במסגרתו ייערך פרוטוקול טרום מסירה בו יצוין מצב הדירה וכל אי - התאמה ו/ או ליקוי ו/ או פגם בדירה ,ככל שיהיו(להלן: **"פרוטוקול טרום מסירה"**).

1.8.2. הרוכש יהא רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידי הצדדים במועד המסירה (לעיל ולהלן: **"פרטיכל המסירה"**).

1.8.3. פרטיכל המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

1.8.4. אין בעריכת פרטיכל המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא ניתן לגלותן כאמור ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

1.8.5. אין ברישום האמור בכדי להוות אישור ו/או הודאה של המוכר בנכונות טענותיו של הקונה .ככל שיתגלו בפרוטוקול הנ"ל ליקויים אשר אינם מאפשרים מגורים סבירים בדירה (והם בלבד), יתוקנו הליקויים הנ"ל עד למועד המסירה. כמו כן, אין בחתימת נציג המוכר על פרטיכל המסירה משום אישור ו/או הודאה בכך שאיזה מהליקויים הנטענים אכן קיימים בדירה.

1.8.6. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה ,על אף הליקויים הנטענים ,ובלבד שאין בליקוי הנטען כדי למנוע שימוש סביר בדירה למגורים .אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי הוראות הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) בדבר ליקויים בדירה שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה סבירה ,ו/או שהתהוו לאחר מסירת הדירה לקונה, בכפוף לתקופות המניות בחוק המכר.

1.8.7. סרב הקונה לחתום על פרטיכל מסירה ,לא יהא בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של פרטיכל המסירה לכל דבר ועניין ,ואולם נציג המוכר יציין עובדה זו על גבי הפרטיכל.

1.8.8. הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן ו/או לקבלן משנה ו/או לפועלים מטעמם להיכנס לדירה במועד סביר שיתואם עמו לביצוע התיקונים הנדרשים בהתאם לסעיף 7.14.4, על מנת לבצע תיקונים בדירה ו/או בדירה אחרת בבניין.

1.8.9. הקונה מתחייב בזה להימצא בדירה (הוא או מי מטעמו), לאפשר למוכר ביצוע התיקונים דלעיל במועד שתואם מראש ושנקבע לכך בהתאם להוראות סעיף 7.14.7 לעיל. על הקונה לנקוט באמצעים סבירים הדרושים לשמירת תכולת הדירה והריהוט בעת ביצוע התיקונים.

1.8.10. בוטל.

1.8.11. אין בעריכת פרטיכל המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

1.8.12. אין בפרטיכל המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שנמסרה לשביעות רצון הרוכש.

1.8.13. הוראות סעיפים 7.14.5, 7.14.12 ו- 7.14.13 יכללו בפרטיכל המסירה.

1.9. הקונה יחתום על "אישור על קבלת הדירה ועל היעדר טענות בגין ערבות/יות חוק מכר" לטובת הבנק המלווה בנוסח נספח ח'1 להסכם זה.

המו כר | הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

2. **אחריות ובדק**

2.1. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס ,לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה ,ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה – "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק מכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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

2.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה ,וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה ,יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין ,ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה ,או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון .במקרה זה ,ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

2.4. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר ,לקבלן ו/או לקבלני משנה ,להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות , ככל שתהיינה ,וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף ,ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

המוכר ו/או הקבלן ו/או הקבלן המבצע יהיו פטורים ומשוחררים מהתחייבותם לפי סעיף 8 זה לתקן פגמים ו/או לאפשר ביצוע התיקונים במועדים ובאופן כמפורט לעיל ו/או מכל חובת שיפוי בגין פגמים ,בכל מקרה שהקונה לא אפשר כניסה לדירה ו/או את התנאים לביצוע התיקונים כאמור לעיל .

2.5. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצועו כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן ,בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים ,בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק ,אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים ,המערכות ,המוצרים ,החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו . המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל ,יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר .במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע ,שלא לבקשת הרוכש ,יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין .למען הסר ספק ,יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכראחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין".

2.6. בכפוף לכל דין, אחריות המוכר ו/או הקבלן ו/או הקבלן המבצע לא תחול בכל מקרה בו הפגמים נגרמו עקב אשמתו ו/או אחריותו של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או עקב ביצוע שינויים ו/או תוספות על ידי הקונה ו/או עקב שימוש בחומרים ו/או מוצרים שנרכשו ישירות על ידי הקונה ו/או עקב שימוש ו/או אחזקה בלתי נאותים ו/או בלתי סבירים בדירה ו/או בניגוד להוראות המוכר ו/או היצרן.

2.7. התיקונים יבוצעו בכל הדירות במועד שיקבע ע"י המוכר ו/או הקבלן ו/או הקבלן המבצע וככל האפשר ברצף אחד ,פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו ,ככל האפשר ,בסמוך לדרישה ובכפוף לאפשרות בצוע התיקון מבחינת עונות השנה.

2.8. הקונה מצהיר ומתחייב כי ישתמש בדירה בצורה סבירה ובהתאם להוראות התחזוקה כפי שימסרו לו ע"י המוכר ו/או הקבלן המבצע ,ככל ויימסרו לו וכפי שיעודכנו על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע מעת לעת ועפ"י שיקול דעתם הסביר.

2.9. בוצעו שינויים או תוספות ע"י הקונה או מי מטעמו בדירה או נעשה שימוש בחומרים שסופקו על ידי הקונה דלעיל (להלן: **"התוספות"**) כל עוד חלה אחריות כלשהי על המוכר מכח חוק המכר בגין הפגמים ,הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות חוזה זה לא יהיה המוכר אחראי לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה הנובעים מהתוספות והקונה יהיה מנוע מלטעון כל טענה כלפי המוכר בקשר לכך.

המו כר | הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

2.10. להסרת כל ספק ,יובהר כי לא יהיה בהוראות סעיף 8 זה לעיל ,על כל סעיפי המשנה שבו ,בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר, שלא ניתן להתנות עליהן.

3. **סטיות מותרות ,מידות וחישובים**

3.1. מוסכם ומוצהר במפורש ,כי סטיות ו/או שינויים לעומת המפרט הטכני ו/או תוכניות המכר המצורפים לחוזה זה שהינן בשיעור של עד 2% במידות הדירה ו/או מידות שטחי הרכוש המשותף בפועל ו/או סטיות ו/או שינויים בשיעור של עד 5% בין שטח חצר ו/או גינה הצמודה לדירה ביחס למפרט בפועל ,ו/או סטיות ו/או שינויים בשיעור של עד5% במידות האביזרים המופיעים במפרט בפועל ו/או סטיות אחרות כאמור המותרות על פי כל דין (להלן: **"הסטייה המותרת"**), לא ייחשבו כהפרת החוזה או שינויו ו/או כאי התאמה ,ולא יזכו את הקונה בתרופה ו/או סעד כלשהם ,לרבות פיצוי ו/או שיפוי כלשהו.

3.2. פרטים אודות הבניה ,טיבה והיקפה אשר לא נקבעו בחוזה זה או בנספחיו ייקבעו בהתאם לתקן ישראלי, ככל שקיים, ועל ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ,בכפוף למקובל בענף הבניה לפרויקטים מסוגו של הפרויקט ולדרישות הרשויות המוסמכות.

4. **אחריות הקבלן**

4.1. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס ,לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה ,ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו-"חוק המכר") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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

4.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה ,וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה ,יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין ,ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה ,או שתיקונה של אי- ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון .במקרה זה ,ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

4.4. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר ,לקבלן ו/או לקבלני משנה ,להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות , ככל שתהיינה ,וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף ,ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

4.5. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן ,בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

4.6. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים ,בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק ,אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים ,המערכות ,המוצרים ,החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו .המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל ,יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר .במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע ,שלא לבקשת הרוכש ,יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין .למען הסר ספק ,יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

5. **הרישום**

5.1. הקונה מצהיר כי הוא קונה את הזכויות בדירה בידיעה ובהסכמה כי ניתן יהיה להתחיל בביצוע הפעולות לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ,רק בגמר רישום הבית המשותף וכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום הנ"ל ,בהתאם לאחת חלופות שבסעיף 11 זה להלן ,והוא משחרר את המוכר מכל אחריות לעיכובים ברישום ,אשר עשויים להימשך תקופה ארוכה.

✍ ✍
המו כר הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

5.2. המוכר מתחייב לבצע את הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום החלוקה והאיחוד של המקרקעין בפנקסי המקרקעין .המוכר יגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים תוך שנה ממועד רישום האיחוד והחלוקה של המקרקעין בפנקסי המקרקעין או תוך שנה ממועד מסירת החזקה לקונה ,על פי המאוחר.

5.3. היזם מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או תום שישה חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה ,על פי המאוחר.

5.4. עד לרישום זכויות הקונים בלשכת רישום המקרקעין ינהל היזם את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול בקונים עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין לרבות העברת זכויות ,רישום עיקולים ,מתן התחייבות לרישום משכנתא ,וכיו"ב .

5.5. המוכר יהיה רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה ,חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ,ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתו ,בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור(לרבות רוכשי יחידות בחלקות הסמוכות ,)זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות ,חדר טרנספורמציה וכיוצ"ב) שנועדו לשימושם של דירות אחרות ו/או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים ,על פי שיקול דעתו הסביר .כמו כן יהיה המוכר רשאי ,לפי שיקול דעתו או בהתאם לדרישות הרשויות ,להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל ,ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה .מבלי לגרוע מהאמור ,המוכר יהיה רשאי לרשום את הבניין כבית משותף יחד עם בניינים סמוכים שיוקמו במקרקעין ,או עם בנינים נוספים שיוקמו על ידו במסגרת הפרויקט ,או עם חלק מהבניינים לפי שיקול דעתו הסביר .המוכר ו/או עורך הדין של המוכר רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח עליו חתם הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בין היתר ,לצורך ביצוע האמור בסעיף זה.

5.6. מבלי לגרוע מכלליותה של כל הוראה אחרת בחוזה ,מוסכם בזה בין הצדדים כי איחור ברישום הזכויות בדירה על שם הקונה ו/או רישום הבית המשותף ו/או כל רישום אחר, לרבות שעבודים וזיקות הנאה, כאמור בחוזה זה, שיארע עקב עיכובים התלויים בקונה ו/או שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצועם נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו ואשר הוא לא יכול היה למנוע את קיומן לא ייחשב כהפרת חוזה זה, ולקונה לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה בקשר לכך, ובלבד שהמוכר עשה כל מאמץ סביר למנוע את העיכוב ומניין ימי העיכוב כאמור יתווספו למניין ימי התחייבות המוכר לביצוע הרישום.

5.7. לכשתיווצר אפשרות לרישום הבית המשותף (לרבות בית משותף רב אגפי - אם המוכר ימצא לנכון לבצע את הרישום באופן זה ועל-פי שיקול דעתו הסביר) ולרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות סעיף 11 זה, ובלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של הקונה על פי חוזה זה – יהיה על הקונה למלא אחר התנאים הבאים – ואלה התנאים המצטברים:

5.7.1. הקונה ימציא לעורך הדין של המוכר כפי שעורך הדין האמור ו/או מי מטעמו יורה לו ,ובמועד שיתואם עמו ,כל אישור ו/או תעודה מרשויות המס הממשלתיות ,העירוניות ומכל גורם אחר נחוץ אשר חובת הוצאתם חלה על הקונה ,המאשרים לרשם המקרקעין להעביר את הזכויות בדירה על שמו של הקונה כאמור בחוזה ,לפי העניין, והמאשרים כי כל המיסים החלים על הדירה לתקופה שממועד המסירה ועד לתום שלושה חודשים לפחות לאחר מועד הרישום ,שולמו במלואם.

5.7.2. הקונה עשה את כל שיידרש ממנו על ידי המוכר ו/או עורך הדין של המוכר ,לרבות הופעה בכפוף לתיאום מראש עם הקונה ,במשרד עורך הדין האמור ,משרדי המוכר ,במשרדי רשויות מס כלשהן ,לשכת רישום המקרקעין ,וכן אצל כל מוסד ,גוף ורשות אחרים ,במועד שיידרש על-ידי מי מהם ,ולרבות חתימה על כל המסמכים ,השטרות, שטרי המכר ,ההצהרות ,המכתבים ,מיד עם דרישה ראשונה ,כפי שיורו לו המוכר ו/או עורך הדין של המוכר ,כל זאת על-מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים בסעיף 11 זה.

5.7.3. הקונה שילם למוכר ו/או לכל צד שלישי במלואם את כל הסכומים ,המסים ,האגרות ,ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא ,המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה.

11.7.4 לא מילא הקונה ו/או בא כוחו המחזיק בייפוי כח מתאים אחר אחד או יותר מהתנאים האמורים בסעיף 11.7 זה לעיל במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם ,ולא מילא את התנאי האמור גם כעבור 60 ימים לאחר שיקבל על כך הודעה בכתב מהמוכר ו/או מעורך הדין של המוכר ,יחולו על הקונה כל ההוצאות והנזקים שיגרמו בקשר לאי-ביצוע הרישומים כאמור ו/או בקשר לעיכוב בביצועם ,למוכר ו/או לרוכשי דירות אחרים ,והכל בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למוכר ו/או לעורך הדין על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

5.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ,יהא המוכר ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם ,רשאים (אך בשום אופן לא חייבים) לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור בסעיף 15 להלן ,לשלם כל תשלום במקום הקונה על חשבונו של הקונה ובלבד שאי

✍ ✍
המו כר הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו ,ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה ,כולן או חלקן ,והכל על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או עורך הדין של המוכר ,לפי העניין ,ובכפוף להודעה מראש לקונה ,הודיע הקונה למוכר תוך פרק זמן סביר מהודעת המוכר כי הינו מחזיק בטענות הגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי המוכר ככל וביצע המוכר את התשלום האמור למעט האמור לעיל הקונה יהא מושתק ולא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או עורך הדין האמור בקשר פעולות המוכר על פי סעיף זה .במידה והמוכר ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם שילם תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם ,בהתאם להוראות סעיף זה ,אזי יהא על הקונה להחזיר למוכר ו/או לעורך הדין ו/או למי מטעמם כל סכום כאמור בתוך 14 ימים מיום משלוח דרישתם הראשונה בכתב כשהוא צמוד ונושא ריבית פיגורים ממועד תשלומו על ידי המוכר ועד למועד השבתו בפועל למוכר.

5.9. הקונה מאשר בזאת כי ידוע לו שעורך הדין של המוכר אינם מייצגים אותו בעסקה זו ,למעט הטיפול אשר יבוצע ברישום הזכויות כאמור ,וכי הוא רשאי להיות מיוצג במסגרת עסקה זו ע"י עורך דין מטעמו.

5.10. הוראות הסכם זה המתייחסות לעניין הזכויות והחובות בדירה וברכוש המשותף יחייבו את הקונה גם לפני רישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום זכויות הקונה בדירה ,והקונה מסכים לכך במפורש.

5.11. **חניות ומחסנים מתחת לשצ"פ:**

5.11.1. **למרות כל האמור לעיל, חניית הרוכש נבנתה מתחת לשצ"פ בבעלות עיריית נתניה. לטובת המוכר תירשם תחילה חכירה/בעלות על שטח החניות והמחסנים הנמצא מתחת לשצ"פ בהתאם להסכם חכירה/מכר עם עיריית נתניה ובהתאם לתב"ע הקיימת, הכל בכפוף להוראות כל דין.**

5.11.2. **הרוכש רוכש את זכויות החניה ו/או מחסן.**

5.11.3. **נכון למועד החתימה על הסכם זה, לא ניתן יהא להצמיד את החניה לדירה במסגרת רישום הבית המשותף, אלא בדרך של רישום חכירת משנה על החנייה הנרכשת והמחסן הנרכש, או כל דרך רישום אחרת בהתאם להוראות כל דין ובכפוף לאישור עיריית נתניה ו/או אישור משרד הפנים.**

5.11.4. **הרוכש יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום זכויותיו בחנייה ובמחסן.**

5.11.5. **ידוע לרוכש כי לא יוכל למכור את זכויותיו בחנייה ובמחסן שלא במסגרת מכירת הדירה הנרכשת והוראה בעניין תירשם בתקנון הבית המשותף.**

5.11.6. **הרוכש מצהיר כי לא תהא לו כל טענה בקשר לרישום זכויותיו בחנייה ובמחסן ו/או בקשר לדרך רישום זכויותיו.**

6. רכוש משותף ,הוצאתו ואחזקתו

6.1. מוסכם בין הצדדים כי פרט לדירה עצמה, להצמדותיה ולחלק היחסי בחדר המדרגות, המעליות, חדר האשפה ויתר המתקנים המשמשים בפועל את כל דיירי הפרויקט, יהיו כל יתר השטחים בפרויקט שייכים למוכר בלבד והוא יהיה רשאי למוכרם ו/או להצמידם לדירה או דירות כלשהן בפרויקט ו/או לנהוג בהם לפי שיקול דעתו הסביר. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו, המוכר יהיה זכאי, להוציא חלקים ושטחים מהרכוש המשותף, לרבות כל שטח שניתן להוציאו מהרכוש המשותף, חלקים מן החצר, מרתף, מחסנים, מעברים, מקומות חניה, גגות, מרפסות תלויות ומרפסות גג, קירות חיצוניים, זכויות בניה, גינות, שבילי כניסה ושטחים בבניין, ולהצמידם לכל אחת מהדירות או היחידות בבית המשותף או לרשמם כיחידות נפרדות, הכל מתוך השטחים והחלקים המפורטים **בנספח א1'** לחוזה זה. כמו כן, הובהר לקונה כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה בגין זכויות בניה עתידיות שייווצרו לאחר שייחתמו כל חוזי מכר בגין כלל הדירות בפרויקט בין המוכר לקונים אשר יהיו שייכות לרוכשי הדירות או מי מהם. בנוסף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה ונספחיו ,מוסכם במפורש כי המוכר רשאי לערוך שינויים לא מהותיים ברכוש המשותף בפרויקט, בכל עת וללא הגבלה, ובלבד שלא תיפגענה במישרין זכויות הקונה בדירה בעטיו של השינוי כאמור. ככל שדרושה או תידרש הסכמת הקונה לביצוע פעולה כלשהי על-ידי המוכר בקשר עם הרכוש המשותף, בכפוף לאמור לעיל, לרבות גריעת או הוספת שטחים לרכוש המשותף, הרי שהסכמה זו ואישור הקונה לאמור לעיל ניתנים במפורש ובאופן בלתי חוזר על ידי הקונה מעצם חתימתו על חוזה זה, והמוכר ו/או מיופי כוחו יהיו רשאים לעשות שימוש לעניין זה בייפוי כוח שיימסר לידיהם בקשר עם הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שיידרש, הקונה מתחייב לחתום מיד עם דרישה ראשונה של המוכר על כל תכנית, היתר, אישור ו/או כל מסמך סביר אחר ו/או נוסף שיידרש לצורך ביצוע פעולה כלשהי ברכוש המשותף כאמור לעיל, ככל שתידרש חתימתו כאמור, ובלבד שחתימת הקונה לא תשית עליו אחריות ו/או הוצאה כלשהי שלא נטל על עצמו במפורש בחוזה זה. למען הסר ספק הובהר לקונה כי אין בהוראות ס"ק זה כדי לפגוע מזכויותיו המהותיות על-פי חוזה זה.

6.2. מבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי המוכר זכאי להוציא מהרכוש המשותף שטחים וחלקים המיועדים לשימושים מסוימים, כגון מעברים, מרתפים, גגות, מרפסות קירות חיצוניים, חללים (סגורים או פתוחים), קומת עמודים, מבואות, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים ו/או שטח אחר כלשהו, הכל כמפורט **בנספח א1'** כן יהיה המוכר זכאי לייעד שטחים מהשטחים לשימוש עבור חדר/י מיתוג, מחשבים, אנטנות, מכלים לאספקת גז, אשפה, ביוב, מתקן חשמל, חימום, קירור, ניקוז, מים וכד' (להלן: "**המתקנים**"), בין אם השימוש קשור בבניין בלבד ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים שייבנו במקרקעין ו/או בסביבתו. מובהר כי לאחר מכירת כל היחידות בפרויקט לא יוותרו בידי המוכר חלקים בבניין ו/או ברכוש המשותף.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

6.3. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ,מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי ,לפי שיקול דעתו ,להקצות שטחים ו/או חדרים ברכוש המשותף, לפי שיקול דעתו, המיועדים להתקנת חדר טרנספורמציה בהתאם לסעיף 6.8 לעיל ו/או חדר תקשורת לבזק ו/או חדר לספק גז מרכזי (להלן: "**ספקי השירותים**" **ו- "חדרי הספקים**") וחדרי הספקים כאמור יועמדו לשימושם הייחודי והבלעדי של ספקי השירותים וכן יוקנו להם זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי הספקים. הקונה מסכים שהמוכר יעניק לספקי השירותים את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידם וכי בתקנון הבית המשותף יקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל. כמו כן, במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. במידה ויותקנו בבניין מיתקנים המיועדים לשרת דירות ו/או בניינים נוספים שייבנו בסמוך לבניין, כולם או חלקם, מובהר כי המוכר רשאי לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בהתאם להוראות התב"ע ובהתאם לכל דין.

6.4. המוכר יהא רשאי לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין שתידרשנה עפ"י שיקול דעתו הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרים בפרויקט או לשימושם של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או לשימושם של ספקי השירותים ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מזכויות של הקונה לשימוש סביר בדירה.

6.5. מבלי לפגוע באמור ובנוסף לו, המוכר רשאי לרשום את שטחי החניה כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכירם ו/או ליתן בהם זכויות חוקיות אחרות הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה במקומות החניה שרכש הקונה על פי חוזה זה.

6.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי המוכר יהיה זכאי להוציא את גג הבניין או את חלקו מהרכוש המשותף ולהצמידו לאחת היחידות בבניין. על אף האמור בסעיף זה, מובהר בזאת כי למוכר שמורה הזכות שלא להוציא מכלל הרכוש המשותף כל ו/או חלק מהשטחים שפורטו בסעיף זה לעיל, אם ימצא המוכר לנכון לעשות כן על פי שיקול דעתו הסביר והמוחלט.

6.7. המוכר יהא זכאי בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודו ו/או חלוקתו מחדש והפרשת חלקים ממנו לצורכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה.

6.8. בכל הנוגע לדירות שבבעלות המוכר ואשר לא נמכרו (להלן: "**דירות המוכר**"), הרי שהמוכר ישא בתשלום ההוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. בכל הקשור להוצאות הנובעות מ"צריכה בפועל", הרי שהמוכר יהיה פטור רק מאותו חלק שיוכל להוכיח שלא צרך .

6.9. הקונה מסכים כי התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין לא יחול עליו ועל שאר בעלי הדירות ובמקומו ינוסח תקנון מיוחד שייערך על ידי המוכר בהתאם להוראות חוזה זה, הוראות המכרז, הסכם החכירה ובכפוף לכל דין. הקונה מסכים במפורש כי בתקנון הבית המשותף אשר יוכן ע"י עורך הדין של המוכר, כאמור, יוסדרו במיוחד בין היתר, השימושים השונים אותם ניתן יהיה לערוך בדירות שבבניין, שמירת אופיו הייחודי של הבניין ושמירת ייעודו, הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות וכיוצא באלו הוראות, הוראות בדבר אופן ניהול הבית המשותף וקביעת שיעור הנשיאה בהוצאות הבית המשותף, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה על פי הוראות חוזה זה.

6.10. מבלי לגרוע מכללי האמור לעיל רשאי המוכר לכלול בתקנון, בין היתר, את ההוראות הבאות אשר הקונה מאשר אותן בזאת ונותן להן את הסכמתו המלאה והבלתי חוזרת:

6.10.1. הוראות בדבר ייעוד השטחים בתחום הבניין.

6.10.2. הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים, איסור להניח כל מיטלטלין שהם בשטחי הרכוש המשותף למעט במקומות שאושרו לכך ע"י המוכר ו/או חברת הניהול והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבניין.

6.10.3. הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הזכויות על שמו, לעשות בדירה שינוי בצנרת ו/או בקונסטרוקציה ו/או כל שינוי אחר אם כתוצאה מפעולה זו עלולים להיפגע יציבותם, שלמותם, או ערכם של דירות בבניין או של הרכוש המשותף, וזאת ללא קבלת הסכמתם מראש ובכתב של בעלי הדירות אשר עלולים להיפגע כאמור.

6.10.4. הוראות לפיהן ייאסר על כל בעלי הדירות בבניין לעשות שימוש בדירותיהם שלא למטרות ו/או לייעודים המותרים בתחום הבניין הוראות לפיהן תיאסר באופן מוחלט מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או ליעוד המותרים בתחום הבניין.

6.10.5. הוראות האוסרות הצמדה של חלק הגג המהווה רכוש משותף בבניין באופן שיפגע בזכויות הקונה/ים של דיר/ות הגג וכן הוראות האוסרות התרת בנייה נוספת על הגג.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

6.10.6. הוראות בדבר הקצאת חדרי הספקים לספקי השירותים כהגדרתם בסעיף 12.2 לעיל ,לרבות בדבר חזקה ייחודית ובלעדית לספקי השירותים בחדרי הספקים וכן הוראות בדבר אופן השימוש ואחזקת חדרי הספקים, רבות בדבר אי גביית דמי ניהול ו/או אחזקה ו/או דמי ועד בית ו/או כל הוצאה משותפת אחרת למעט תשלומי ארנונה מספקי השירותים בגין החזקת חדרי הספקים כאמור.

6.10.7. נמכרה הדירה, יראו את הקונה החדש, מעצם חתימתו על החוזה לרכישת הדירה עם הקונה, כמחויב על פי הוראות חוזה זה ותקנון הבית המשותף.

6.10.8. הוראות אחזקה ו/או הוראות הנוגעות לביצוע שינויים בדירה ו/או בבניין, ככל וקיימות מגבלות כאמור.

6.10.9. הוראות בדבר התקשרות בעלי היחידות בבניין עם חברת הניהול בהתאם להוראות סעיף 12.14 להלן.

6.10.10. הוראות בדבר הגבלת השימושים בגג הבניין לרבות איסור השימוש למטרות הבאות: עריכת אירועים ו/או התקהלות כלשהי על הגג כשימוש קבוע;

6.11. המוכר יהא רשאי אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר הרישום ,להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף ,לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף וחלק הדירה ברכוש המשותף .המוכר יהיה זכאי לעשות את כל וכל חלק מהאמור לעיל ,מבלי צורך בהסכמת הקונה וזאת בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה.

6.12. אם איזה מבין הקונה/ים והמחזיק/ים אשר יבואו אחרי הקונה יפר הוראות אלה, תהיה לבעלי הדירות האחרות בבית המשותף ולמוכר עילת תביעה כלפיו .להסרת ספק ,מובהר עם זאת כי המוכר לא יהיה חייב לממש זכות תביעתו בנסיבות אלו ולאיש מבין הקונים לא תהא כל טענה ו/או עילה כלפיו בשל הפרת החוזה על ידי המחזיק ו/או אי נקיטת אמצעים משפטיים מטעם המוכר כלפיו .מוסכם כי נציגות הבית המשותף תהא רשאית לנקוט באמצעים משפטיים כנגד המפר ככל שהמוכר אינו מעוניין בכך ,ובלבד שאין באמור כדי להטיל על המוכר חיוב ו /הוצאה שלא נטל על עצמו במפורש על פי הסכם זה.

6.13. בין היתר משום שזכויות צדדים שלישיים תלויים במידת קיום כל הוראות סעיף 12 זה לעיל ,הקונה מתחייב בזה באופן בלתי חוזר ,לא להתנגד לכל מעשה ו/או פעולה שתבוצע בהתאם להוראות סעיף 12 זה לעיל בכל דרך שהיא, כל זאת בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה.

6.14. הובא לידיעת הקונה והוא מסכים שבכפוף לדרישת כל רשות ו/או לפי החלטת המוכר ,ככל שימצא לנכון לעשות כן על-פי שיקול דעתו הסביר ,המוכר יהא רשאי למנות מעת לעת ,חברת ניהול לניהול ואחזקת השטחים המשותפים בפרויקט ולקבוע לצורך כך את סוג השירותים שיינתנו על-ידי חברת הניהול ,טיבם והיקפם ,לרבות צמצומם ו/או הרחבתם ו/או הפסקתם ,וכן לקבוע את מועדי מתן השירותים כאמור ואת אופן נתינתם ,וכן להורות על נתינתם בשלבים ו/או בהדרגה ,וכן על נתינתם לחלק מן הבניינים בפרויקט בלבד (להלן: **"חברת הניהול"**). ככל שתמונה חברת ניהול כאמור, הקונה מתחייב להתקשר עם חברת הניהול בהסכם ניהול ,בנוסח סביר וכמקובל בפרויקטים דומים ,ולתקופה שלא תעלה על שנתיים ,וכן לשלם לחברת הניהול את חלקו בתשלומים שייגבו על ידה. בלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי ,לפי שיקול דעתו ,להורות לקונה למסור לו המחאות בגין התשלום לחברה הניהול ו/או טופס הוראה לחיוב חשבון ,כפי שיישלח אליו על ידי המוכר, וזאת כתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה.

6.15. בוטל.

6.16. נציגות הקונים בבניין תהיה רשאית להודיע למוכר ,עד 7 ימים טרם מסירת הדירה הראשונה בפרויקט בדבר זהות מקבלי הרכוש המשותף ,ובהיעדר הודעה כאמור המוכר זכאי לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו תעשה לקונה או לכל קונה אחר(אחד או יותר)של דירה בבניין או לנציגות של קוני דירות בבניין (להלן: **"מקבל הרכוש המשותף"**).

6.17. קבע המוכר את הקונה כמקבל הרכוש המשותף ,או כל חלק הימנו ,אזי יהא הקונה חייב ,לפי הודעת המוכר ,לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה .בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר קוני דירות בבניין וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם. קבע המוכר קונה אחר(אחד או יותר)של דירה בבניין או את הנציגות של קוני דירות בבניין כמקבל הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו ,ללא זכות ביטול או הסתייגות ,בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף ,וכל פעולה או מחדל של מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף יחייבו את הקונה .אישור מרשות מוסמכת ו/או מיועץ טכני ,כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים, ישמשו כראיה נאמנה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו .הקונה מתחייב שלא להתערב, להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא ,במעשה או במחדל ,לפעולה שהמוכר זכאי לעשות על פי סעיף 12 זה ו/או על פי התקנון המיוחד ,לרבות חתימה על כל מסמך מהמסמכים האמורים בסעיף זה

המו כר | הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

לעיל ,והוא יהיה אחראי לכל נזק ,ישיר או עקיף, שייגרם למוכר עקב ההתערבות ,ההתנגדות או ההפרעה מצדו ,או עקב הפרת אחת או יותר מהתחייבויות הקונה בסעיף זה .אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ,לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

7. **חשמל ,מים ,גז ,טלפון וטלוויזיה**

7.1. הקונה מתחייב לחתום באחריותו ועל חשבונו הבלעדי על חוזה עם חברת החשמל לאספקת חשמל לדירה ,ועם העירייה לאספקת מים לדירה ,לשלם במועדם את כל התשלומים וההוצאות החלים בגין ההסכמים האמורים ובגין אספקת מונה חשמל ו/או מים וחיבורו ,ולשלם את הפיקדונות שיידרשו ממנו ,אם וככל שיידרשו .להסרת ספק מובהר ,כי האחריות לחיבור החשמל לרשת החשמל הארצית ("עד הארון") ולחיבור המים ("עד השעון, ללא התקנת מונה") חלה על המוכר ועל חשבונו.

7.2. להסרת ספק מובהר בזה במפורש ,כי האחריות להזמנת מוני החשמל ,המים לשם חיבור הדירה גופא מהרשויות האמורות בסעיף 13 זה לעיל ,חלה אך ורק על הקונה ועל חשבונו ,ואין הם נכללים בגדר התחייבויות המוכר ו/או בתמורה המשולמת על ידי הקונה למוכר על פי חוזה זה.

7.3. הקונה מתחייב לחתום באחריותו ועל חשבונו הבלעדי על חוזה עם הגוף לאספקת גז שזהותו תיקבע על ידי המוכר על פי שיקול דעתו הסביר (להלן: **"חברת הגז"**), לשלם לחברת הגז במועדם את כל התשלומים וההוצאות שיחולו בקשר עם אספקת הגז ו/או מונה הגז לדירה ,וכן את הפיקדון שיידרש על ידי חברת הגז ,אם וככל שיידרש .מובהר כי התשלום עבור חיבור הבניין למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי /שכונתי) עד למונה הדירתי יוסדר על ידי המוכר.

7.4. הזמנת קו טלפון והתקנתו ,וכן התחברות לאמצעי תקשורת אחרים ו/או לטלוויזיה בכבלים ,ייעשו באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו ;הקונה יחתום על כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנוהלי "בזק", חברת הטלוויזיה ו/או הכבלים וכל גוף אחר ,והוא ישלם במועדו כל תשלום והוצאה שיידרשו ממנו בקשר לכך באחריותו ועל חשבונו הבלעדי.

7.5. ככל ואי תשלום כלשהו החל על פי סעיף 13 זה לעיל על הקונה עלול לעכב את היזם בביצוע התחייבויותיו ,אזי יהא המוכר רשאי לבצעו במקומו ועל חשבונו הבלעדי של הקונה ,ובכפוף להודעה מראש , ובכתב של 14 ימים לפחות. הודיע הקונה למוכר תוך פרק זמן סביר ממתן הודעת המוכר ,כי הינו מחזיק בטענות הגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי המוכר ככל וביצע המוכר את התשלום האמור למעט האמור לעיל.

8. **מסים ,היטלים ,תשלומי חובה ותשלומים אחרים**

8.1. מס הרכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה על פי שיעורו בחוק ,ישולם באחריות הקונה ועל חשבונו ישירות לאוצר המדינה, במועד הקבוע לכך בחוק ו/או מכוח חוק .הקונה יעדכן את המוכר באם הוא זכאי על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן: **"חוק מיסוי מקרקעין"**) לפטור חלקי ממס רכישה ,ובאם הדירה הינה "דירה יחידה" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין .ככל שתיערך ע"י המוכר או מי מטעמו ,לרבות עורך הדין של המוכר ,שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה דלעיל ,מצהיר הקונה ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו ,וכי ידוע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה .המוכר ועורך הדין של המוכר אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית ,לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס ,ולכל הקשור והכרוך בכך ,ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך .מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי לקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או כלפי עוה"ד ככל שרשויות המס יכללו בשווי הדירה לצרכי שומה עצמית במס רכישה ,גם את ההוצאות המשפטיות שנדרש הקונה לשלם על-פי חוזה זה ,זאת למעט מעשה ו/או מחדל רשלני בלתי סביר ו/או זדוני שנעשה מטעם המוכר ו/או מי מטעמו .הקונה מתחייב להמציא למוכר עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה לידיו וכתנאי לה ,אישור מס רכישה סופי בגין הסכם זה מופנה ללשכת רישום המקרקעין הנדרש לצורך רישום הזכויות בדירה על שם הקונה.כתב התחייבות הקונה לתשלום מס הרכישה וכן הצהרות הקונה לעניין עריכת השומה העצמית ,רצ"ב כ**נספח ד'** להסכם זה.

8.2. מס שבח ו/או מס הכנסה ,לפי העניין ,בגין העסקה נשוא החוזה יחולו אך ורק על המוכר.

8.3. הקונה מתחייב לשלם את כל התשלומים בגין התמורה אך ורק לחשבון הליווי (למעט התשלום הראשון אשר ישולם לנאמן כאמור לעיל) בהתאם להוראות חוזה זה ,ולא להעביר ו/או לשלם תשלום כלשהו מתשלומי התמורה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.

8.4. כל המסים ,הארנונות ,האגרות ,ההיטלים ,תשלומים ותשלומי החובה למיניהם ,עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אחרים מכל סוג שהם ,החלים ו/או שיחולו על הדירה ו/או על המקרקעין ,בין אם על בעליו ובין אם על מחזיקיו ,וכן תשלומים לוועד הבית וכל תשלומים אחרים מכל מין וסוג שהוא בגין הוצאות החזקת הרכוש המשותף (כל הנ"ל ייקראו ביחד להלן: **"המסים"**) החלים בגין המועד שעד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שעד למועד מסירת החזקה בדירה ,יחולו על המוכר ,וכל המסים שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך ו/או בשל בקשת הקונה לקבלת היתר בנייה בקשר עם השינויים והתוספות - יחולו אך ורק על הקונה ,וישולמו על-ידו, באחריותו ועל חשבונו הבלעדי .על אף האמור לעיל ,מוסכם במפורש כי המוכר יישא בתשלומי היטל השבחה שהעילה

המו כר | הקו נ ה

לתשלומם נצמחה בתקופה שעד למועד חתימת החוזה (ועד בכלל), ואילו בכל תשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך,אך למעט תשלום היטל השבחה הנובע מתכנית ו/או הקלה ו/או כל עילה שמקורה במוכר אותה יזם המוכר - יישא הקונה. להסרת ספק מובהר כי היטל ההשבחה שתדרוש העירייה ,ככל שתדרוש ,כתנאי להנפקת היתר הבניה ,יחול על המוכר .למען הסר ספק ,במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם ו/או על פי הדין ו/או כל סיבה אחרת הנובעת ממעשה ו/או מחדל של הרוכש ,יחולו על הקונה המסים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.

8.5. הקונה מסכים , הובא לידעתו וידוע לו שהתמורה כהגדרתה לעיל נקבעה על-ידי המוכר בהתחשב בהיטלים ,אגרות ,מסים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים ,המוטלים על בניית הדירה ,לרבות עבודות הפיתוח ,וכן על מכירת הדירה ורכישת הזכויות בו על ידי הקונה ,כפי שהינם בתוקף ביום חתימת חוזה זה ,לפיכך ,אם לאחר חתימת חוזה זה ,יוטלו על מוכרי דירות היטל, אגרה ,מס ,ארנונה או תשלומי חובה אחרים ,חדשים ו/או נוספים ו/או מוגדלים ,על ידי כל רשות ממשלתית ,עירונית או רשות מוסמכת אחרת ו/או יגדלו שיעורי ההיטלים ,האגרות ,המסים ותשלומי החובה הקיימים (הכל ,למעט חיובי מס הכנסה ו/או מס שבח ו/או מס מכירה ו/או מס רכוש שיחולו בכל מקרה על המוכר), אזי יישא המוכר במיסים ו/או בהיטלים כאמור ,והקונה יישא במיסים ו/או בהיטלים אשר יושתו על הדירה או בקשר עם רכישתה , ככל שיושתו והכל בהתאם לדין . להסרת ספק מובהר כי היטלי ו/או אגרות פיתוח שתדרוש העירייה ,ככל שתדרוש ,כתנאי להנפקת היתר הבניה ,יחול על המוכר.

8.6. הקונה מתחייב לשלם ,במועד חתימת חוזה זה ,את הסכום המפורט בסעיף 2.6 לנספח התשלומים המהווה השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר בגין הטיפול ברישום הבית המשותף ורישום זכויות הקונה על פי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין.

8.7. בלי לגרוע מהתחייבותו של הקונה לשלם את כל התשלומים וההוצאות החלים עליו על פי חוזה זה ו/או בגינו לרשות המתאימה במועדם ,יהא המוכר רשאי ,אך לא חייב ,בכפוף למתן התראה בכתב מראש בת 14 יום, כי בכוונתו לעשות כן , לשלם תשלומים והוצאות החלים על הקונה כאמור ,וזאת במידה שהמוכר יהא סבור כי עיכוב בביצוע תשלומם על ידי הקונה מכל סיבה שהיא ,עלול לגרום למוכר עיכוב בביצוע התחייבויותיו .הודיע הקונה למוכר בתוך פרק זמן סביר מהודעת הקונה לעיל, כי הינו מחזיק בטענות הגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי המוכר ככל וביצע המוכר את התשלום האמור. בכפוף לאמור לעיל ,במידה והמוכר שילם תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם ,אזי יהא על הקונה להחזיר למוכר כל סכום כאמור מייד לפי דרישתם הראשונה כשהוא צמוד ונושא ריבית פיגורים ממועד תשלומו על ידי המוכר ועד למועד השבתו בפועל למוכר.

9. **ייפוי-כוח**

9.1. כדי להבטיח ולאפשר את ביצוע כל הוראות החוזה ,הקונה מתחייב להמציא למוכר בתוך 7 ימים ממועד חתימת חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ו'** (לעיל ולהלן: **"ייפוי הכוח"**), המייפה את כל אחד מעורכי הדין של המוכר כהגדרתם לעיל ו/או את המוכר.

9.2. ייפוי הכוח ישמש את מיופי הכוח על פיו לביצוע כל פעולה ו/או רישום הנדרש לשם קיום כל הוראות החוזה ,לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור ,חתימה במקום הקונה על כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר ו/או תצהיר ככל שיידרש ,לצורך רישום ו/או ביצוע של פעולת תכנון המותרת בהתאם להוראות המכרז ;ביצוע כל רישום ומתן כל התחייבות שיידרש על ידי בנק הקונה; רישום הבית המשותף והתקנון מחיקתו של רישום הבית המשותף ו/או תיקון הרישום ;הוצאת שטחים מהרכוש המשותף; ייחוד הערות אזהרה ;ייחוד הדירה ורישומה על שם הקונה ;ביטולו ו/או שינויו ו/או מחיקתו של הרישום ;רישום ומחיקה של זיקות הנאה ;חתימה על בקשה להיתר בנייה על המקרקעין ;חתימה על כל הסכמה למתן הקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965; רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו על שם הקונה ו/או צד שלישי כלשהו ;ביצוע כל הפעולות הדרושות בהתאם לסעיף 11.5; חתימה על הסכמי ביטול ו/או כל מסמך אחר שיידרש על פי שיקול דעתו הסביר של ב"כ המוכר במסגרת ביטול הסכם זה ,לרבות חתימה על תצהירי ביטול עסקה המוגשים למס שבח; ביצוע כל תשלום והגשת כל השגה.

9.3. למען הסר ספק ,מובהר במפורש ,כי לא יהא בייפוי הכוח כדי לשחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר כל התחייבויותיו ואחר כל הוראות החוזה ,וביניהן - גם התחייבויותיו לחתום בעצמו על כל המסמכים ככל שידרוש ממנו המוכר ו/או עורך הדין של המוכר.

9.4. הקונה מצהיר בזה כי ידוע לו שזכויות המוכר וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלה הינן במפורש בלתי חוזרות .האמור בסעיף 15 זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח בהתאם להוראות המוכר.

10. **העברת זכויות והתחייבויות**

10.1. בחתימתו על חוזה זה נותן בזה הקונה הסכמתו מראש ,כי המוכר יהיה רשאי להעביר לאחר ו/או לאחרים (להלן: **"הנעבר"**) את זכויותיו ואת התחייבויותיו שעל פי חוזה זה ,כולן או מקצתן ,מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה ,כל זאת בתנאי שהמוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעביר.

המו כר | הקו נ ה

10.2. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירהאו מחלוף 7 שנים מההגרלה לפי המוקדם משיגהם וזאת לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 השנים אשר נכרת לפני תום 5 (חמש) השנים האמורות או 7 השנים לפני הענין.

10.3. ככל וחלף המועד הקבוע בסעיף 16.2 לעיל וטרם נרשמה זכות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ,לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לאחרים (להלן: **"מקבל ההעברה"**), את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעל פי החוזה ,כולן או מקצתן ,למעט אם יקבל לכך את הסכמת המוכר בכתב ומראש. להסרת ספק מובהר כי גם במקרה שבו המוכר והבנק המלווה יאשרו לקונה להעביר את זכויותיו למקבל העברה כלשהו כאמור לעיל ,אזי כל ההוצאות ו/או המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים האחרים בגין העברת הזכויות של הקונה למקבל ההעברה ו/או שינבעו ממנה, תחולנה אך ורק על הקונה ועל מקבל ההעברה .המוכר יהא רשאי לסרב לבקשתו האמורה של הקונה מטעמים סבירים ורלוונטים לרישום הזכויות בלבד. ההעברה תהיה מותרת ותקיפה אך ורק לאחר שהקונה ישלם למוכר את מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו בגין רכישת הדירה, הקונה קיבל את החזקה בדירה ובתנאי שהקונה ושמקבל ההעברה ימלאו אחר כל התנאים המוקדמים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן ,במצטבר:

10.3.1. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לבדיקתו ולאישורו של המוכר את החוזה שביניהם על כל חלקיו ונספחיו ,או במקרה של העברה ללא תמורה ,תצהירי העברה ללא תמורה (להלן: **"חוזה ההעברה"**), כשהוא חתום כדין.

10.3.2. .מבוטל

10.3.3. מקבל ההעברה ימציא ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח דומה במהותו לנוסח ייפוי הכוח.

10.3.4. הקונה ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות המוכר בהתאם להוראות הצו לפיקוח על מצרכים ושירותים.

10.3.5. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר את כל האישורים הדרושים מאת כל רשות המופנים ללשכת רישום המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות בגין מס שבח ,מס רכישה ,מס רכוש בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה ,וכן אישורים מאת הרשויות ,מהעירייה ומוועדת התכנון המקומית ,המופנים לרשם המקרקעין ,לפיהם כל המיסים לסוגיהם ,ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם ו/או כל מס ו/או דרישת תשלום אחרת אשר תהא מקובלת באותה עת בקשר עם העברת הזכויות הדרושים לשם העברת הזכויות בדירה הן לקונה והן למקבל ההעברה ,במצטבר.

10.3.6. הקונה ימציא למוכר אישור חברת הניהול ו/או ועד הבית ,לפיו סולקו כל חובותיו כלפי חברת הניהול ו/או ועד הבית עד למועד ההעברה.

10.3.7. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר אישור בכתב של בנק הקונה ,המעיד בין היתר כי ההלוואה (אם הייתה כזו) סולקה במלואה ,וכי בנק הקונה משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתה בגין ההלוואה וכי הוא מסכים להעברת הזכויות בדירה למקבל ההעברה - הכל לפי בחירת המוכר ו/או עורך הדין של המוכר .כמו כן תימחק הערת האזהרה שנרשמה ,אם וככל שנרשמה ,לטובת בנק הקונה .מבלי לגרוע מן האמור לעיל ,מתחייב הקונה כי במידה וטרם פג תוקפן של הערבויות הבנקאיות שקיבל מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה ,תהא כל העברת זכויות בדירה כפופה להסכמת הבנק להעברה כאמור ,מראש ובכתב .יובהר ,כי בכל מקרה ,על הקונה יהיה להסדיר העמדת בטוחה למקבל ההעברה לפי החוק להבטחת רוכשים ממקורותיו וכתנאי להעברת הזכויות, מובהר כי הבנק המלווה לא ינפיק בטוחה למקבל ההעברה ולא יאשר הסבת הערבות ו/או פוליסת הביטוח שהונפקה לקונה לטובת מקבל ההעברה.

10.3.8. הקונה ייתן תצהיר לפי פקודת הראיות (נוסח חדש), המעיד שהזכויות של הקונה על פי החוזה ו/או הזכויות שלו בדירה חופשיות מכל שעבוד ,משכון ,משכנתה ו/או זכות צד שלישי כלשהו ,וכן כי חוזה ההעברה הינו החוזה היחיד והממצה את כל ההסכמות וההתחייבויות ההדדיות שלהם בקשר עם הדירה.

10.3.9. אישור על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין ,אם וככל שנרשמו לטובתם.

10.3.10. הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר ו/או לעורך הדין ,מיד עם דרישה ראשונה ,כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

10.3.11. להסרת ספק מובהר כי המוכר אינו אחראי בשום אופן להצהרות הקונה ו/או להתחייבויותיו כלפי מקבל העברה על פי חוזה ההעברה בין אם בדק ו/או קיבל איזה מהעניינים המנויים בסעיף 16.3 זה לעיל ובין אם לאו ,והקונה יהא האחראי הבלעדי בכל הקשור בחוזה ההעברה ,למעט אם קיימת חובה של הקונה כלפי הנעבר על פי דין.

המו כר | הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

10.4. הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי ,כולן או מקצתן ,ללא קבלת הסכמת המוכר להעברה כמפורט לעיל בכתב ומראש ,פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ,מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום ,בין היתר ,לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכר ,וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין .

10.5. מוסכם בזאת כי עד לקבלת אישור המוכר בכתב כי מלוא הזכויות בדירה הועברו על שמו של הנעבר העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכר וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי המוכר לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

11. **הלוואות והמחאת זכויות**

11.1. היה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק הקונה לתשלום חלק ממחיר הדירה אזי יחולו ההוראות הבאות :

11.1.1. הקונה מצהיר ומאשר ,כי אם ירצה סיוע ברכישת הדירה ,על ידי קבלת הלוואה כמפורט בסעיף 17.1 לעיל, שתובטח במשכנתא שתירשם על הדירה בכפוף ולאחר מסירת החזקה בדירה לקונה והשלמת כל התחייבויות הקונה ורישום הדירה כיחידת רישום נפרדת על שם הקונה (להלן: **"ההלוואה"**), הוא מתחייב לבצע את הפעולות המפורטות כדלקמן :

א. לחתום על כל המסמכים הדרושים ולנקוט בכל הפעולות הנחוצות או המועילות לשם קבלת ההלוואה מבנק הקונה כולל מתן כל הביטחונות שידרשו ע"י בנק הקונה.

ב. למסור לבנק הקונה הוראות בלתי חוזרות לשלם את מלוא סכום ההלוואה במישרין לחשבון הליווי ,ע"ח תשלומי הקונה לפי חוזה זה.

11.1.2. תנאי ההלוואה יהיו התנאים שיוסכם עליהם בין בנק הקונה לבין הקונה וכל ההוצאות הישירות והעקיפות הכרוכות בקבלתה ,ו/או ברישום המשכנתא ופדיונה ,יחולו על הקונה .ההלוואה תינתן לקונה על ידי בנק הקונה, בתנאים המקובלים בבנק הקונה ,ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה ,ובכלל זה ריביות ,הצמדה ,תשלומים ,ערבויות ,בטחונות ,פירעון מוקדם וכו' ולמוכר לא תהא כל אחריות ו/או חבות בקשר לכך מכל סוג שהוא .לקונה ידוע שההלוואה ניתנת על ידי בנק הקונה על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי בנק הקונה בלבד ,וכי על כן ,אין באמור בכל הוראות חוזה זה בכלל ,ובמיוחד ,אין באמור בסעיף זה ,משום התחייבות כלשהי מצד המוכר ,כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח התשלומים (**נספח ג'**).

11.1.3. הקונה יזוכה אצל המוכר אך ורק בסכום אותו יקבל המוכר בפועל מבנק הקונה.

11.1.4. להסרת ספק מוצהר בזה ,שקבלת ההלוואה ו/או עצם השגתה או אי השגתה ,אין בהן כדי להשפיע במאומה על התחייבויותיו היסודיות של הקונה לשלם למוכר את כל התשלומים לפי חוזה זה במלואם ובמועדיהם.

11.1.5. הקונה מאשר ומסכים לכך שתנאי מקדמי להסכמת המוכר לאמור בסעיף 17.1.6 להלן ,הינו תשלום של כל ההון העצמי של הקונה, וכן כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לחשבון הליווי.

11.1.6. המוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה בנוסח **נספח ז'** להסכם זה או בנוסח אחר שיוסכם בין המוכר ובנק הקונה אשר בכל מקרה תכנס לתוקפה רק עם קבלת מלוא התמורה בפועל על פי חוזה זה.

11.1.7. היה והמוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה ,מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר העמלות ,ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה ,וברישום המשכנתא והערות אזהרה לפי תנאי בנק הקונה שייתן את ההלוואה.

11.1.8. המוכר לא יידרש ולא ייטול על עצמו כל אחריות (לרבות לעניין החזר ההלוואה) כלפי בנק הקונה.

11.1.9. מובהר כי לא קיימת חובה שבנק הקונה יהיה הבנק המלווה של הפרויקט והקונה יהא רשאי לפנות לכל לבנק לפי שיקול דעתו ,ובלבד שיענה על הגדרת "בנק הקונה" על פי חוזה זה.

11.2. **הליווי הפיננסי**

11.2.1. הקונה מצהיר ומאשר שידוע לו ,כי בין היתר ,לצורך רכישת הזכויות במקרקעין ובניית הבניין ולצורך הוצאת בטוחה לטובת הקונה ,בהתאם לחוק להבטחת רוכשים כאמור בסעיף 18 להלן ,קיבל ו/או יקבל המוכר מהבנק אשראים ,ערבויות ,פוליסות ביטוח ושירותים בנקאיים שונים ,וכי להבטחת אשראים והלוואות יצר ו/או ייצור המוכר ,בין היתר ,שעבודים ו/או משכנתאות על המקרקעין לטובת הבנק .השעבודים או המשכנתאות ,כאמור,

✍ ✍
המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

יהיו קודמים לכל זכות של הקונה ו/או של בנק הקונה ,עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה, וכן מחברת מניף כאמור בסעיף 5.5 לעיל. הקונה מתחייב לחתום ,מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר ,על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח כפי שיידרש ע"י הבנק ,והוא מתחייב לפעול על פיו.

יובהר כי לאחר חתימת הקונה על כתב ההתחייבות הנ"ל ,יצורף כתב ההתחייבות לחוזה זה כ**נספח ט'** וייחשב כחלק בלתי נפרד הימנו .בנוסף לאמור לעיל ,מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך סביר שידרוש הבנק בקשר עם האמור לעיל ,בהתאם להוראות סעיף 4.10 לחוזה זה .ידוע לקונה שהוא רשאי לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור הבנק בנוגע למספר חשבון ליווי ושם הפרויקט כמפורט להלן :

א. פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הליווי.

ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום .

ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ,תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

11.2.2. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן :

א. כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה הינה הכתובת למשלוח הבטוחה לקונה שיונפקו לטובת הקונה על ידי הבנק. הקונה מתחייב להודיע לבנק בכתב ,לידי הסניף בו מנוהל חשבון הליווי ,עם העתק למוכר ,על כל שינוי בכתובת.

ב. הקונה ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמות כל יחידי הרוכשים ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר ,וכן את הסכום לתשלום.

11.2.3. המוכר משעבד וממחה לבנק על דרך שעבוד ,את כל זכויותיו כלפי הקונה ,ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהקונה למוכר על פי החוזה אך ורק לחשבון הליווי המצוין בנספח התשלומים .חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצדו לפעול כאמור לעיל.

11.2.4. אם הקונה קיבל ו/או יקבל ערבות/יות ו/או פוליסה/ות מאת הבנק ,הרי במקרה של מימושן ,כולן או חלקן, מתחייב הקונה להעביר ו/או לוותר מיד על כל זכויותיו בדירה לטובת הבנק ,זאת מבלי שיהא על הבנק לקבל הסכמה על כך מהמוכר ו/או מהקונה או מכל מוטב או נסב של כתב הערבות.

11.2.5. ידוע לקונה ,כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת המוכר ו/או הבנק מהווה הפרתו היסודית של חוזה זה.

11.2.6. רישום הערת אזהרה לטובת הקונה ייעשה באמצעות המוכר ,בסמוך למועד מסירת החזקה בלבד.

11.2.7. מוסכם ,מובהר ומודגש בזאת ,כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות ,טענות ,דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי ערבויות הבנקאיות שקיבל (אם וככל שקיבל) ו/או יקבל (אם וככל שיקבל) מאת הבנק.

11.2.8. קונה הדירה מסכים ומאשר כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרויקט ,באם הבנק יבחר בכך ,להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט למקרה שהיזם לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרויקט .במקרה כזה ,על פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב הקונה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו ליזם על פי חוזה המכר ולבצע את כל שאר התחייבויותיו על פי חוזה המכר ,כלפי הבנק או כל מי מטעמו.

11.2.9. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לקונה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, וייתן לו הודעה על כך.

11.2.10. כי המוכר הצהיר ויידע אותו שעל פי החוזה בינו ובין הבנק כל שינוי במחיר ,במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.

11.2.11. ידוע לקונה ,כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בסעיף זה כולו הואיל וזכויות הבנק תלויות בו.

11.2.12. במקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לעיל לבין יתר סעיפי החוזה יהיו התנאים המפורטים בסעיף זה עדיפים.

12. **הבטחת כספי הקונה**

✍ ✍
המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

12.1. כנגד כל תשלום שהקונה ישלם למוכר בגין תמורת הדירה יקבל הקונה מהמוכר בטוחה מהבטוחות המנויות בחוק להבטחת רוכשים (כהגדרתו לעיל), ואשר סוגה יהיה ערבות בנקאית של הבנק בכל נוסח שיהא מקובל בבנק באותה עת, או פוליסת ביטוח בכל נוסח שיהא מקובל בבנק באותה עת, ובלבד שיענו על הוראות החוק להבטחת רוכשים (להלן: "**הבטוחה לקונה**" או "**הבטוחה**"). הקונה מאשר בזה, כי ידועים לו כל תנאי הבטוחה לקונה והוא מסכים לתוכנה .הובא לידיעת הקונה על ידי המוכר, כי בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, ימסור המוכר לממונה כהגדרתו בחוק להבטחת רוכשים, הודעה בדבר התקשרות המוכר בהסכם עמו, אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לקונה, פרטי המקרקעין וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה והכול בהתאם ובכפוף ובהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים.

12.2. בהתייחס להוראות סעיף 2א לחוק להבטחת רוכשים, מוסכם בין הצדדים כי המוכר יהיה רשאי להחליף מעת לעת, וגם טרם מועד המסירה, כל בטוחה שניתנה כאמור לעיל (להלן: "**הבטוחה המוחלפת**"), בבטוחה אחרת מאותו סוג(להלן: "**הבטוחה החלופית**"), ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה .הקונה מתחייב לשתף פעולה עם המוכר, לחתום על כל מסמך ולהמציא כל אישור ומסמך ככל שהמוכר ידרוש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החליפית, לרבות אישורים ומסמכים מאת בנק הקונה ו/או אליו .יובהר כי החלפת הבטוחה תהא בהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים, כהגדרתו לעיל, ובכפוף למשלוח הודעה לקונה 7 ימים בטרם החלפת הבטוחה, למעט במקרה של החלפת הבטוחה להערת אזהרה במסגרת מסירת החזקה בדירה לידי הקונה. – הבטוחה היחידה המותרת היא ערבות בנקאית

12.3. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי עם היווצרות הבטוחה החלופית כאמור לעיל, תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, בין אם נמסרה למוכר בפועל ובין אם לאו, והכל ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה .האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה המוחלפת לידי המוכר כאמור בסעיף 18.5 להלן.

12.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את המנויים בייפוי הכוח לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה המוחלפת.

12.5. הקונה מתחייב להחזיר למוכר את הבטוחות שניתנו לו, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר, וזאת בקרות אחד המקרים הבאים, הכל לפי העניין וההקשר:

12.5.1. כתנאי למתן בטוחה חלופית, כאמור בסעיף קטן 18.2 לעיל, ובכל מועד אחר בו פוקעת הבטוחה לקונה (הערבות הבנקאית ו/או פוליסת הביטוח) לפי החוזה.

12.5.2. בהגיע המועד או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק להבטחת רוכשים להשבתה למוכר.

12.5.3. במועד מסירת החזקה בדירה תימסרנה לעורך הדין של המוכר ו/או של הקונה ו/או עורך דין מוסכם אחר כל הבטוחות לקונה, ככל שנמסרו לקונה, אשר ישמור עליהן בנאמנות עבור הקונה, עד שיתקיימו התנאים הקבועים בחוק להבטחת רוכשים (להלן: "**הנאמן**"). לבקשת הקונה, ימסור הנאמן לקונה אישור בכתב כי הבטוחות הנ"ל מופקדות בידיו בנאמנות .אם יתאפשר, והיה ובמועד מסירת החזקה או בכל מועד מאוחר יותר, יבקש המוכר להמיר את הבטוחה לקונה בבטוחה חלופית מסוג הערת אזהרה - ימסור הקונה למוכר את הבטוחה המוחלפת שבידו .הקונה יקבל את מכתב ההחרגה, אם יוטל שיעבוד לטובת הבנק, ותירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ולטובת בנק הקונה, לפי העניין, בלשכת רישום המקרקעין .על הפקדת הבטוחה המוחלפת בנאמנות, תחולנה הוראות **נספח ט'**.

12.5.4. על אף האמור לעיל, המוכר יהא רשאי לבטל הבטוחה עוד בטרם נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה וזאת בהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק הבטחת רוכשים קרי, (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר; (2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה; (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רמ"י ובו התחייבה רמ"י להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

12.6. להסרת ספק מובהר, כי בכל פעם שהבטוחה לקונה תפקע בהתאם להוראותיה ו/או בהתאם להוראות החוזה, תהא הבטוחה האמורה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, וזאת אף ללא צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הקונה וללא צורך בהשבתה בפועל למוכר, ולקונה ו/או למי מטעמו לא תהא כל טענה, דרישה ו/או עילת תביעה על פיה ו/או בקשר אליה, הן כלפי המוכר והן כלפי הבנק .מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי במועד שבו תפקע הבטוחה לקונה ו/או במועד שנקבע בחוזה להשבתה, ימסור הקונה למוכר ולבנק תצהיר מאושר על ידי עורך דינו, בנוסח כפי שמקובל אצל המוכר ו/או הבנק, לפי העניין, כי אין לו ולא יהיו לו כלפיהם כל תביעות בגין הבטוחות הנ"ל ו/או ההתחייבויות המובטחות על פיהן. בכל מקרה בו לא יהיה באפשרות הקונה להחזיר את הבטוחות לידי המוכר, כולן או מקצתן, בין מחמת שאבדו ובין מחמת כל סיבה אחרת, יפרט הקונה בתצהיר האמור לעיל גם את הסיבה לאי החזרתן.

12.7. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למוכר, להעביר לבנק כהגדרתו לעיל, את כל זכויותיו בדירה וכן את כל זכויותיו שעל פי חוזה זה, וזאת בכל מקרה שבו הבנק ישלם לקונה את מלוא הסכום המובטח על ידו בבטוחה לקונה ו/או על פיה .לשם קיום ההוראה שבסעיף 18.6 לעיל מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה ו/או הצהרה ככל שיידרש .בלי לגרוע

המו כר | הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

מהתחייבות הקונה כאמור, יהא עורך הדין של המוכר רשאי (אך לא חייב) לעשות שימוש בייפוי הכוח על מנת לבצע בשם הקונה ובמקומו איזו מהפעולות האמורות לעיל.

12.8. הקונה מתחייב לחתום על כל כתב הוראות בלתי חוזרות לבנק, בנוסח כפי שידרוש ממנו הבנק, אשר לפיו מורה הקונה לבנק, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחה את כל הסכומים שיהא חייב לבנק הקונה.

18.9 הקונה מתחייב שלא לרשום לטובתו הערת אזהרה בדבר קיומו של חוזה מכר זה, וכן לא לקבל רישומה של הערת אזהרה כאמור ללא הסכמה מפורשת בכתב ומראש מאת המוכר .הפרת סעיף זה הינה הפרה יסודית של חוזה זה .כמו כן, הקונה מסמיך בזה את עורך הדין של המוכר לפעול על פי ייפוי הכוח ולמחוק מכוחו הערת אזהרה שנרשמה בניגוד לאמור לעיל.

18.10 מומשה הבטוחה לקונה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה לטובת המוכר ו/או הבנק .בלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו יבקש הקונה לממש את הבטוחה שקיבל ו/או כל סכום על פיה, הקונה מתחייב לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית הזיכוי (הודעת הזיכוי) שיוציא לו המוכר, וזאת כנגד ביצוע כל תשלום ו/או חלק ממנו, שיהיה זכאי לו הקונה בהתאם לבטוחה שבידיו כאמור.

18.10 הקונה מודע לכך כי בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, ידוע לו שלאחר חתימת הסכם זה, קבלת פנקס שוברים מהבנק והעברת התשלום הראשון ע"י ב"כ המוכר מחשבון הנאמנות לחשבון הליווי, באמצעות השובר כאמור לעיל, יפנה המוכר לבנק על מנת להזמין עבור הקונה את מכתב ההחרגה המותנה .

18.11 מוסכם כי תשלום הפרמיה בגין הנפקת הבטוחות יחול על המוכר ועלות הנפקת מכתב ההחרגה המותנה תחול על המוכר.

13. **תרופות, סעדים ושיפוי**

13.1. בכל מקרה של פיגור בתשלום כלשהו יתן המוכר לקונה הודעה בכתב ובמסגרתה יאפשר לו שהות של 10 ימים לתקן את הפיגור בתשלום, ו/או בכל מקרה שבו ישלם המוכר תשלום כלשהו החל על הקונה, יהיה על הקונה לשלם למוכר את התשלום שבפיגור ו/או התשלום ששולם על ידי המוכר, לפי העניין, בתוספת ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף 2 לעיל, מחושבת לגבי כל תקופת הפיגור, החל מהיום שבו היה אמור להיות משולם התשלום, וזאת בלי לגרוע מהיות הפיגור ו/או האיחור האמורים הפרה יסודית של החוזה (ככל והפיגור עלה על ארבעה עשר ימים בלבד) ובלי שהדבר ייחשב כהרשאה כלשהי לפגר בביצוע התשלום האמור ו/או בכל תשלום אחר על פי חוזה זה.

13.2. לא שילם הקונה את מלוא ריבית הפיגורים או תוספת הפרשי ההצמדה והריבית, לפי העניין, ביחד עם מלוא התשלום שבפיגור, ייזקף כל סכום חלקי שישולם על ידי הקונה, תחילה על חשבון הוצאות הגבייה והוצאותיו המשפטיות של המוכר, לאחר מכן על חשבון ריבית הפיגורים, ורק לאחר מכן על חשבון התשלום שבפיגור.

13.3. מוסכם בזה כי בכל מקרה של פיגור ו/או איחור בתשלום כאמור בסעיף 19.1 לעיל בתקופה העולה על 14 ימים מהמועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום, וכן בכל מקרה שבו הקונה יפר ו/או לא ימלא במלואה אחר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו לפי חוזה זה יהווה הדבר הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקונה והמוכר יהיה זכאי לשלוח לקונה הודעה והתראה בכתב, כי אם בתוך 14 ימים מיום משלוח ההודעה האמורה לא ישולם מלוא התשלום שבפיגור ו/או לא תתוקן ההפרה, יבוטל החוזה על ידי המוכר .לא שולם כל התשלום שבפיגור ו/או לא תוקנה ההפרה גם לאחר חלוף תקופת 14 הימים האמורה, יהא המוכר זכאי לבטל את החוזה, ללא התראה נוספת .אין באמור בכדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

13.4. במקרה בו יבוטל החוזה כדין, ישיב המוכר לקונה את הכספים ששילם הקונה על חשבון תמורת הדירה על פי החוזה עד לאותו מועד בערכם הריאלי, אך זאת בתנאי ובכפוף לכך כי קודם לכן, יתקיימו במצטבר כל התנאים וההוראות, כדלקמן:

13.4.1. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה (להלן: "הפיצוי המוסכם"), בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו .המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

13.4.2. מוצהר כי הצדדים קבעו את הפיצוי המוסכם לאחר ששקלו והעריכו אותו כסביר לאור הנזקים הצפויים למוכר עקב ביטול החוזה בנסיבות האמורות לעיל, והכל בלי לגרוע מזכותו של המוכר להוכיח נזקים ממשיים נוספים ו/או אחרים ו/או גבוהים יותר, ובלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר בגין ראשי נזק אחרים .אם במועד ביטול החוזה ירבצו על זכויות הקונה בדירה משכנתה ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 30 ימים מיום ביטול החוזה .לא יסירם הקונה בתוך 30 הימים האמורים, יהא המוכר רשאי (אך בשום אופן לא חייב) לשלם מתוך הכספים המגיעים לקונה (אם מגיעים) את כל התשלומים הדרושים לשם הסרתם, והכל בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים

המו כר | הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין ,ובלי שהדבר יהווה היתר או הרשאה לקונה שלא להסירם בעצמו ; כל תשלום כאמור ייחשב כאילו שולם על ידי המוכר לקונה לכל דבר ועניין ,ולקונה לא תהא כל תביעה ו/או טענה כלפי המוכר בגין ביצוע איזה מהתשלומים הנ"ל. יובהר כי לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

13.4.3.הקונה ימציא למוכר אישור בכתב של בנק הקונה ,המעיד על סילוק המשכנתא ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה ,וכן כי בנק הקונה משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא האמורה.

13.4.4.הקונה מסר למוכר את כל הבטוחות שנמסרו לקונה עד לאותו מועד (אם נמסרו) או הסיר את הערת האזהרה הרשומה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין.

13.5. לאחר ובכפוף לביצוע כל התנאים המוקדמים האמורים בס"ק 19.4.1-19.4.4 לעיל במועדם ,יושבו הכספים האמורים לקונה כשהם צמודים למדד בהתאם להוראות הסכם זה , וזאת תוך 45 ימים ממועד ביטול החוזה כדין או לחלופין תוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה ככל וקיבל חזקה בה ,על פי המאוחר , והכל בניכוי כל סכום המגיע למוכר מאת הקונה בהתאם להוראות החוזה .הקונה יחתום בפני עורך דין ויאומת על ידו ,על אישור לפיו הושבו לו הכספים ששילם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבויות חוק המכר שהוצאו לטובתו בניכוי כל סכום עליו הוסכם בין הצדדים על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

13.6. מוסכם כי בעת ביטולו של הסכם זה עקב הפרתו על-ידי הקונה ,יחתום הקונה על תצהירי ביטול מתאימים למס שבח וידאג לאמת חתימתו בפני עו"ד. הקונה מתחייב להמציא למוכר את התצהירים החתומים כאמור ,כתנאי להשבה כלשהי של כספים לידי הקונה .כן, מתחייב הקונה להשיב למוכר את פנקס השוברים שנמסר לו בקשר לדירה וכן את כל שוברי התשלום שטרם נעשה בהם שימוש.

13.7. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהגדרת התמורה דלעיל ,מובהר בזאת מפורשות כי במקרה שבו החוזה יבוטל עקב הפרתו או ביטולו שלא כדין על ידי הקונה ,יושבו לקונה אך ורק הכספים ששילם בגין תמורת הדירה כאמור בסעיף 19.5 לעיל (לאחר החילוט כדלעיל), ולא יושבו הכספים ששילם הקונה בגין שכר טרחת עו"ד (וזאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין ובלבד ומדובר בראש נזק אחר); במקרה שבו החוזה יבוטל עקב הפרה או ביטול שלא כדין מצד המוכר, יושבו לקונה כל הכספים ששילם הקונה בערכם הריאלי בגין התמורה , וזאת במועד הקבוע בסעיף 19.5 לעיל.

13.8. בוטל.

13.9. למען הסר ספק ,מוסכם ומוצהר בזאת כי אין בכל הוראה מהוראות סעיף 19 זה לעיל ולהלן ,על כל סעיפיו ,כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים ,המוקנים למוכר או לקונה על פי החוזה ו/או על פי כל דין ובלבד ומדובר בראש נזק אחר.

13.10. חל איחור במסירת החזקה בדירה לקונה מעבר לתקופות האיחור המצטברות המותרות בחוזה זה ,יהא הקונה זכאי לקבל מהמוכר ,וזו תהא תרופתו היחידה (וסעיף 15ב לחוק החוזים - תרופות לא יחול), פיצוי חודשי קבוע ומוסכם ומוערך מראש ,לכל חודש מלא או יחסי מחודשי האיחור האמור (שמעל חודשי האיחור המותרים כאמור), בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מס'5) התשע"א – 2011.

13.11. ככל שהמוכר יאחר במסירת הדירה בתקופה של 6 חודשים, מעבר למועד המסירה המתוכנן הדחוי בהתאם להוראות סעיף 7.6 לעיל ,יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ויוחזרו לו כל הכספים אשר שולמו על ידו למוכר על חשבון מחיר התמורה כשהם צמודים למדד בהתאם להוראות החוזה .מלבד ההחזר האמור לא יהיה זכאי לכל סעד ו/או תשלום נוסף .לחילופין ,יוכל הקונה לבחור בהמשך הפיצוי האמור בסעיף ולבד מכך לא יהיה זכאי לכל סעד ו/או תשלום נוסף.

13.12. להסרת ספק מובהר כי בכל מקרה שבו יבוטל החוזה כדין ,יהא המוכר רשאי לעשות בדירה ככל שיחפוץ ,לרבות מכירתה ,ולקונה לא תהא בגין כך כלפי המוכר ,כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה.

13.13. **שיפוי**

הקונה מתחייב בזה לשפות את המוכר בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק ו/או אבדן שייגרמו למוכר עקב מעשה או מחדל שהאחריות עליו ו/או על תשלומו חלה על הקונה על פי החוזה ו/או על פי כל דין ו/או עקב תשלום כלשהו שהמוכר ביצע עבור הקונה ו/או במקומו ,ואם המוכר יחויב לשלם לצד שלישי כלשהו סכום כלשהו בגין האמור, ישפה הקונה את המוכר על כל סכום ששילם ,וישיב לו לפי דרישה ראשונה כל סכום כאמור ,בצירוף הוצאות משפטיות וריבית הפיגורים מחושבת על כל סכום הפיצוי ו/או השיפוי האמור בגין כל תקופת הפיגור .המוכר יודיע לקונה על התביעה ו/או על הדרישה האמורה תוך זמן סביר מיום שנודע לו על קיומה. יובהר כי לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

המו כר | הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

14. **שונות**

14.1. שום שינוי ,וויתור, הנחה, מתן אורכה ו/או שיהוי מצד מי מהצדדים לחוזה בהפעלת זכות מזכויותיו על פי חוזה זה ,לא ייחשבו בשום אופן כוויתור על זכויות כלשהן של הצד האמור לפי החוזה .כמו כן, הסכמת צד לחוזה לסטיית משנהו מהוראות החוזה במקרה ו/או במקרים מסוימים ,לא תיצור תקדים לגבי מקרים נוספים.

14.2. ויתור ,הנחה, מתן אורכה ו/או כל שינוי אחר מכל מין וסוג שהוא של הוראה כלשהי מהוראות החוזה לא יהיו בשום אופן תקיפים ,למעט אם ייעשו בכתב ,ובתנאי שייחתמו כדין על ידי כל הצדדים לחוזה.

14.3. הקונה מצהיר כי הינו אזרח ותושב ישראל .במקרה והקונה הינו תושב חוץ ,יבוצע חוזה זה בהתאם ובכפיפות לחוק הפיקוח על המטבע תשל"ח – 1978 וכל הוראות בדבר פיקוח על המטבע שיוצאו מכוחו ו/או מכוח כל דין אחר ,ובכל מקרה מבלי לגרוע מן האמור לעיל ,הואיל והקונה הינו תושב חוץ ,יבוצע חוזה זה בהתאם ובכפיפה לחוק איסור הלבנת הון התש"ס-2000 וכל התקנות שהוצאו מכוחו.במקרה כאמור מתחייב הקונה להמציא לחברה מיד עם דרישה ראשונה ולא יאוחר מתאריך המסירה את כל האישורים הדרושים על מנת לאפשר את רישום הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין. עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה במבוא לחוזה זה הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה ,וכי במידה ויומצאו לו כתבי בי -דין לכתובת האמורה ,לא יעלה כל טענה כנגד ההמצאה לאותה כתובת ,בין אם הוא מתגורר ו/או התגורר בה ובין אם לאו מובהר כי מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו 4 -לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד - 1984 , לפי העניין בלי לגרוע מכל הוראה אחרת ,מובהר כי במקרה שהקונה הינו תושב חוץ ,מתחייב הקונה למלא אחר כל הוראות הדין הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בחוזה כגון חוזה זה ,ובכלל זה תהא העסקה להראות כל דין בעניין .יובהר כי על הסכם זה וכל סכסוך ו/או מחלוקת הנובעים הימנו יחול הדין הישראלי בלבד .כל תובענה הקשורה בחוזה זה או הנובעת הימנו תוגש אך ורק בהתאם לתקנות 3 ו 4 -לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, לפי העניין .שפת ההסכם המחייבת הינה השפה העברית בלבד .המוכר לא יחויב בכל תרגום של הסכם זה ונספחיו לכל שפה אחרת .הקונה מאשר כי השפה העברית נהירה וברורה לו וליועציו ,וכי הוא מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה בדבר אי הבנת השפה העברית בכל הקשור למקרקעין ,להסכם זה ולנספחיו.

14.4. מוסכם במפורש ,כי לקונה לא תהא זכות עיכבון על כל כספים ו/או נכסים ו/או מסמכים של המוכר ו/או על כספים ו/או נכסים ו/או מסמכים כלשהם הנמצאים ברשותו ,וכן לא תהא לקונה זכות עכבון כלשהי על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה ,כולם או כל חלק מהם.

14.5. לקונה לא תהיה זכות קיזוז כלשהי כלפי המוכר ו/או הקבלן והוא לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם מן הסכומים שעליו לשלם למוכר ו/או לקבלן .

14.6. במקרה שהמונח "קונה" מתייחס ליותר מאדם אחד ,יהיו ההתחייבויות והאחריות של כל יחידי הקונה ,על פי חוזה זה, ביחד ולחוד .כל אימת שאחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך ,כתב ,מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור לחוזה זה ,ביצועו או הנובע הימנו ,תחייב חתימתו גם את יתר יחידי הקונה ,וחתימת החוזה על ידי אחד או יותר מיחידי הקונה ,תיחשב לכל דבר ועניין כהסכמה וכמתן הרשאה על ידי כל אחד מהיחידים האחרים של הקונה ,אך כל זאת למעט חוזה לביטולו של חוזה זה .כמו כן ,בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחידי הקונה ,הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחידי הקונה ,והכל לפי שיקול דעתו הסביר.

14.7. הוראות חוק המכר, תשכ"ח – 1968, וחוק חוזה קבלנות, תשל"ד – 1974, במידה וניתן להתנות עליהן ,לא יחולו על היחסים בין המוכר והקונה על פי חוזה זה.

14.8. הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכר רק לאחר שייחתם על ידי מורשי החתימה של המוכר ,ובתנאי שהקונה שילם את התשלום הראשון המוטל עליו על פי ההסכם כאמור **בנספח ג'**. חתימת הקונה לבדו על החוזה לא תקנה לו זכות כלשהי על פיו .המועד בו יחתמו כל מורשי החתימה של המוכר על החוזה ייחשב כתאריך חתימת החוזה.

14.9. הקונה מצהיר ומאשר במפורש ,כי נמסר לו וכי ידוע לו ,שעורך הדין של המוכר ערך את החוזה לבקשת המוכר בלבד ,כי הוא מייצג אך ורק את המוכר בחוזה זה ,וכי אין הוא מייצג בשום אופן את הקונה בכל הקשור בו ,למעט לצורך רישום זכויותיו של הקונה בדירה ,כאמור בסעיף 11 לעיל .הקונה מצהיר כי ידוע לו שהוא זכאי ורשאי להיות מיוצג על ידי כל עורך דין אחר.

14.10. כל תובענה הקשורה בחוזה זה או הנובעת הימנו תוגש אך ורק לבית משפט בעל סמכות עניינית וכן הסמכות המקומית תיקבע בהתאם לתקנות 3 ו 4 -לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, לפי העניין.

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

15. **הודעות וכתובות**

המו כר | הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

תאריך: _____

כתובות הצדדים לחוזה זה הן כמפורט לעיל במבוא לחוזה זה ,וכל הודעה שתשלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל או לפי כתובת אחרת שניתנה לגביה הודעה לצד ממשנהו ,תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות ממועד המשלוח האמור בדואר רשום ,ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר	**ת.ז. הקונה**	**חתימת הקונה**
	ת.ז. הקונה	**חתימת הקונה**

אישור הקונה

אנו החתומים מטה מאשרים בזה כי עורך הדין של המוכר ,הודיעונו באמצעות המוכר(לשם הנוחות ,להלן: "**המוכר**") כי הוא מייצג את המוכר בלבד בעסקה נשוא חוזה זה ,לפיו רכשנו מהמוכר דירה ,וכי אינו מייצג אותנו בעסקה זו ,וכי אנו רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין אחר בעסקה של רכישת הדירה מהמוכר ואף הוצע לנו במפורש להיעזר בשירותי עורך דין מטעמנו ,ואנו מאשרים כי ניתנה לנו האפשרות לבדוק ולעיין בנוסח החוזה ולבדיקה על ידי עורך דין מטעמנו ,זמן סביר לפני החתימה עליו .כמו כן ,הסכמנו מפורשות לכך שעורך הדין הנ"ל יבצעו את העברת הדירה שרכשנו מהמוכר על שמנו בלשכת רישום המקרקעין וכן הסכמנו להשתתף בהוצאותיו המשפטיות של המוכר הכרוכות בביצוע החוזה שבינינו לבין המוכר כאמור בחוזה הנ"ל בכפוף לתקנות המכר (דירות) הגבלת חובה הוצאות המשפטיות) תשע"ה -2014 ובהתאם לכל דין.

הקונה	**הקונה**

אני הח"מ _____ מאשר/ת בזה שהקונה חתם בפני על הסכם מכר זה (לרבות נספחיו), לאחר שמילאתי בכתב יד את כל הפרטים הטעונים מילוי בכתב-יד והקונה חתום בראשי תיבות על-ידם.

חתימת המחתים

הקונה	**המוכר**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

תאריך: _____

רשימת נספחים

נספח א' - מפרט טכני

נספח א1' - פירוט השטחים המוצאים מהרכוש המשותף

נספח ב' - תכניות ותשריטים

נספח ג' - נספח תשלומים

נספח ג'1- נוסח מכתב החרגה "מניף"

נספח ד' - נספח התחייבות לתשלום מס רכישה ושומה עצמית מס רכישה

נספח ה' - חובת יידוע הקונה בדבר הבטחת השקעות של רוכשי דירות

נספח ו' - נוסח ייפוי כח בלתי חוזר

נספח ז' - נוסח כתב התחייבות לבנק הרוכש

נספח ח' - כתב התחייבות לטובת הבנק המלווה

נספח ח'1 - אישור קבלת דירה לבנק המלווה

נספח ט' - כתב הוראות לנאמן

נספח י' - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון/מדינת ישראל- מחוסר דיור

נספח יא' - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון/מדינת ישראל- משפר דיור

נספח יב' - תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים

נספח יג' - הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת – טופס 7007/ב

נספח יד' - תצהיר והתחייבות העדר יחסים מיוחדים

נספח טו' - נספח הצמדת חנית נכה

נספח טז' - ייפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"

נספח יז' - ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'

נספח יח' - נוסח בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן"

הקונה	**המוכר**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

נספח א'1

פירוט החלקים שהוצאו מהרכוש המשותף

1. חדרי תקשורת וספקי שירותים כגון בזק ,חברת החשמל ,חברת הגז וכיו"ב
2. חניות
3. מרפסות לרבות אלו בקומת הגג ולרבות גגות שיוצמדו לדירות ספציפיות
4. מעברים אשר יוצמדו לדירות ספציפיות
5. מחסנים הצמודים לדירות ספציפיות
6. שטחים נוספים במקרקעין ,לרבות בשטחי החניון של הפרויקט
7. חלק יחסי מהגג עליו תותקן מערכת סולארית (קולטי שמש) לטובת היחידות ב- 7 הקומות האחרונות בבניין.
8. כל חלק אחר בבניין שייקבע על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר כי נדרשת הוצאתו מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה ספציפית בבניין או לשימוש ספק שירותים חיוני כלשהו.

המו כר | **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

נספח ג'

נספח תשלומים

לחוזה מיום _____ בחודש _____ שנת _____ (להלן: **"החוזה"**)

ב י ן: **חברת א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436**
ע"י מנהלה ומורשה החתימה מטעמה, מר גינאדי אבדאייב, ת.ז.011428927
מרחוב המלאכה 45, נתניה
טל:09-8855771 פקס:09-8855772
(להלן: **"המוכר"**) **מצד אחד**;

ל ב י ן: **1. _____ ת.ז_____ .**
2. _____ ת.ז_____ .
שניהם מ_____
טלפון:_____ טלפון נוסף: _____
(להלן ביחד ולחוד: **"הקונה"**) **מצד שני**;

1. מחיר הדירה, **כולל המע"מ בגינה:** _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) (להלן: **"תמורה"**). למחיר יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט להלן. מחיר הדירה כולל סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) בגין החניה וסך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) בגין המחסן.
2. על תשלומי התמורה יחולו ההוראות שלהלן:

2.1. הקונה ישלם את התמורה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

2.1.1. סך של _____ שקלים חדשים ,המהווים 7% מהתמורה ,בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר מתום שלושה ימים ממועד חתימת הצדדים על חוזה זה, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן) או באמצעות שיק בנקאי במועד החתימה לפקודת חשבון נאמנות ספציפי, ככל שלא יהא ליווי בנקאי במועד החתימה.

2.1.2. סך של _____ שקלים חדשים ,המהווים 13% מהתמורה ,בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר מ-45 ימים מיום חתימת ההסכם ובלבד שהומצאו שוברים (כהגדרתו להלן). למען הסר ספק ככל ולא יהיה בידי המוכר פנקס שוברים עד למועד הנ"ל הרי שמחלוף 45 יום ובתוספת 90 ימים ודהיינו עד לחלוף 135 ימים מיום חתימת ההסכם לא הומצאו פנקסי שוברים הרי שמיום זה (היום ה-136) ועד להמצאת פנקס השוברים לא יתווספו לתשלום הנזכר בסעיף קטן זה, הפרשי הצמדה.

2.1.3. סך של _____ שקלים חדשים ,המהווים 7% מהתמורה ,בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר **מיום 17.11.2019**, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

2.1.4. סך של _____ שקלים חדשים ,המהווים 7% מהתמורה ,בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר **מיום 16.03.2020**, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

2.1.5. סך של _____ שקלים חדשים ,המהווים 7% מהתמורה ,בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר **מיום 16.07.2020**, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

2.1.6. סך של _____ שקלים חדשים ,המהווים 7% מהתמורה ,בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר **מיום 16.11.2020**, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

המו כר | **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

2.1.7. סך של _____ שקלים חדשים ,המהווים 7% מהתמורה ,בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר **מיום 16.3.2021**, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

2.1.8. סך של _____ שקלים חדשים ,המהווים 7% מהתמורה ,בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר **מיום 18.7.2021**, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

2.1.9. סך של _____ שקלים חדשים ,המהווים 7% מהתמורה ,בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר **מיום 16.11.2021**, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

2.1.10. סך של _____ שקלים חדשים ,המהווים 7% מהתמורה ,בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר **מיום 16.2.2022**, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

2.1.11. סך של _____ שקלים חדשים ,המהווים 7% מהתמורה ,בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר **מיום 16.05.2022**, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

2.1.12. סך של _____ שקלים חדשים ,המהווים 7% בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולם עד ולא יאוחר **מיום 16.08.2022**, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

2.1.13. סך של _____ שקלים חדשים ,המהווים 10% מהתמורה ,בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן, ישולמו עד ולא יאוחר מ-14 ימים לפני יום מסירת הדירה לקונה, או המועד אשר בו הוזמן הקונה לקבל את המסירה בפועל כשהדירה תואמת את הוראות החוזה ובהתאם להוראות החוזה (בין אם קיבל אותה ובין אם לאו), לפי המוקדם, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3 להלן ובתוספת כל סכום אחר שהקונה יהיה חייב למוכר לפי חוזה זה ו/או כל דין.

2.1.14. ככל שיידחה מועד המסירה כמפורט בסעיף 7.1 להסכם המכר, בהתאם לדחייה בקבלת היתר, יידחו כל המועדים כאמור לעיל בהתאם.

2.2. בנוסף לאמור לעיל ,ולמען הסר ספק ,כל תשלום מכל סוג שהוא ,שעל הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה על נספחיו, יישא מע"מ וישולם ע"י הקונה . האמור לא יחול על תשלומים שעל-פי דין אינם נושאים מע"מ.

2.3. במועד החתימה על חוזה זה, או במועד מאוחר יותר (מועד סגירת הליווי הבנקאי), בתיאום מראש, נמסר לקונה פנקס שוברים לצורך תשלום כל תשלומי התמורה בגין הדירה (לעיל ולהלן: "**פנקס השוברים**").

2.4. מובהר כי הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום שבפנקס השוברים, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה ,פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה ,יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.

2.5. הקונה מתחייב לשלם את כל תשלומי התמורה בגין רכישת הדירה ישירות לזכות חשבון הליווי מס' _____בסניף _____של בנק _____ בע"מ ,ע"ש_____ (להלן: "**חשבון הליווי**") אך ורק באמצעות שוברי התשלום המתאימים ,הכול כמפורט בחוזה זה ובכתב ההתחייבות לבנק אשר מצורף לחוזה זה **כנספח ח'.**

לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לקונה זכות מעבר לזכות לקבלת הבטוחה ו/או לא יהיה בהנפקת הבטוחה בעקבות זאת ,כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי הבטוחה ,לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שיירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט ,כאמור במכתב ההחרגה הבלתי מותנה (כהגדרתו בחוזה).

2.6. ידוע לקונה כי כל תשלום שלא ישולם על-ידו באמצעות פנקס השוברים כאמור לעיל ,לא ייחשב כתשלום שייזקף לטובתו על חשבון רכישת הדירה ,ולפיכך לא תעמוד לקונה הזכות לקבל מהבנק בטוחה על פי חוק המכר ,בגין התשלום ששולם על-ידו שלא בהתאם להוראות כאמור לעיל

2.7. בנוסף ובנפרד ממחיר הדירה כאמור בסעיף 1 לעיל ישלם הקונה במועד חתימת חוזה זה ,את שכר טרחתו של עורך הדין של המוכר בקשר עם ביצוע רישום הזכויות על שם הקונה בדירה ,במחיר הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 בתוספת מס ערך מוסף כחוק ,הנמוך מביניהם (להלן: "**שכר טרחת עו"ד**"), בהמחאה לפקודת עו"ד שרית עמור. יובהר כי תשלום שכ"ט עו"ד ייחשב כתשלום נפרד לחלוטין ממחיר הדירה ולא יהווה חלק מהתמורה על-פי הסכם זה.

✍ ✍

המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

2.8. להסרת ספק יובהר ויודגש ,כי סכום המע"מ בגין רכישת הדירה וכן תשלומי הרישום כמפורט לעיל, למעט שכ"ט עו"ד, ייחשבו כחלק בלתי נפרד ממחיר הדירה ומהתמורה כהגדרתה בחוזה.

על אף האמור מוסכם כי ככל שיחולו פיגורים כלשהם בתשלום שכ"ט עו"ד ,ייחשב הסכם זה כהסכם לטובת צד שלישי , כאשר עוה"ד הינו הצד השלישי ,וכל הסעדים והתרופות הקבועים בהסכם זה בקשר עם פיגור בתשלום כלשהו מתשלומי התמורה יחול בהתאמה גם במקרה של פיגור בתשלום שכ"ט עו"ד לעוה"ד ,לרבות חיוב בהפרשי הצמדה וריבית פיגורים.

3. **הפרשי הצמדה**:

3.1. הגדרות:

3.1.1. "**המדד**": מדד מחירי התשומות בבניה המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף שיבוא במקומה או כל מדד שיתפרסם במקומו.

3.1.2. "**המדד הבסיסי**": מדד מחירי התשומות בבניה הידוע במועד החתימה על חוזה זה.

3.1.3. "**המדד הידוע**": מדד מחירי התשומות בבניה שהתפרסם לפני פירעונו בפועל של כל תשלום.

3.1.4. על אף האמור לעיל ,לגבי תשלומים וסכומים כנ"ל שישולמו בין היום הראשון לבין החמישה עשר (כולל) של חודש לועזי או לבין יום פרסום המדד בפועל ,לפי המאוחר (בכפוף להסכמת החברה לקבלת כספים במועדים אלו) יהיה המדד החדש – המדד שיתפרסם באותו חודש בו מבוצע התשלום .בוצע תשלום באיחור לעומת הקבוע בהסכם זה יהא המדד הידוע הגבוה מביניהם.

3.2. בנוסף לאמור בסעיף 1 לעיל ,התמורה תהא צמודה למדד ,כך שכל תשלום שישלם הקונה על חשבון התמורה ,יגדל בשיעור היחס שבין המדד הידוע לבין המדד הבסיסי .מבלי לגרוע מהאמור ,בכל מקרה לא יפחת המדד הידוע מהמדד הבסיסי.

3.3. ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור בס"ק 3.2 לעיל ,לבין התשלום הנקוב בחוזה זה ובנספחיו ,יקרא לעיל ולהלן "**הפרשי הצמדה**".

3.4. למען הסר ספק מובהר בזה כי במקרה של ירידת המדד הידוע או המדד העתידי אל מתחת המדד הבסיסי ,לא יקטן התשלום האמור.

4. איחר הקונה בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי חוזה זה יחולו הוראות סעיף 19 לחוזה.

5. ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח התמורה לעיל **,כוללת מע"מ בשיעור 17% . מוסכם בזאת כי אם שיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בנספח התמורה ,יהא שונה משיעור המע"מ לעיל ,אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעורו החדש ובמעמד ביצוע אותו תשלום .תשלום שיש לשלמו לפי הוראות סעיף זה ,ייחשב אף הוא כחלק בלתי נפרד מהתמורה, כהגדרתו בנספח התמורה ,וכל ההוראות בחוזה המכר ובנספחיו בדבר ביצוע תשלומי התמורה תחולנה גם על תשלומים לפי סעיף זה .למען הסר ספק ,אם עלה או ירד שיעור המע"מ בטרם שילם הקונה למוכר את מלוא התמורה בגין דירה ושאר התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, יעודכן כל תשלום שטרם שולם - לפי העניין - כשיעורו החדש של מס הערך המוסף ,לפי הוראות הדין.**

6. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה יוקדמו התשלומים על חשבון התמורה שטרם שולמו .בכל מקרה לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי חוזה זה ,לרבות נספחיו.

7. האמור בנספח זה ,גובר על כל רישום ו/או הוראה סותרים (ככל שסותרים) בחוזה המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

✍ ✍

המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

תאריך: _____

המוכר

חתימת הקונה

חתימת הקונה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

תאריך: _____

נספח ג'1

נוסח מכתב החרגה מותנה לרוכשי דירות

לכבוד

_____

תאריך: _____

ג.א.נ,

הנדון: **אישור מותנה בדבר החרגה משעבוד - פרויקט המוקם על המקרקעין הידועים כגוש 7932, חלקה 466 מגרש 4661 עפ"י תב"ע מספר נת/1/2/537 בשטח של כ- 2,585 מ"ר, בשכונת נוף גלים, נתניה (להלן: "המקרקעין" או "הפרויקט")**

הואיל ולגבי המקרקעין רשומים ו/או ירשמו לטובתנו שיעבודים ו/או משכנתא, הכל בדרגה שנייה אחרי בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן – "**הבנק**" ו- "**שיעבודי מניף**");

והואיל וחתמתם ביום _____ על הסכם עם א. גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ ח.פ 511710436 (להלן - "**היזם**"), לרכישת דירה מס' _____ בקומה _____ בשטח של _____ בת _____ חדרים הפונה לצד _____(להלן: "**יחידת הדיור**").

לבקשתכם, הרינו לאשר לכם בזה, כי אנו לא נממש את שעבודי מניף מתוך יחידת הדיור כך ששעבודי מניף לא יחולו, בפועל, לגבי יחידת הדיור, והכל בכפוף ולאחר קיומם המצטבר של כל התנאים שלהלן:

1. התמורה בגין "יחידת הדיור" שולמה במלואה על ידכם לזכות חשבון מספר _____ המתנהל בבנק מזרחי טפחות בע"מ (סניף _____)
2. הבנק אישר לכם כי השעבודים לטובתו לא חלים על יחידת הדיור.

מודגש כי אין בהסכמתנו זו כדי לגרוע או לפגוע בזכותנו המשפטית למימוש שעבודי מניף, כך שאנו נוכל לממש את שעבודי מניף על כל יתר חלקי המקרקעין והפרויקט, למעט יחידת הדיור שתשוחרר כאמור לעיל, ללא כל מגבלה וללא צורך בקבלת הסכמתכם.

_____

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

המו כר

הקו נ ה

אשר-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

נספח ד'

לכבוד
חברת א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ,

א.ג.נ.

הנדון: **התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום**

אנו הח"מ ,רוכשי דירה מספר_____ (להלן: **"הדירה"**) בקומה____, בבניין_____ בפרויקט **"ALTUS By Ginadi"** מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מס שבח ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה שחל עלינו לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין ,ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן–

1. לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה כפי שנחויב על-ידי רשויות המס ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בחוזה המכר ,אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.

2. באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו ,אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מיד עם מכירת הדירה הנוספת ,ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין ,וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.

3. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

שם הקונה _____ חתימת קונה _____

שם הקונה _____ חתימת קונה _____

✍ **המו כר** ✍ **הקו נ ה**

אשר-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

לכבוד
חברת א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ,

ג.א.נ.

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה

דירה: _____
חוזה מכר מיום: _____
הרוכש/ים:_____

בקשר לחוזה המכר ,במסגרתו רכשתי מחברתכם את הדירה הנדונה ,אני מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. ידוע לי כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג- 1963, עלי לשלם לשלטונות משרד האוצר מס רכישה בגין רכישת הדירה ,עפ"י חוזה המכר.

2. ידוע לי כי עלי לשלם את מס הרכישה כאמור בתוך 60 ימים ,לכל המאוחר ,ממועד חתימת חוזה המכר ,וככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 45 ימים מהיום ,אדאג לעדכנכם על כך באופן מידי.

3. הובהר לי כי שיעור מס הרכישה הינו גבוה יותר לרוכש שיש ברשותו דירת מגורים נוספת ואין בכוונתו למוכרה ,לעומת רוכש שאין לו דירת מגורים נוספת (או שיש לו דירה נוספת ובכוונתו למוכרה בהתאם לסעיף 4.2 שלהלן).

4. לפיכך אני מצהיר/ה ומאשר/ת בזאת כדלקמן (סמן בעיגול וחתום ליד האפשרות הנכונה):

4.1. **יש** לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת ,**ואין** בכוונתי למכור אותה.

חתימה

4.2. **יש** לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת המצויה בגוש: _____, חלקה: _____ברח': _____, בעיר: _____ ובכוונתי למכור אותה בתוך **12** חודשים מהמועד בו אמורה הדירה הנרכשת להימסר לחזקתי עפ"י חוזה המכר (אלא אם כן יחול עיכוב במסירה שלא יהא באשמתי ואזי תחל התקופה האמורה מהמועד בו תימסר הדירה הנרכשת לחזקתי בפועל).

חתימה

4.3. **אין** לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת כלשהי (וגם לא חלקים בדירת מגורים נוספת כלשהי).

חתימה

4.4. **הנני / איננו** "תושב ישראל".

חתימה

4.5. **איננו / הנני** עולה חדש ו/או נכה ו/או נפגע פעולות איבה ו/או בן משפחה של חייל שנספה במערכה וככל שכן - הריני מתחייב להמציא לכם באופן מידי בקשה מתאימה לקבלת פטור חלקי מתשלום המס וכן מסמכים נדרשים התומכים בבקשתי ,שאם לא כן ידוע לי כי לא אהיה זכאי ליהנות מקבלת הפטור החלקי.

חתימה

4.6. אבקשכם לדווח לרשויות על חוזה המכר ,בהתאם לנתונים שמסרתי לכם במסמך זה לעיל ,אשר הנני מצהיר על נכונותם , לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

הקונה **הקונה**

✍ ✍

המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

נספח ה'

נספח לחוזה מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות),תשל"ה – 1974 (להלן: "החוק")

ב י ן: **חברת א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436**
ע"י מנהלה ומורשה החתימה מטעמה, מר גינאדי אבדאייב, ת.ז.011428927
מרחוב המלאכה 45, נתניה
טל:09-8855771 פקס:09-8855772

(להלן: "**המוכר**") **מצד אחד;**

ל ב י ן: **1.** _____ **ת.ז**_____ .
2. _____ **ת.ז**_____ .
שניהם מ_____
טלפון:_____ טלפון נוסף: _____

(להלן ביחד ולחוד: "**הקונה**") **מצד שני;**

1. הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כפי שיפורט להלן.

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה (קרי: "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה"), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן):

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

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

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "**השר**"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

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

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

2.א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף2 (1) או 2(2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5) ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.

✍ ✍ ✍
המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

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

3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק(להלן: "**ההוצאות**"), יחולו על המוכר.

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

3א.1 כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2) לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1) לעיל.

3ב (א) חוזה הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ב) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ג) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא בטוחה לקונה לטובת הקונה.

(ד) תאגיד בנקאי מלווה ימציא בטוחה לקונה בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף; 2 אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

(ה) המוכר ידווח לממונה מטעם שר הבינוי והשיכון, ככל שמונה ממונה כאמור, אודות פרטי הצדדים להסכם זה ופרטי הבטוחה שהקנה המוכר לקונה.

✍ ✍
המו כר **הקו נ ה**

הקונה **הקונה**

אשר-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

נספח ו'
ייפוי כוח בלתי חוזר

אני/ו הח"מ: _____ **נושא/ת ת.ז.** _____
_____ **נושא/ת ת.ז.** _____

כולם ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, מייפים בזאת את כוחם של:

עוה"ד שרית עמור אריה ו/או יוסי גולני ו/או כל עורך דין ממשרד גולני-עמור - משרד עורכי דין (להלן ביחד ולחוד: **"מיופה הכח"**) כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: **"הדירה"**) והבנויה/אשר תיבנה במגרש מס' 4661 בגוש 7932 חלקה 466 על פי תב"ע נת/2/537/ו' בנתניה ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: **"הקרקע"**) והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לבצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או רישום ו בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.

2.

2.1. להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחתום ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לתיקון צו בית משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת.

2.2. לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתידרש בקשר לכך.

3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.

4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמי/נו ובמקומי/נו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.

5. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.

6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל (להלן: **"החוזה"**) ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת. יש לפרש ייפוי כח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבותי/נו מכח החוזה ו/או מכח ייפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש בייפוי כח זה.

7. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: **"המשכנתא"**) את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 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 שתראה למיופה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת

המו כר
הקו נ ה

אשר-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

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.

8. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבניין ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה בבניין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבניין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבניין כבית משותף.

9. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להצביע בשמי/נו ובמקומי/נו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות בבניין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.

10. לקבל בשמי/נו ו/או לרשום על שמי/נו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמי/נו ובמקומי/נו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך,ועל כל אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתי/נו לצורך הבטחת התשלומים ששילמתי/נו ע"ח המחיר הכולל.

11. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ו/או המקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמי/נו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.

12. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה מפורט לעיל (להלן: **"הערות"**) ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה(לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה(ככל שתידרש)לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי/נו ובמקומי/נו.

13. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עירית **נתניה** ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה **נתניה** ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח – 1965 (לעיל ולהלן: **"חוק התכנון והבניה"**) ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (לעיל ולהלן: **"חוק המקרקעין"**) ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחי/נו, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.

14. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות מגרש מס' 4661 בגוש 7932 חלקה 466 על פי תב"ע נת/2/537/ו' בנתניה ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת על שמה של **חברת א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436** ו/או לפקודתה ולרישום זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כוח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

15. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבניין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי/נו ו/או שיהיו לי/נו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.

16. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבניין ו/או להעבירן מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבניין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג 'כלשהו וכולל עירית נתניה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחי/נו.

17. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבניין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שייעשו לפי ייפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבניין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.

19. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי/נו ובמקומי/נו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורי/נו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת הביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותיי/נו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.

20. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של ייפוי כח זה, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:

המו כר
הקו נ ה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

20.1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין ,מנהל מיסוי מקרקעין ,הועדה המקומית לתו"ב ,בפני עורך דין ,במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת ,ולהצהיר כפי שיידרש ,ולחתום על כל המסמכים ,הבקשות ,ההצהרות, האישורים ,השטרות ,התכניות ,התעודות והניירות שיידרשו.

20.2. למנות עורך דין ,ארכיטקט ,מהנדס ,שמאי ,מודד וכל אדם אחר ,אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.

20.3. לשלם בשמנו ועל חשבוננו כל מסים ,אגרות ,היטלים ,ארנונות וכל תשלום אחר ,ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ,גוף ואדם שהם.

21. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להופיע בשמנו ובמקומנו בפני בתי המשפט בכל הערכאות ,בתי דין ,רשם המקרקעין ,המפקח על הבתים המשותפים ,מנהל מיסוי מקרקעין ,ועדות ערר ,כל מוסד ממשלתי ,עירוני ובכל מקום אחר שיידרש ,בתור מבקש ,תובע ,נתבע ,מערער ,משיב ,צד ג ׳מתנגד, להגיש בקשות ,הצהרות ,וכל מסמך אחר ,והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.

22. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל ,כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כח זה .אנו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל שייעשו בתוקף ייפוי כח זה ומשחררים אותו מכל אחריות כלפינו למעשיו הנ"ל.

23. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוח/נו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברות כהגדרתם להלן ,לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבינ/נו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה ,וכן, כי באי כוח/נו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברות מבלי שיגרע מתוקף ייפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוח/נו לפעול מכוחו.

24. מידי פעם בפעם להעביר ייפוי כח זה ,כולו או מקצתו ,לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש , לפי ראות עיניהם של מורש/נו הנ"ל.

25. בייפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך ,ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך .כל פעולה עפ"י ייפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

26. אין במתן ייפוי כח זה כדי לשחרר אות/נו מחובותי/נו לבצע בעצמ/נו את כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה.

27. ייפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא ,והוא מחייב אותנו ,את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומנו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו והוא יחייב גם את יורש/נו ,יורשי יורש/נו, אפוטרופס/נו ומנהלי עזבונ/נו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או **חברת א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436** (להלן: **"החברה"**) ו/או כל צד ג ׳אחר ,קשורות ותלויות בו.

28. .

ולראיה באנו על החתום:

הרוכש/ים: 1._____

2._____

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד ,מאשר/ת את חתימת _____ ו- _____ המוכרים לי באופן אישי /לאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות מזהות ולאחר שהסברתי להם את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני מרצונם על מסמך זה

_____ _____

תאריך _____, **עו"ד**

המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

נספח ז'

לכבוד
בנק _____ בע"מ
רחוב_____
_____

ג.א.נ.,

כתב התחייבות לרישום משכנתא

הואיל ו_____, ת.ז. _____
ו_____, ת.ז. _____ (להלן: **"הלווים"**) רכשו מאתנו דירה בת _____ חדרים, המסומנת במס' _____ בקומה_____ בבניין _____ אשר נבנה/יבנה בנתניה (להלן: **"הדירה"**) על מקרקעין הידועים כמגרש מס' 4661 בגוש 7932 חלקה 466 על פי תב"ע נת/2/537/ו' (להלן: **"המקרקעין"**) הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם הרכישה מיום _____ (להלן: **"הסכם הרכישה"**) (לזכויות שרכשו הלווים על פי הסכם הרכישה ייקרא להלן: **"הזכויות בדירה").**

והואיל והסכמתם לתת ללווים הלוואה/הלוואות בסך כולל של _____ שקלים חדשים (להלן: **"ההלוואה"**) אשר תובטח בין היתר במשכנתא/משכון בדרגה ראשונה כמפורט להלן (להלן: **"המשכנתא");**

והואיל והוסכם ביניכם ובין הלווים כי המשכנתא שתהיה לזכותכם ולפקודתכם תהיה בסכום ההלוואה ,כי היא תכלול את כל התנאים שייקבעו על ידיכם וכי היא תירשם על כל זכויות הלווים בדירה;

והואיל והסכמתם להעמיד לטובת הלווים ולרשותם את ההלוואה עוד לפני רישום המשכנתא ,בתנאי כי תקבלו מאתנו את כתב ההתחייבות הזה;

והואיל ואתם מצהירים כי ידוע לכם ,שעל המקרקעין ירבץ/רובץ שעבוד ראשון בדרגה לטובת בנק _____בע"מ ,אשר יגבר על זכויותיכם ,למעט בהתקיים כל התנאים הקבועים כאמור במכתב ההחרגה כהגדרתו בהסכם הרכישה.

לפיכך הננו מאשרים ומתחייבים כלפיכם ,כדלקמן:

1. המבוא להתחייבותנו זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. הלווים זכאים לרישום הזכויות בדירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין וכן לחזקה בלעדית בה ,כל זאת בכפוף לקיום כל התחייבויותיהם כלפינו על פי הסכם הרכישה.
3. אנו מסכימים שכל זכויות הלווים בדירה(בכפוף ועל פי כל הסכם איתנו וכל התחייבות שלנו כלפיהם)ישועבדו לטובתכם להבטחת מילוי התחייבויותיהם כלפיכם בגין ההלוואה.
4. מיד לכשתיווצר האפשרות לכך ובכפוף להוראות הסכם הרכישה בדבר הרישום האמור ,תירשם הדירה על שם הלווים ,כשהיא חופשית מכל שעבוד ,עיקול או זכות צד שלישי ,למעט זכויותיכם ולמעט עיקולים שייווצרו(אם ייווצרו)באשמת הלווים ו/או שלא באשמתנו ו/או בשליטתנו.
5. למעט עסקאות ו/או פעולות הקשורות בפרצלציה ,רישום בית משותף ,כבישים ,מדרכות ,שירותים ציבוריים, הערות לטובת רשויות הפועלות על פי כל דין וכיוצא באלה ,לא נסכים שתיעשה כל עסקה בדירה ,לרבות העברת הזכויות בדירה על שם הלווים ,למעט אם באותו מעמד תירשם המשכנתא לזכותכם כאמור לעיל.
6. בכפוף לאמור במבוא להתחייבותנו זו ,אם לא יועברו הזכויות בדירה על שם הלווים בהתאם לאמור בסעיפים 4 ו 5 - לעיל ,אנו נרשום על הדירה את המשכנתא לטובתכם כמפורט לעיל ,אם וכאשר תהיה אפשרות לרישום האמור ,וזאת מיד עם קרות אחד או יותר מהמקרים הבאים :יינתן כנגדנו צו פירוק או צו לקבלת נכסים או צו למינוי כונס נכסים או יוטל עיקול כנגדנו על הדירה ,הכל לפי המוקדם ,והכל באפשרות לייחד את רישום המשכנתא לדירה.
7. נודיע לכם בכתב חודש ימים מראש על המועד שבו יועברו הזכויות בדירה על שם הלווים כאמור לעיל ,ונדאג לרישום המשכנתא באותו מועד.
8. בד בבד עם רישום הערת אזהרה לטובת הלווים ,אם וכאשר תירשם ,תירשם לטובתכם הערת אזהרה על המקרקעין בגין התחייבותנו זו ובלבד שעד למועד הרישום כאמור תעבירו לידנו טופס בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא מתאים כשהוא חתום על ידי נציגי הבנק ומאומת כדין על ידי עורך הדין של הבנק ,בהתאם לדרישות לשכת רישום המקרקעין .אנו לא ניתן הסכמתנו לביטול ו/או לשינוי ו/או לשעבוד ו/או להעברת כל זכות שהיא של הלווים בגין הדירה ,למעט אם נקבל לכך את הסכמתכם בכתב ומראש .להסרת ספק אתם מצהירים ,כי ידוע לכם שנכון למועד חתימת כתב התחייבות זה , אין אפשרות לרשום הערות אזהרה על המקרקעין.
9. אם יתבטל הסכם הרכישה על ידי הלווים ו/או בהסכמתם ו/או עקב הפרת תנאי הסכם הרכישה על ידם ,אזי נחזיר לכם מתוך סכום ההלוואה את הכספים ששולמו לנו בפועל על ידכם בצירוף ריבית והפרשי הצמדה בלבד ממועד קבלת הסכום ועד להשבתו ,בניכוי כל הסכומים שאנו זכאים לנכות בהתאם להוראות הסכם הרכישה ,וכן בניכוי הסכומים ששולמו לכם על ידי הלווים על חשבון החזר ההלוואה ,ועם החזרת הסך הנ"ל במלואו ,תבוטלנה כל התחייבויותינו שעל פי כתב התחייבות זה , ואתם תגרמו לביטולה לאלתר של הערת האזהרה שנרשמה לטובתכם כאמור בסעיף 8 לעיל ,אם נרשמה.

המו כר **הקו נ ה**

אשר-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

10. התחייבות זו מותנית בתשלום בפועל של כספי ההלוואה לפקודתנו לחשבון הליווי מספר, _____המתנהל בבנק _____ בע"מ ,בסניף _____ על שם **א.גינאדי השקעות ובנייה (1992) בע"מ** (להלן: "**חשבון הליווי**").
11. הבנייה נמצאת בשלבי _____
12. התחייבותנו זו על כל סעיפיה ,הינה בלתי חוזרת.
13. כל האמור במסמך זה בלשון רבים ,משמע - גם בלשון יחיד במשתמע.
14. התחייבותנו זו מותנית בכך שכל סכום שיינתן על ידיכם על חשבון ההלוואה ,ישולם ישירות לנו ,לחשבון הבנק שלנו שפרטיו יהיו כפי שנמסור לכם ו/או ללווים.
15. מקום השיפוט של כל תובענה ו/או הליך אחר שעל פי התחייבות זו יהא אך ורק בבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בתל-אביב יפו.

ולראיה באנו על החתום:

_____
א.גינאדי השקעות ובנייה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436

אישור חתימות:

אני הח"מ שרית עמור-אריה, עורך דין ,מס' רישיון 25998 מאשר בזה כי על כתב התחייבות זה חתם **מר גנדי אבדייאב, ת.ז.011428927**, בשם **א.גינאדי השקעות ובנייה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436** וכי החותם האמור מורשה לחתום בשם החברה הנ"ל ולחייבה בחתימתם.

_____
שרית עמור-אריה, עו"ד

המו כר | **הקו נ ה**

אשר-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

לכבוד
רשם המקרקעין
נתניה
א.ג.נ.,

הנדון :**<u>בקשה לרישום הערת אזהרה ו/או משכנתא</u>**
<u>והסכמה לייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתא</u>

הננו מבקשים בזה לרשום הערת אזהרה על המקרקעין הנ"ל ,וזאת אך ורק בד בבד עם רישום הערת אזהרה על המקרקעין לטובת _____ ו-_____ בקשר עם חוזה הרכישה בינו/בינם לבין **א.גינאדי השקעות ובנייה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436** מיום _____ ובהסכמתה.

אנו נותנים בזה את הסכמתנו מראש לביצוע הפעולות ,כדלקמן :

1. לעשות כל פעולה בקשר עם חלוקת המקרקעין והפרשת כל שטח מן המקרקעין לטובת הרשות המקומית ו/או כל פעולת פרצלציה, הפרשת שטחים ,איחוד ו/או חלוקה ,וכל פעולת רישום או הסדר לגבי המקרקעין ,הן בלשכת רישום המקרקעין ,והן בכל מוסד או גוף מוסמכים ,וכן כל פעולת בנייה ו/או שינוי ו/או פיתוח ו/או תכנון של כל חלק מהמקרקעין ,כפי שתמצאו לנכון.

2. לרשום כבית משותף את הבניין/ים שייבנה/ו מפעם לפעם על המקרקעין ,לחתום על כל בקשה ו/או מסמך הדרושים לביצוע הרישום האמור ,וכן על כל מסמך או מסמכים הדרושים לשינוי צו רישום הבניין/ים כבית משותף ,הוספת תוספת לו ,או שינוי תוספות אלה. לחתום מדי פעם על כל הסכם ,תקנון ,בקשה או מסמך הדרושים לרישום תקנון בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969, בנוסח שיתבקש על ידי **א.גינאדי השקעות ובנייה (1992) בע"מ** וכן לחתום על כל הסכם ,בקשה או מסמך הדרושים לשינוי התקנון ,הוספת תוספת לו ,או שינויו.

3. לרשום על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הרכוש המשותף וכל חלק מהם ,זיקות הנאה ו/או הערות כלשהם.

4. לבצע העברות ו/או חכירות ו/או שעבודים בכל חלקי המקרקעין.

5. לבצע רישום ,מחיקה ורישום מחדש של הערות אזהרה ו/או משכנתאות לטובתנו לשם ייחודן לדירה ו/או ליחידות רישום ו/או חלקות משנה שייווצרו עקב כל פועלה של פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או עקב רישום בית משותף או בד בבד עם רישומו ו/או עקב כל פעולה אחרת במקרקעין .מובהר כי אנו מסכימים במפורש לייחוד הערת האזהרה ו/או המשכנתא שתירשם לטובתנו, לדירה ,וכי זו תירשם אך ורק על זכויות הלווים בדירה.

האמור לעיל מותנה בכך שלא יהא בכל פעולה כאמור לעיל כדי לפגוע בזכויותינו ,וכן בכך כי הערת האזהרה שתירשם לטובתנו תיוחד אך ורק לדירה כהגדרתה לעיל.

_____
שם נציג הבנק חתימה וחותמת הבנק

אישור עורך דין

הנני מאשר בזה כי על המסמך דלעיל חתמו בפני נציגי הבנק מר/גב' _____ומר/גב' _____, המוכרים לי אישית ,וכי הינם מוסמכים לחתום בשם הבנק ולחייבו בחתימתם.

_____
עורך דין

המו כר | **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

נספח ח'
כתב התחייבות לבנק המלווה

נספח מיום _____ להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")

ב י ן: **חברת א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436**(להלן: "**המוכר**")

ל ב י ן: **1.** _____ **ת.ז**_____ .

2. _____ **ת.ז**_____ .להלן ביחד ולחוד: "**הקונה**")

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "**הפרויקט**") על המקרקעין הידועים כמגרש מס' 4661 בגוש 7932 חלקה 466 על פי תב"ע נת/2/537/ו' **בנתניה** (להלן: "**המקרקעין**"), מקבל/יקבל תאגיד לבין **א.גינאדי השקעות ובנייה (1992) בע"מ** (להלן: "**המוכר**") **מבנק מזרחי טפחות בע"מ** (להלן: "**הבנק**") אשראים, ערבויות ושירותים בנקאים שונים(להלן יחד: "**האשראי**"), וכי להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המוכר, בין היתר שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שניתן ו/או שינתן למוכר בק/שר לפרוייקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרוייקט. כמו כן ידוע לקונה, כי זכויות הבנק עפ"י השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת הסכם זה, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם (להלן: "**השעבודים לטובת הבנק**").

2.

2.1. ידוע לקונה ,כי היחידה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי ההסכם (להלן: "**היחידה**") הינה חלק מן הפרויקט וכי המוכר התחייב ו/או עשוי להתחייב כלפי הבנק לביצוע הפרוייקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק.

2.2. **המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע ממנו או יגיע מאת הקונה למוכר עפ"י ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלומו, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.**

הואיל והפרוייקט כולל/יכלול הסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט שמספרו _____ שנפתח/שייפתח בסניף/מרכז עסקים _____ (מס' סניף _____) של הבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק ויימסרו לקונה ע"י המוכר.

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

3.

3.1. ידוע לקונה כי הוא זכאי לקבל מהמוכר ערבויות (להלן: "הערבויות") על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה, למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל.

3.2. **מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמור לעיל. הודע לקונה כי עפ"י התחייבות המוכר כלפי הבנק בהתאם לתנאי הסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק, כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרוייקט כאמורק לעילך אין באמור בסעיף זה כדי לאיין או לגרוע מכל זכות העומדת לקונה כלפי המוכר עפ"י כל דין. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקטולא תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.**

4. ידוע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה ע"י הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.

5. המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על נספח זהלא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם תוקף גם בין הצדדים להסכם (דהיינו – בין הקונה לבין המוכר).

6.

6.1. הקונה מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כדלקמן:
אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרוייקט, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל סוג ומין שהוא, לרבות תביעות בנזיקין כפלי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאיהן.

6.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק 6.1 דלעיל:

6.2.1. אין בעובדה שהמוכר פרסם ו/או יפרסם בכל אופן ונוסח שהוא כי הבנק מלווה ו/או עשוי ללות את הפרוייקט וכי אין בעובדה שהבנק מינה ו/או ימנה מפקח מטעמועל הפרוייקט, כדי להטיל על הבנק חובה בקשר עם בניית הפרוייקט, איכות הבנייה, קצב הבנייה, עמידה במיפרטים, מסירת החזקה ביחידה, או חובה לכל עניין אחר שבין הקונה למוכר בקש/ר עם הפרוייקט.

✍ ✍

המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

6.2.2. **הפיקוח מטעם הבנק על הפרוייקט, ככל שייעשה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד.**

6.2.3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות הבנייה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרוייקט בכלל.

6.2.4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק מסיר מעל עצמו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.

6.2.5. הקונה יהיה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיימסרו על ידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באחת מהדרכים המפורטות להלן:

6.2.5.1. בסניף הבנק בו מתנהל החשבון;

6.2.5.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצויין על גבי שוברי התשלום;

6.2.5.3. באמצעות אתא האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.

6.3. ידועה לקונה זכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט ככל שיהיו, ו/או להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרויקט. במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ככל שתהיינה, ובלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בנספח זה.

6.4. ידועה לקונה זכותו של הבנק, בממקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין האשראי ו/או בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ככל שתהיינה:

6.4.1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או הקמת הפרוייקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן בהתאם לקביעת בית המשפטהמוסמך תוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגביו התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמואת כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או מי מטעמו, כאמור.

6.4.2. להודיע לקונה כי ברצונהו לשלם לו את יתרת הערבויות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקרן כהגדרתה בחוק המכר בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן: "סכום המע"מ"). במקרה כזה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערבויות וסכום המע"מ, וזכותו של הקונה ביחידה תפקע עם קבלת מלוא סכום הערבויות וסכום המע"מ כאמור.

6.5. ידוע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכותו לקבלת הערבויות, לא תחול על הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ח תשלומים שהקונה שילם למוכר.

6.6. ידוע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.

7. במקרה של מימוד הערבויות ע"י הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזורנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוק או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

8. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחר4ר את הקונה מהתחייבויותיו על פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבויות בפרט, ובקשר ליחידה ו/או לפרויקט בכלל.

9. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מייד עם ביטולו.

10.

10.1. ידוע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

10.2. הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרויקט ואת המקרקעין לטובת הבנק, וכן ידוע לקונה כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערבויות שתינתנה לקונה.

10.3. המוכר מתחייב למסור את החזקה ביחידה, כשהיחידה תהיה נקייה מכל חוב ו/או שעבוד למעט שעבוד מטעמו של הקונה, וכי הושלמה בניית היחידה, שולמה מלוא התמורה בגין רכישת היחידה ונמסרה החזקה בה עפ"י ההסכם ובהתאם להוראותיו, המוכר ינקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת שהבנק יוציא מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.

10.4. המוכר מתחייב כי במעמד מסירת החזקה ביחידה ו/או קודם לכן, הוא ימציא לידי הרוכש מכתב החרגה לטובת הקונה לפיו יאשר הבנק כי עם התקיימות התנאים עפ"י דין לביטול הערבויות, השעבוד הרובץ לטובתו על המקרקעין לא יחול על זכויות הקונה ביחידה עפ"י ההסכם.

11. **בחתימתו על מסמך זה מאשר הקונה כי המידע המופיע במסמך זה הועבר אליו זמן סביר בטרם חתימתו על ההסכם.**

12. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו, ויחשב כ"חוסזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ו/או כל דין אחר, דהיינו – לטובת הבנק.

13. הקונה והמוכר מסכימים בזאת, כי במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

✍ ✍

המוכר **חתימת הקונה**

המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

חתימת הקונה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

נספח ח'1

מזרחי טפחות

לכבוד
בנק מזרחי טפחות בע"מ
סניף/מ"ע_____

מס' מקשר/ערבות ראשונה _____
מס' יחידה (ע"פ השובר) _____

א.ג.נ,

הנדון: אישור על קבלת הדירה ועל העדר טענות בגין ערבות/יות חוק מכר
(להלן: "הערבויות")

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה מס' _____, בת ____ חדרים, בבניין _____, בקומה _____, ביישוב _____ (להלן "**היחידה**"), במקרקעין הידועים כמגרש_____ ע"פ תב"ע _____ חלקה _____ בגוש _____ (להלן "**המקרקעין**").

2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתינו בלשכת רישום מקרקעין ולהמצאת מכתב החרגה מכם ביחס ליחידה (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) או להתקיימות התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה–1974 (במקרקעין הרשומים ברשות מקרקעי ישראל), לפי העניין (להלן: "**התנאים**"), יתקיימו התנאים לביטול הערבויות שהונפקו לנו בקשר ליחידה, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם לעיל, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין הערבויות.

בכבוד רב,

שם פרטי	שם משפחה	מספר זיהוי	חתימת הרוכש

אישור חתימה

אני הח"מ, _____נציג הקבלן, מאשר בזה כי על מסמך זה חתמו בפני הרוכשים כמפורט בטבלה דלעיל.

_____ _____
חתימת נציג הקבלן תאריך

העתק
_____ ("הקבלן")

ט. 124.97(01.2014)

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

נספח ט'
כתב הוראות לנאמן

לכבוד
גולני-עמור ושות', משרד עורכי דין (להלן: "הנאמן")
סמילנסקי 12 נתניה
נתניה

הואיל: וביום _____ חתמנו על חוזה לרכישת דירה (להלן: "**הדירה**") בפרויקט "**ALTUS By Ginadi**" ב**נתניה** מאת **א.גינאדי השקעות ובנייה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436** (להלן: "**המוכר**" ו- "**החוזה**");
והואיל: וביום _____ נמסרה לידינו החזקה בדירה (להלן: "**מועד מסירת החזקה**");
והואיל: ובמועד מסירת החזקה הפקדנו בידיכם בנאמנות עבורנו את הערבויות הבנקאיות כהגדרתן בחוזה, בהתאם להוראותיו;

לפיכך הרינו ממנים אתכם בזאת כנאמן עבורנו ,ומורים לכם באופן בלתי חוזר לפעול ,כדלקמן:

1. המבוא לכתב הוראות זה ,מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
2. לכל מונח המופיע בכתב נאמנות זה תהא המשמעות הנתונה לו בחוזה ,אלא אם נקבע אחרת במפורש .בכל סתירה ו/או דו משמעות בין הוראה שבכתב הוראות זה לבין הוראה שבחוזה ,תגבר ההוראה שבכתב הוראות זה.
3. הננו מורים לכם באופן בלתי חוזר להחזיק את הערבויות הבנקאיות בנאמנות עבורנו בהתאם לכל הוראות כתב הוראות זה.
4. יובהר כי לא תחול עליכם כל אחריות לבדיקת תקפותן של הערבויות הבנקאיות ,חידושן ו/או ביצוע כל פעולה אחרת בהן עבורנו, מלבד הפעולות המאוזכרות במפורש בכתב הוראות זה.
5. עם אישור כי נרשמו לטובתנו בטוחות מתאימות על-פי החוק להבטחת רוכשים כהגדרתו בחוזה ובכפוף לו (להלן: "**האישור**"), תהיה רשאי למסור את הערבויות הבנקאיות למוכר ו/או למי שיורה ,לצורך ביטולן על-ידי הבנק.
6. לחלופין ,תהיה רשאי למסור את הערבויות הבנקאיות למוכר ו/או למי שיורה המוכר לצורך ביטולן על ידי הבנק בהתקיים התנאים שלהלן במצטבר: (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר; (2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה; (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רמ"י ובו התחייבה רמ"י להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ,ומכל זכות של צד שלישי ,למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
7. אתם תהיו רשאים לפעול בכל הקשור לערבויות הבנקאיות רק בהתאם לכתב הוראות זה ,וכן על פי הוראות או צווים מחייבים שתקבלו(אם תקבלו)מערכאה שיפוטית מוסמכת.
8. לא תסכימו לקבל ממי מאתנו הוראה הסותרת או המשנה הוראה שמסרנו לכם בכתב הוראות זה ,למעט אם תקבלו הוראה בכתב, החתומה על ידינו ועל-ידי המוכר.
9. אנו מצהירים ומתחייבים בזה ,כי נהיה מנועים מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפיכם כנאמן, בנוגע לפעולותיכם כנאמן על פי הוראות כתב הוראות זה ,ובלבד שפעלתם בתום לב.

ולראיה באנו על החתום:

_____
הקונה

הסכמת המוכר
אנו הח"מ ,מאת **א.גינאדי השקעות ובנייה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436** נותנים בזה את הסכמתנו למינויכם כנאמן בהתאם לכל ההוראות דלעיל ,ואנו מסכימים בזה באופן בלתי חוזר לפטור אתכם מכל אחריות כלפינו ,היה ותפעלו בהתאם לאמור בכתב הוראות זה ,למעט אם תפעלו בחוסר תום לב או בזדון.
אנו נשפה אתכם ונשיב לכם כל הוצאה שתוציאו כדי למלא את תפקידכם כנאמן על פי כתב הוראות זה ,לרבות הוצאות משפטיות בגין ייצוגכם בפני ערכאה משפטית ,כאמור לעיל.

_____
א.גינאדי השקעות ובנייה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436

הסכמת הנאמן
אנו מסכימים לשמש כנאמן בהתאם לכל הוראות כתב הוראות זה ומתחייבים לקיים את כל הוראותיו.

_____
הנאמן עו"ד שרית עמור אריה

✍ ✍ ✍
המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

נספח י'
כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "**ALTUS By Ginadi**" ב**נתניה** (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר **א.גינאדי השקעות ובנייה (1992) בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן,כהגדרת מונח זה במכרז מר/ 358/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור ,לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו" חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב ("נספח יב" להסכם המכר).

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או חלוף 7 שנים מיום ההגרלה לפי המוקדם מבינהם כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.

2. 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 פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

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

הרוכש/ים: 1._____

2._____

אישור
הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד שרית עמור-אריה, בכתובת סמילנסקי 12 בנתניה, מר/גב' _____ ת"ז_____ ומר/גב' _____, ת.ז. _____המוכר/ים
לי באופן אישי /ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____
שרית עמור-אריה, עו"ד

✍ ✍
המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

נספח יא'

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 "ALTUS By Ginadi" **בנתניה** (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר **א.גינאדי השקעות ובנייה (1992) בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן,כהגדרת מונח זה במכרז מר/ 358/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור ,לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפר/י דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור משפר/י דיור הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב ("נספח יב" להסכם המכר).

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או חלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מבינהם כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.

2. 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 פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

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

הרוכש/ים: 1._____

2._____

אישור
הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד שרית עמור-אריה, בכתובת סמילנסקי 12 בנתניה, מר/גב' _____ ת"ז_____ ומר/גב' _____, ת.ז. _____המוכר/ים לי באופן אישי /ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____
שרית עמור-אריה, עו"ד

✍ ✍
המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

נספח יב'

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים – חסר דירה

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 שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות ו/או חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח ו/או חוזה לבעלות ו/או לחכירה ו/או 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 ככול ויהיה/יו בידי/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 למשב"ש, 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 הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת"ז: _____חתימת המצהיר_____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת"ז: _____חתימת המצהיר_____

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

אישור
הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד שרית עמור-אריה, בכתובת סמילנסקי 12 בנתניה, מר/גב' _____ ת"ז_____ ומר/גב' _____, ת.ז. _____המוכר/ים לי באופן אישי /ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____
שרית עמור-אריה, עו"ד

✍ ✍
המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

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 שליש) 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/לחכירה 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 הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת"ז: _____ חתימת המצהיר_____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת"ז: _____ חתימת המצהיר_____

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

אישור

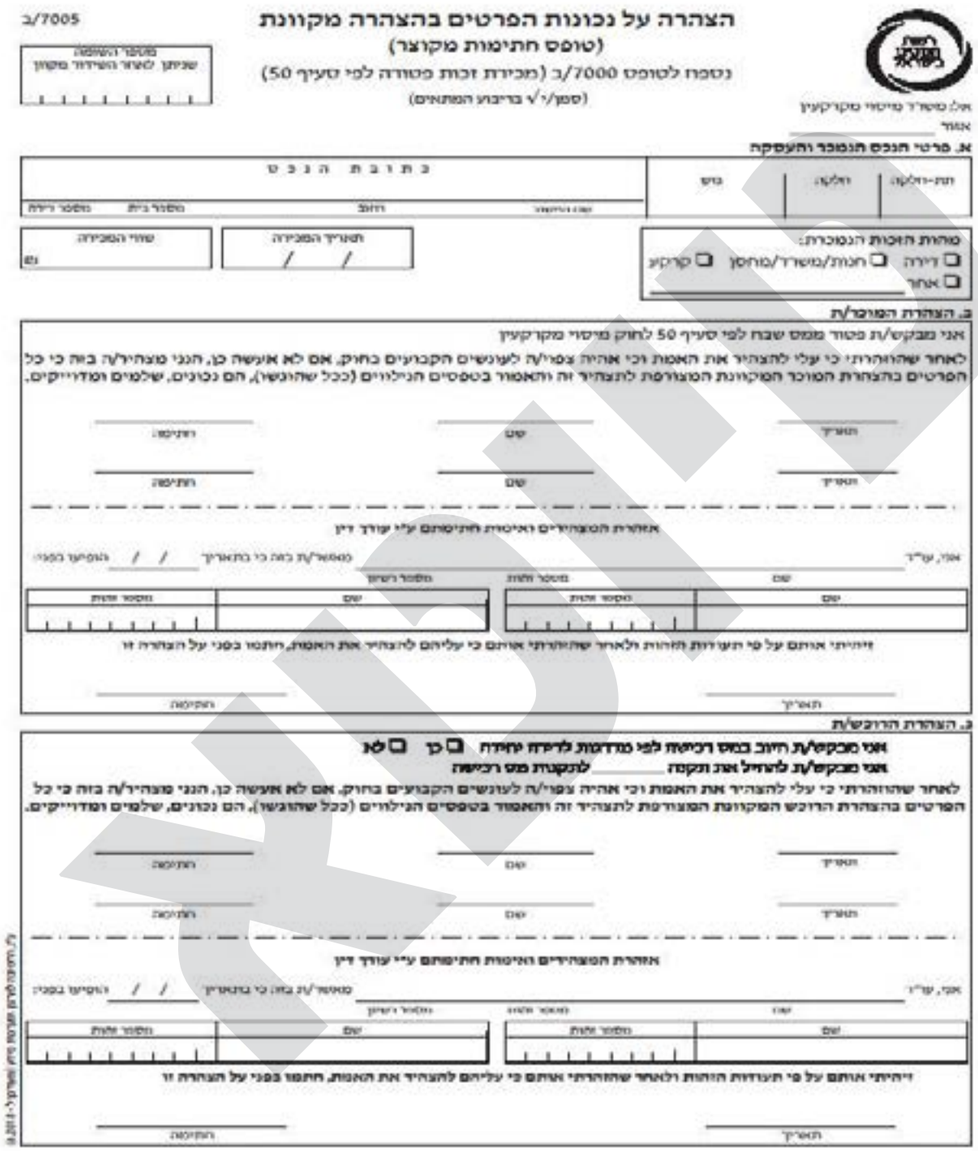
הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד שרית עמור-אריה, בכתובת סמילנסקי 12 בנתניה, מר/גב' _____ ת"ז_____ ומר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכר/ים לי באופן אישי /ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____
שרית עמור-אריה, עו"ד

המו כר | **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

נספח יג'



ב/7005

הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת
(טופס חתימות מקוצר)
נספח לטופס 7000/ב (מכירת זכות פטורה לפי סעיף 50)
(סמן/י √ בריבוע המתאים)

מספר השומה שניתן לאחר השידור מקוון

אל: משרד מיסוי מקרקעין
אחר _____

א. פרטי הנכס הנמכר והעסקה

תת-חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס
			שם הרחוב / רחוב / מספר בית / מספר דירה

מהות הזכות הנמכרת:
☐ דירה ☐ חנות/משרד/מחסן ☐ קרקע
☐ אחר _____

תאריך המכירה: / /
שווי המכירה: ₪

ב. הצהרת המוכר/ת

אני מבקש/ת פטור ממס שבח לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת המוכר המקוונת המצורפת לתצהיר זה והאמור בטפסים הנילווים (ככל שהוגשו), הם נכונים, שלמים ומדוייקים.

תאריך _____ שם _____ חתימה _____
תאריך _____ שם _____ חתימה _____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך / / הופיעו בפני:
שם _____ מספר זהות _____ מספר רשיון _____

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך _____ חתימה _____

ג. הצהרת הרוכש/ת

אני מבקש/ת חיוב במס רכישה לפי מדרגות לדירה יחידה ☐ כן ☐ לא
אני מבקש/ת להחיל את תקנה _____ להקנות מס רכישה

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת הרוכש המקוונת המצורפת לתצהיר זה והאמור בטפסים הנילווים (ככל שהוגשו), הם נכונים, שלמים ומדוייקים.

תאריך _____ שם _____ חתימה _____
תאריך _____ שם _____ חתימה _____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך / / הופיעו בפני:
שם _____ מספר זהות _____ מספר רשיון _____

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך _____ חתימה _____

המו כר | **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

נספח יד'
תצהיר והתחייבות –העדר יחסים מיוחדים

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

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חברת **א.גינאדי השקעות ובנייה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436 (להלן: "המוכרת")**, כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהמוכרת בפרויקט "**ALTUS By Ginadi** " **בנתניה** המוקם במקרקעין הידועים כמגרש מס' 4661 בגוש 7932 חלקה 466 על פי תב"ע נת/2/537/ו' במסלול "מחיר למשתכן" (להלן: "הפרויקט").

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

2.1. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של המוכרת ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק");

2.2. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של המוכרת ו/או של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;

2.3. המוכרת או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתן בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

"קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג ובן הזוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה, אינה אמת, נפצה ונשפה את המוכרת ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום,

הרוכש/ים: 1._____

2._____

אישור
הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ו בפני, עו"ד שרית עמור-אריה, בכתובת סמילנסקי 12 בנתניה, מר/גב' _____ ת"ז_____ ומר/גב' _____, ת.ז. _____המוכר/ים לי באופן אישי /ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____
שרית עמור-אריה, עו"ד

✍ ✍
המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

נספח טו'
נספח הצמדת חנית נכה

לחוזה מיום _____ בחודש _____ שנת _____ (להלן: "**החוזה**")

ב י ן: **חברת א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436**
ע"י מנהלה ומורשה החתימה מטעמה, מר גינאדי אבדאייב, ת.ז.011428927
מרחוב המלאכה 45, נתניה
טל:09-8855771 פקס:09-8855772
(להלן: "**המוכר**")

מצד אחד;

ל ב י ן: **1.** _____ **ת.ז**_____ .
2. _____ **ת.ז**_____ .
שניהם מ_____
טלפון:_____ טלפון נוסף: _____
(להלן ביחד ולחוד: "**הקונה**")

מצד שני;

הואיל ונחתם בין הקונה למוכר הסכם מכר- דירה למשתכן בקשר עם הממכר כהגדרתו בהסכם המכר (להלן ובהתאמה: "**ההסכם**" **ו"הממכר"**);

והואיל והודע לקונה שהמוכר מחויב להקצות חניה/חניות נגישות המיועדות לשימוש של נכה, מתוך כלל החניות בפרויקט וזאת עפ"י דין ו/או היתר הבניה ו/או דרישת הרשויות;

והואיל והודע לקונה שמקום חניה שהוקצה לממכר הינה חניה המסומנת בתכניות המכר כחניה נגישה, המיועדת לשימוש נכה (להלן ובהתאמה: "**החניה הנגישה**" **ו"נכה"**);

והואיל והודע לקונה כי החניה הנגישה וכן חניה נוספת, אם הוקצתה לקונה בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "**החניות המוקצות**"), הוקצו לו על תנאי וזאת עד למכר הדירה האחרונה בפרויקט וכי במקרה שהמוכר ימכור דירה לנכה, הזכאי לחניה נגישה (להלן: "**הקונה הזכאי**"), יהיה זכאי המוכר לבטל את הקצאת החניה/ות המוקצות או את הקצאת החניה הנגישה לבדה, ולהצמידה/ן לקונה הזכאי ולהקצות לקונה חנייה/ות אחרת/ות בפרויקט (להלן: "**חניה/ות אחרת/ות**"), כמספר החניות שבוטלו כאמור, הכל לפי שיקול דעתו של המוכר, כמפורט בנספח זה להלן;

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הודע לקונה והוא מסכים, ללא סייג, כי החניות המוקצות הוקצו לו על תנאי, כאמור במבוא לנספח זה וכי במקרה שהמוכר ימכור דירה בפרויקט לקונה זכאי, יהיה המוכר זכאי לבטל לקונה את הקצאת החניות המוקצות או את הקצאת החניה הנגישה לבדה, להצמידה/ן לקונה הזכאי ולהקצות לקונה חניה/ות אחרת/ות, בכל מיקום ואופן, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.
מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי יכול שהחניות האחרות שיוקצו כאמור לקונה תהיינה חניות עוקבות או לא צמודות אחת לשנייה.
2. יובהר כי כל הוראות ההסכם יחולו ביחס לחניה/ות האחרת/ות ללא שינוי.
3. הקונה מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר בגין החלפת החני/ות המוקצות או החניה הנגישה בלבד, בחניה/ות אחרת/ות.
4. הקונה מצהיר כי במקרה של ביטול הקצאת החניות המוקצות או החניה הנגישה, כאמור לעיל, הקונה לא יהיה בעל זכות כלשהי בחניות האמורות, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עימן.
5. המוכר ישלח הודעה לקונה בדבר ביטול הקצאת החניות המוקצות או החניה הנגישה לבדה ויציין מיקומן ומספרן של החניה/ות האחרת/ות שתוצמדנה לממכר. באם יידרש לכך ע"י המוכר, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך ו/או תכנית ו/או תוספת להסכם, ביחס לחניה/ות האחרת/ות שתוקצנה לממכר, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר.
6. אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מהוראות ההסכם. בכל סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות ההסכם – יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר **חתימת הקונה**

✍ ✍
המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

חתימת הקונה

נספח טז'

ייפוי כוח
לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן"

1. אני הח"מ: _____, ת.ז. _____,
ממנה ומייפה בזאת את כוחו של _____, ת.ז. _____,
לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט "**ALTUS By Ginadi** " **בנתניה** המוקם במקרקעין הידועים כמגרש מס' 4661 בגוש 7932 חלקה 466 על פי תב"ע נת/2/537/ו' במסלול "מחיר למשתכן" (להלן: "הפרויקט").

2. הנני לאשר כי אני אחד מיחידי ה"זוכה", ומיופה הכוח הנ"ל הינו יחיד ה"זוכה" השני.

3. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.

4. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.

5. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה לרכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום היום _____ לחודש _____ לשנת_____

_____

אישור
אני הח"מ, _____ עו"ד ,מאשר/ת את חתימת _____ לאחר שזיהיתי אותו/ה על פי תעודות מזהות/המוכר לי אישית, ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן לו/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

_____
תאריך

_____
_____, **עו"ד**

✍ **המו כר** ✍ **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06.06.2019
נבדק

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'

נספח יז'

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

אני/ו הח"מ: _____ **נושא/ת ת.ז.** _____
_____ **נושא/ת ת.ז.** _____

כולם ביחד וכל אחד מאתנו לחוד ,מייפים בזאת את כוחם של:
מר/גב' _____, **ת.ז.** _____ (להלן: **"מיופה הכח"**) כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ,להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור הידועה כדלהלן:
דירה מס': _____ בקומה : _____, ____ חדרים והצמוד לה: מחסן מס' ____ חניה/ות מס' _____ (להלן: **"הדירה"**) והבנויה/אשר תיבנה ע"י חברת א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ, ח.פ. 511710436 (להלן: "החברה") במסלול מחיר למשתכן, במגרש מס' 4661 בגוש 7932 חלקה 466 על פי תב"ע נת/2/537/ו' בנתניה ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב ,בין היתר , פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: **"הקרקע"**).

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות חכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: "ההסכם") וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם ההסכם והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשויות המיסים וייפוי כח בלתי חוזר.
2. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע ,לבצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה ,פרצלציה ,איחוד ו/או חלוקה מחדש ,זיקת הנאה ,תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או רישום ו בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה ,שטר ,הצהרה ,שטרי איחוד ,שטרי חלוקה ,שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל ,לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע ,לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי ,לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור ,לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה ,לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל ,בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמי/נו ובמקומי/נו על כל הבקשות ,השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על הקרקע וכיו"ב.
6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל(לעיל ולהלן: **"החוזה"**) ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת .יש לפרש ייפוי כח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבותי/נו מכח החוזה ו/או מכח ייפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש בייפוי כח זה.
7. יש לפרש ייפוי כח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותיי מכוח ההסכם ו/או התחייבויותיי מכוח ייפוי כח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כח זה.
8. לקבל בשמי/נו ו/או לרשום על שמי/נו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה ,מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמי/נו ובמקומי/נו על כל הבקשות ,השטרות ,החוזים והמסמכים הדרושים לכך,ועל כל אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתי/נו לצורך הבטחת התשלומים ששילמתי/נו ע"ח המחיר הכולל.
9. לגרום להסכים ,לרשום לבצע ,ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין ,ו/או המקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמי/נו לרבות איחוד ,חלוקה ,חליפין ,פיצול ,הפרדה ,רישום ראשון ,חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל .לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת כל צד ג '/ו/או ד'.
10. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה מפורט לעיל (להלן: **"הערות"**) ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה(לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים)ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר ,בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה(ככל שתידרש)לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי/נו ובמקומי/נו.

✍ **המו כר** ✍ **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

11. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על בקשות לרישום הערות אזהרה ,מכל מין וסוג שהוא ,ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות ,בכל דרגה שהיא ,ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבניין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
12. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי/נו ובמקומי/נו כל בטוחה שניתנה לי/לנו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורי/נו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ,כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ,פוליסת הביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותיי/נו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו .לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול ,שינוי ,החלפה ,צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
13. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, תצהיר, פרוטוקול, לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, יפויי כח – כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור בייפוי כח זה.
14. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל ,כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כח זה.
15. אנו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל לעשות אשר ייעשו מתוקף ייפוי כח זה.
16. בייפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך ,ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך .
17. כל פעולה עפ"י ייפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
18. ייפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא ,והוא מחייב אותנו ,את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומנו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/נו והוא יחייב גם את יורשי/נו ,יורשי יורשי/נו, אפוטרופסי/נו ומנהלי עזבוני/נו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או כל צד ג 'אחר ,קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום:

הרוכש/ים: 1._____

2._____

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד ,מאשר/ת את חתימת _____ ו- _____ המוכרים לי

באופן אישי /לאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות מזהות ולאחר שהסברתי להם את התוצאות המשפטיות הנובעות מהחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני מרצונם על מסמך זה

_____ _____

תאריך _____, **עו"ד**

✍ ✍

המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

נספח יח'

מדינת ישראל
משרד המשפטים/אגף רישום והסדר מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב_____

לשימוש משרדי

מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן"
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

1. תיאור המקרקעין

הישוב	מס' גוש / הספר	מס' החלקה / הדף	כתובת

2. הפעולה המבוקשת

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות **להימנעות מעשיית עסקה, בתמורה או ללא תמורה,** למעט רישום משכנתא ורישום זיקת הנאה במקרקעין ללא הסכמת מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, וזאת בהתאם לכתב ההתחייבות אשר נחתם על ידי(נו) ומצוי במשרד הבינוי והשיכון או גורם מטעמו.

תוקף ההערה עד ליום _____.

לאחר המועד הנ"ל רשאי רשם המקרקעין למחוק את ההערה ללא צורך בבקשה או בהסכמה של גורם כלשהו.

למען הסר ספק, הערה זו אינה מונעת רישום משכנתא ורישום זיקת הנאה.

תירשם הערת אזהרה בנוסח:

"הערה מכוח הסכם מחיר למשתכן בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למעט משכנתא וזיקת הנאה, עד ליום _____"

פרטי המתחייב ופירוט זכותו במקרקעין

שם משפחה/שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי*	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות

3. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנת ההתחייבות

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

4. פרטי המטפל ברישום הפעולה

עורך דין _____ _____

שם **כתובת** **טלפון**

הוסמך על ידי/נו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

*ת.ז./דרכון/מס' חברה וכד'

✍ ✍

המו כר **הקו נ ה**

מפרט טכני לדוגמא

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
06. 06. 2019
נבדק

פרויקט "ALTUS BY GINADI"
דירה_____

תאריך: _____

חתימת המתחייב

שם משפחה ופרטי/שם תאגיד	חתימה

<u>אימות חתימת המתחייב בפני עו"ד</u>

אני מעיד כי היום התייצב/ו לפני המתחייב/ים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותו/ם והסברתי לו/להם את מהות בקשתו/ם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/חתמו לפני מרצונו/ם.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה

*** במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד – יש לאשר <u>בנוסף</u> את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

<u>אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד</u>

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד:

_____ מס' תאגיד: _____

הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה

המו כר **הקו נ ה**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
-נבדק-
חתימה:
תאריך:
אין בבדיקה זו משום אישור לפטיה מהוראות כל דין ו/או המכרז ו/או החוזה ובכל מקרה התנאים תקבועים במכרז הם המחייבים

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נבדק

"מפרט"

לפי חוק המכר (דירות) , התשל"ד – 1974

פרויקט מחיר למשתכן "ALTUS"

דירת - 5/6 חד'

נספח לחוזה שבין : **א.גינאדי השקעות ובניה בע"מ**

לבין :

מתאריך .....

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב .**נתניה** רחוב _____, בית מס' _____ מס' המבנה(בתוכנית העמדה) .....

1.1. מגרש מס' **4661** לפי תב"ע עליו יקום בניין מגורים הידוע כחלק מגוש מס' **7932** חלקה / חלקות מס' : **466**

2. בעל הקרקע :

א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ

הזכות שהקונה רוכש בדירה : חכירה

2.1 שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל

2.2 תקופת החכירה 98+98 שנים תחילת תקופת החכירה: 15/04/18

3. דירה מס' _____קומה _____ להלן "הדירה")

4. בדירה :מבואה, פינת אוכל ,חדר דיור , חדר שינה הורים , ____חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר, פרוזדור, מטבח , חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים) שרותי אורחים (בית שימוש נפרד), מקום מוצנע לתליה חיצונית של הכביסה, מרפסת שירות (כולל הכנה למכונת כביסה/מייבש וגישה לתליית כביסה חיצונית) ,מרפסת שמש(דיור).

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא _____מ"ר כמצוין בתוכנית המכר המחושב לפי כללים אלה :

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה :

(1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש,

בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת ;

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר ללא גימור ; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה ;

שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים ;

השטח יצורף למפלס ממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

(ה) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה : ראה סעיף 9.4 בחלק ' ושאינו כלול בשטח הדירה.

6. פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נבדק

6.1 מרפסת שמש בשטח[1] _____ מ"ר כמפורט בתוכנית המכר מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד] בשטח :_____ מ"ר כמפורט בתכונית המכר .

6.2 **חניה מקורה**/ לא מקורה, מס'_____ בשטח :_____מ"ר כמפורט בתוכנית המכר מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד] בשטח :_____ מ"ר כמפורט בתוכנית המכר. (מצורפת תוכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת) ;

6.3 מחסן מס' _____ בשטח[2] :_____ מ"ר כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד) ; *יתכן כי בשטח המחסן יועברו תשתיות של הבניין עקב אילוצים תכנוניים.

6.4 מרתף דירתי בשטח[3] : אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח : אין.

6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח[4] : אין.

6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).

מסתור כביסה : כמסומן בתוכנית המכר.(יתכן ומפלס ריצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס ריצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים :

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה ; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקות הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת. מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.

2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות ; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר ; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר ; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. שטחה של חצר כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה ; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7.סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה :

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו – 6 ובין השטח למעשה ; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר) המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים במפרט ומידות האביזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אביזרים קרי : אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות , ארונות)

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן "האדריכל") :**לאה רובבנקו אדריכלים בע"מ**

טלפון **03-6484860** , פקס : **03-6484836**, כתובת : **הברזל 32 ת"א**

דואר אלקטרוני : **lea@lru.co.il**

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס"). **צבי המלי מהנדסים בע"מ**

טלפון : **03-6855330** פקס : **03-6855331** כתובת : **רח' יגאל אלון 126 ת"א**

דואר אלקטרוני : **maya@hemly.co.il**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נבדק

ב. תאור הבניין , המבנה , הדירה , ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרישמי והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

אימוץ שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת) לפי תכנון המוכר.

תיאור הבניין

בנייה רוויה (בניין רב קומות , רב משפחתי בעל כניסה משותפת ומרתף חניה משותף).

בבניין **125** דירות למגורים ; בבניין אין דירות שלא למגורים

(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד -1974 סעיף 1"הגדרות" נאמר, "דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר.

טבלה מספר 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

כינוי או תיאור קומה**	קומות מתחת למפלס עליונה כניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומות מרתף	2 (-1,-2)	-------	חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות,מעליות,חדרי מדרגות,מחסנים, מאגרי מים וחדרי משאבות,חדר/י לוחות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מספר קומות מרתף 2
קומת כניסה לבניין	1 קרקע	-------	מבואת כניסה (לובי) ,פרוזדורים,מעליות,חדרי מדרגות, חדר לרווחת הדיירים, חדר אשפה/ אצירת אשפה (דחסנית) , חדר גנרטור, חדר מיחזור, חדר לציוד כושר, חדר דואר, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, חדר משרד לוועד, מחסנים.	**כניסה קובעת**
קומות טיפוסיות	1-30	4 דירות (בכל קומה)	מגורים מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדרי מדרגות,מצנח אשפה(שוט), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות	מס' קומות
קומות אחרות	קומה 31	3 דירות (בכל קומה)	מגורים מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדרי מדרגות,מצנח אשפה(שוט), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות	
קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)	קומה 32	2 דירות (בכל קומה)	מגורים מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעליות, חדרי מדרגות,מצנח אשפה(שוט), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות	
קומת גג עליון ראשי	קומה 33	--------	חדרי מדרגות,מאגר מים וחדרי משאבות, מערכות סולאריות, מפוח/ים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1
סך הכל קומות למגורים	32			
סך הכל קומות בבנין	33		במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי) והמרתפים(2-, 1-)	

הערות והבהרות:

א. ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה

ב. במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))

ג. החברה זכאית לפי שיקול דעתם הבלעדי או הנחיות של המתכננים להוסיף או לבטל או לשנות מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שירות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות

חדרי מדרגות:

חדרי מדרגות משותפים (ראשיים)

מס' חדרי המדרגות בבניין : **2** ; אפיון כל חדר מדרגות : מקורה ממפלס מרתף עד למפלס הגג.

חדרי מדרגות נוספים : אין.

מעליות: **יש** /אין ; מס' המעליות **4** ;מספר תחנות לכל מעלית **35**.

אשר-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נבדק

מס' נוסעים לכל מעלית : **2 מעליות של 8 נוסעים + 2 מעליות של 12 נוסעים** ; מעלית שבת - מנגנון פיקוד שבת : **יש** / אין (יותקן במעלית אחת בלבד)

(*) "מעלית שבת"-מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חברת הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969

1.1. עמדת שומר : יש / **אין**

2. חומרי הבנין ועבודות גמר :

2.1. שלד הבניין : **לפי תכניות מהנדס השלד** ; שיטת הבנייה : **רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת ו/או טרומית ו/או שיטת ברנוביץ לפי החלטת מהנדס השלד והחברה.**

2.2. רצפה ותקרת קומת קרקע : חומר : **בטון מזוין ו/או בטון מאלמנטים מתועשים /טרומיים.** עובי **לפי חישוב מהנדס השלד;**
בידוד תרמי :לפי תקן ישראלי מס' 1045. בשיטה : לפי הנחיות/אישור מהנדס השלד/היועץ.
בידוד אקוסטי : לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. בשיטה : לפי הנחיות היועץ.
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.3. רצפה ותקרה קומתית : חומר : בטון מזוין. עובי : לפי חישובי מהנדס השלד. **בידוד תרמי** : לפי תקן ישראלי מס' 1045. בשיטה : לפי תכנון היועץ. **בידוד אקוסטי** : לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. בשיטה : לפי הנחיות היועץ.

2.4. גג הבניין : חומר**: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון,.** עובי :**לפי חישוב מהנדס השלד;**
שיפועי ניקוז ואיטום :לפי הנחיות היועץ.בידוד תרמי :לפי תקן ישראלי מס' 1045. בשיטה :לפי הנחיות היועץ ;

2.5. קירות חוץ : מכלול מתועש,ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית,ו/או קירות בנויים (ייתכן שילוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון , או לוחות גבס, או בלוק תאי (איטונג או גבס אחר) או בידוד פנימי סלוניט. עובי : לפי חישוב המהנדס. בידוד תרמי :לפי תקן ישראלי מס' 1045 ;

2.6. **גימור קירות חוץ :**

2.6.1. חיפוי/ציפוי עיקרי : **אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר. גוון וסוג לפי תכנון האדריכל. שיש ו/או בטון אדריכלי ו/או קרמיקה ו/או פסיפס ו/או אחר לפי התכנון האדריכלי והחלטות החברה** ;

2.6.2. טיח חוץ : **טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים ו/או לפי החלטת החברה.** (בעיקר במרפסות ,בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').

2.6.3. חיפוי אחר : האדריכל והחברה יהיו רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

קירות הפרדה בין הדירות : חומר : **בטון מזויין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי איטונג ו/או משולב, עובי : לפי החלטת מהנדס השלד. ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.** גמר קירות : טיח + צבע אקרילי . גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי.
כל צבעי הקירות ותקרות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

2.7 **חדרי מדרגות ראשיים:**

2.7.1 קירות מעטפת : חומר : בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי :לפי חישובי מהנדס השלד ; בידוד אקוסטי : הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.7.2 גימור קירות פנים+חיפוי שיפולים : חומר : **טיח (2 שכבות),ו/או טיח גבס, גימור צבע אקרילי לבן. בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.** עד לגובה :תיקרה. גימור תקרה : חומר : **טיח +סיד סינטטי בעל "תו תקן ירוק"** מטעם מכון התקנים.

2.7.3 מדרגות : המדרגות יהיו **מאבן נסורה, או גרניט פורצלן,או טראצו (צמנט לבן), בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים(פודסטים), ופסים מחוספסים נגד החלקה.**
ריצוף משטחים : **צמנט לבן /מרצפות טרצו ו/או לוחות אבן ו/או גרניט פורצלן**

2.7.4 מעקה/ מאחז יד : **מתכת ו/או בנוי ו/או משולב(לרבות מאחז יד).** לפי תכנון האדריכל, בהתאם לת"י 1142.

2.7.5 עליה לגג : **באמצעות חדרי מדרגות .יש מתוך חדר המדרגות**

2.7.6 עליה לחדרים טכניים ולבריכת המים : באמצעות סולם מתכת

2.9 **מבואה (לובי) קומתית ופרוזדורים לדירות:**

גימור קירות פנים מבואה קומתית : חומר גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמאת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק") עד לתקרה.

אשר-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נבדק

גימור תקרה: חומר: טיח+ סיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק") **ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינראלית / פלטות גבס.** (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).

ריצוף: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן. סוג ומידות: לפי עיצוב ובחירת האדריכל והחברה .

מבואות מרתף: כמו מבואה קומתית ו/או לפי תכנון החברה.ארונות למערכות :פח צבוע בתנור(צד חיצוני בלבד).

2.9.1 במידה וקיימים חדרים טכניים בקומת הלובי, גימור קירות פנים : טיח גבס/טיח צמנטי עד לגובה התיקרה .

ריצוף: גרניט פורצלן

2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**

גימור קירות פנים: חומר יהיה בחיפוי קשיח דוגמאת **אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן)** והחברה לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק") גימור תקרה: חומר: **חומר: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמאת פוליסיד או חומר דומה (בעל "תו תקן ירוק") ו/או תקרת משנה או תיקרה דקורטיבית.** (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו) ריצוף: חומר: אבן נסורה(שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן העומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה.ושטח אריח בודד לא יפחת מ 0.64 מ"ר.

תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ויהיו בעלות חזית אלומניום לפי תקנות התכנון והבניה ות"י 816.

בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני, עיצוב מספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.11 **עבודות גמר מרתף וחניה**: גימור קירות חניה :גימור קירות פנים המרתף יעשו בבטון צבוע בסיד סינטטי. גימור תקרה :חומר :בטון צבוע במלבין סינטטי.גימור רצפת חניה: בטון מוחלק או לחילופין אבן משתלבת,. כולל סימון חניות מיספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.

גימור חניה לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3

2.12 **חדרים לשימוש משותף**:

חדרים לרווחת דיירים: חדרים כגון :מחסנים, חדר אופניים/עגלות, חדרים טכניים, אשפה וכו'.

גימור קירות :טיח+צבע מלבין סינטי דוגמאת פוליסיד, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.(למעט גומחות,ארונות חשמל,מים וכו').

גימור תקרה: בגוון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב, גימור רצפה: בטון מוחלק או טראצו או פורצלן או משולב.

חדרי אשפה :עבודות הגמר של הריצפה והקירות בחדר האשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

הערות:

א.במרתפים :במחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון טבעי,

ב.צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון-לבן

ג. בענין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

2.13 דלת כניסה לבניין: יש, דלת אלומניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית (קודן) הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

דלת כניסה /יציאה, נוספת לבניין: יש. עפ"י תוכנית (מתכת או אלומניום מזוגג לפי תכנון האדריכל). ביציאה /כניסה לחצר/חניה.

2.14 דלתות חדרי מדרגות :דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

דלתות חדרים טכניים :דלתות פח.דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף וכמות: לפי תכנון האדריכל.

2.15 דלתות לובי קומתי :יש.דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית בהתרעת אש או סגירה ידנית, לפי קביעת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.

2.16 תאורה,בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים,חניות,חדרים טכניים,חדרים וחלקים משותפים :יש, לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה ולחצן להדלקת אור בלובי מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בלובי מבואה קומתית עפ"י הוראות יועץ חשמל..

2.17 ארונות חשמל,גז ומים :חומר :פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.18 תאורה במחסנים דירתיים: באם אינם סמוך לדירה, הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף.

2.19 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות :יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים עפ"י הנחיית יועץ חשמל

3. **<u>תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)</u>**

3.1 גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ **<u>2.75</u>** מ';

גובה חדר שירות ופרוזדור: לא פחות מ **<u>2.20</u>** מ';

אשר-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נברק

גובה מזווה (**במידה ויש בדירה**) : אין

גובה חדרים על הגג: אין ;

גובה עליית גג למגורים: אין ;

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ **<u>2.20</u>**.. מ'.

גובה חניה מקורה(באם נרכשה): לא פחות מ-<u>2.05</u> מ'.

(*) הערה :למעט תחת קורות, מערכות,בליטות,גרמי מדרגות,הנמכות מקומיות ותקרות משנה.בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע בחוק

3.2 <u>טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה</u>

(ראה פרוט יתר בהערות /הבהרות, שלאחר טבלה זו)

תאור	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף ***	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר /מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון,בלוקי בטון ראה(1)	קירות :טיח+צבע אקרילי (2) תקרה: טיח+סיד סינתטי	ראה(3)	אין	ראה פירוט בהערות בהמשך
חדר דיור	בטון,בלוקי בטון ראה(1)	קירות: טיח +צבע אקרילי (2) תקרה: טיח+סיד סינתטי	ראה(3)	אין	ראה פירוט בהערות בהמשך
מטבח	בטון,בלוקי בטון ראה(1)	טיח טיח+סיד סינתטי (2) תקרה: טיח+סיד סינטטי	ראה(3)	אין	חיפוי כ-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון. באם הכיריים אינם מובנות בארון,חיפוי בקיר/ות עמדת התנור מהריצפה עד גובה כ-150ס"מ לפחות, למעט אזור חלון (באם קיים)
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה(4)	---	
חדר דיור ופינת אוכל	בטון,בלוקי בטון ראה(1)	טיח +צבע אקרילי תקרה: טיח+סיד סינטטי (2)	ראה(3)	אין	ראה פירוט בהערות בהמשך
פרוזדור	בטון,בלוקי בטון ראה(1)	טיח +צבע אקרילי תקרה: טיח+סיד סינטטי (2)	ראה(3)	אין	ראה פירוט בהערות בהמשך
חדר שינה הורים	בטון,בלוקי בטון ראה(1)	טיח +צבע אקרילי תקרה: טיח+סיד סינטטי (2)	ראה(3)	אין	ראה פירוט בהערות בהמשך
חדרי שינה	בטון,בלוקי בטון ראה(1)	טיח +צבע אקרילי תקרה: טיח+סיד סינטטי (2)	ראה(3)		ראה פירוט בהמשך
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה(3)	אין	ראה פירוט בהערות בהמשך
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון,בלוקי בטון או בלוקים עמידים למים(1)	טיח +צבע אקרילי תקרה: טיח+סיד סינטטי (2)	ראה(3)	אין	חיפוי קירות לגובה הדלת לפחות.ומעל טיח+צבע אקרילי בעל "יתו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פירוט בהערות בהמשך
		חיפוי קרמיקה לפחות עד משקוף הדלת	ראה(4)	---	
תאור	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף ***	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר /מ"א בשקלים חדשים	הערות
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה	בטון,בלוקי בטון או בלוקים	טיח +צבע אקרילי תקרה:	ראה(3)	אין	חיפוי קירות לגובה הדלת לפחות.ומעל טיח+צבע אקרילי בעל "יתו תקן ירוק" מטעם מכון

אשר-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נברק

	עמידים למים(1)	טיח+סיד סינטטי (2)			התקנים. ראה פירוט בהערות בהמשך
		חיפוי קרמיקה לפחות עד משקוף הדלת	ראה(4)	---	
שרותי אורחים	בטון,בלוקי בטון או בלוקים עמידים למים(1)	טיח +צבע אקרילי תקרה : טיח+סיד סינטטי (2)	ראה(3)	אין	חיפוי קירות לגובה 1.50 מ׳. ומעל טיח+צבע אקרילי בעל ״תו תקן ירוק״ מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה(4)	---	
מרפסת שירות	בטון,בלוקי בטון ראה(1)	טיח +צבע אקרילי תקרה : טיח+סיד סינטטי (2)	ראה(3)	אין	מעקה : ראה הערה בהמשך.
חדר ארונות	----	----	----	----	----
מרפסת שמש	בטון,בלוקי בטון ראה(1)	ראה סעיף 2.6	ראה(3)	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6 . ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת דיור 2	----	-----	----	----	----
מרפסת דיור 3	----	----	----	----	----
מסתור כביסה	בטון,בלוקי בטון ראה(1)	טיח +צבע אקרילי תקרה : טיח+סיד סינטטי (2)	אין	אין	ראה סעיף 3.4
עליית גג למגורים / חדר על הגג	----	----	----	----	----
עליית גג לא למגורים	----	----	----	----	----
מהלך מדרגות בדירה	----	----	----	----	----
מרחב מוגן קומתי (להלן - ממ״ק)	----	----	-----	----	----
מחסן	בטון,בלוקי בטון ראה(1)	טיח.גימור קירות צבע אקרילי.גימור תקרה סיד סינטטי	גרניט פורצלן/ טרצו לפי בחירת החברה אריח עד כ-0.20 מ״ר	אין	
מרתף דירתי	----	----	----	----	----
אחר	----	----	----	----	----

הערות והבהרות לטבלה:

(1) **חומר קירות** :בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי איטונג או משולב. בחדרי רחצה בכל מקרה יבוצעו הקירות בבלוקים המוגדרים ע״י היצרן ״כעמידים למים״ או מבלוקי בטון

(2) **גמר קירות** : טיח רגיל/טיח גבס/טיח תרמי/בגר/או לוחות גבס+צבע אקרילי , או משולב,לפי תכנון המהנדס.בממ״ד לפי הנחיות פקוד העורף.

צביעה בצבע אקרילי.גוון :לבן.

כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי ״תו תקן ירוק״ מטעם מכון התקנים הישראלי.

גמר תקרות :טיח+סיד סינטטי/טיח גבס/בגר/ או משולב,לפי תכנון המהנדס.צביעה בפוליסיד או חומר דומה.גוון : לבן.

גמר קירות בחדרים רטובים(בתחום ללא חיפוי) : צבע אקרילי, לבן, בעל ״תו תקן ירוק״ מטעם מכון התקנים הישראלי.

איטום : הקירות,הרצפות והנקזים באזורים הרטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

כל צבעי התקרות וקירות הפנים יהיו בעלי ״תו תקן ירוק״ מטעם מכון התקנים הישראלי.

(3) **ריצוף** : סוג א׳,העומד בדרישות ת״י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9 ׳אריחים מסוג טרצו/שיש/גרניט פורצלן. לבחירת הרוכש מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר-ניטרלי. במידות 60/60 ס״מ 45/45 ס״מ 33/33 ס״מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה ומרפסות. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

- **ריצוף בחדר/י רחצה**, שירותים ומרפסת שירות : סוג א׳. העומד בדרישות ת״י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 וברצפת תא מקלחת R-11, ארחים מסוג קרמיקה לבחירת הרוכש מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר-ניטרלי. מידות האריחים 33/33 ס״מ מתוך הסדרות והדוגמאות המוצגות לדייר. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

- **ריצוף במרפסות שמש**- סוג א׳. במידות 30/30 ס״מ לבחירת הרוכש מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות לפחות שאחת היא בגוון בהיר –ניטרלי.

אשד-סל אסף
ניהול פרוייקטים בע"מ
12.05.2016
נבדק

ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.(במקומות שבהם קיר החוץ בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים)

(4) **חיפוי חדר/י רחצה ושירותים** :סוג א׳.קרמיקה-לבחירת הרוכש מבין לפחות 3דוגמאות/גווים שאחת מהן היא בגוון בהיר-ניטרלי. במידות -25/33 ס״מ 30/60 ס״מ.
בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק,שיבחר על ידה.(חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד התיקרה טיח+צבע אקרילי).

לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר קירות.

בהסכמת הקונה המוכר יהיה רשאי להציע אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות 20/50 ס״מ, 33/33 ס״מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

חיפוי במטבח : חיפוי קירות קרמיקה-סוג א׳, לבחירת הרוכש מבין 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר- ניטרלי.

בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה. בגובה 60 ס״מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון) . כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ׳ מעל הריצוף) . מעל חיפוי ובקירות : טיח+צבע אקרילי.

הערות :

בחירת הרוכש/דייר- למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים. גם מאלו שנבחרו ע״י החברה.

מעקה- בנוי/ אלומניום משולב עם זכוכית בגובה לא פחות מדרישות ת״י 1142.

הפרשי מפלסים : בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ״ד ומרפסת שירות, לבין חללים סמוכים - ייתכן הפרש של עד כ- 2 ס״מ.

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך(מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס״מ גובה/רוחב),

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומניום או pvc , באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ-60 ס״מ,

אריחי אבן טבעית(ככל שיותקנו בשטח המשותף/הפרטי) - יש לשים לב להוראות הבאות מתוך ת״י 5566 חלק 2, לפיהן היות שהאבן היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים,גידים והבדלי גוון ומרקם. כמו כן, גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הריצפה עלול להשתנות בחלוף הזמן , ולפיכך עשוי להיות שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברציפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה.

ליטוש/הברקה-למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע״י החברה ע״ג הריצוף בדירה.

שיפולים-(פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס״מ לפחות, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח ,ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות(גרונג) .

מרווחים(פוגות)-לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים(פוגות של 3 מ״מ לפחות. לריצוף טרצו 1 מ״מ לפחות.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.3 ארונות :

3.3.1 ארון מטבח תחתון : גוף ארון, כולל דלתות, מגרות, ידיות מתכת, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאימים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים מובנות (כולל : פתח נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים, גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ), וגב הארון יהיה מעץ דיקט.שאר חלקי הארון עץ מעובד (סנדוויץ)או MDF .
עומק הארון כולל חזית הדלתות יהיה 60 ס״מ לפחות. סף עליון של משטח העבודה יהיה 90 ס״מ לפחות. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס״מ לפחות לכל גובה ועומק הארון.
ביחידה פינתית (ככל שקיימת) יותקנו ״פתרונות פינה״ בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ-10 ס״מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות.. ידיות מתכת. ציפוי חיצוני : פורמאיקה.
לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע״י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. ציפוי פנימי וגמר מדפים :פורמאיקה ו/או מלמין לבחירת הרוכש מתוך 2 גוונים (מהם אחד לבן). (1)מידות : ראה הערה בהמשך :

*מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח : ראה נספח ג׳

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון : תיאור : ייתכן שמשטח העבודה יבוצע בחלקים בהתאם לשיקול דעת החברה.
לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או ש״ע) בעובי לא פחות מ- 2 ס״מ העומד בדרישות ת״י (4440 חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס״מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החשוף. בנוסף יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר
ע״י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. יודגש שלא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה) . מידות : לפי ארון המטבח חלק תחתון.
גוון : לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות(אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. לוחות השיש/אבן הקיסר יהיו בהדבקה ולא בלוח בודד אחד).

3.3.2 ארון מטבח עליון : <u>יש</u> (בדירות 5 חדרים ו6 חדרים בלבד). מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לארון מטבח תחתון.

אשד-סל אסף
ניהול פרוייקטים בע"מ
12.05.2016
נבדק

דוגמא

ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

דירת 5 חד׳ : אורך 1.20 מ״א , עומק 30 ס״מ לפחות, גובה 75 ס״מ לפחות.

דירת 6 חד׳ : אורך 1.40 מ״א, עומק 30 ס״מ לפחות, גובה 75 ס״מ לפחות.

*** התקנת המטבח באופן עצמאי תתאפשר רק לאחר קבלת החזקה בדירה.**

3.3.3 ארונות אחרים(ציין) : בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון מעץ סנדוויץ׳ או טרספה, תלוי או מונח הכולל משטח עבודה (אינטגרלי) מחרס או שיש או ניאו קוורץ, משולב בכיור, לרבות מגרה/ות, דלתות,וצירי נירוסטה. מידות : 80 ס״מ לפחות.

ציפוי חיצוני : פורמאיקה או אחר לפי יצרן הארון. ציפוי פנימי : פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.

* מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה : ראה נספח ג׳

*** התקנת ארון אמבטיה באופן עצמאי תתאפשר רק לאחר קבלת החזקה בדירה.**

הערה :

(1) מדידת אורך כללית של ארונות מטבח ל מטר אורך. המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת נמדדת פעמיים)

חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו״ב (למעט מקרר) כלולים באורך הארונות.

(2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתח/י גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה- מתקן חיצוני לתליית כביסה , בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס״מ , 5 חבלי כביסה מפלסטיק ; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס״מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס״מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס״מ , מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס׳ 5100 ; לדירות גן/גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת.

מסתור כביסה (ככל שמתוכנן) : חומר עמיד לפי דרישות ת״י 5100 .

אשד-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נבדק

3.5 טבלה מספר 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

	דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ) /נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (הגובה/רוחב)	חומר (עץ אלומיני ום/ מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע״כ/ נגרר/ כיס / אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומינ יום / מתכת / אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר / כ.ע.כ. / נגרר / כיס / חשמלי /אחר)
כניסה	1 90/205	פלדה בטחון	ציר רגילה	------ -----	------	------	------ ------	-------	------	------
חדר דיור	1 240/210	אלומ׳ מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	------ -------			1 240/210	אלום	אלום +פולי אורית ן	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
מטבח	------ ------	------	------	1 120/105	אלום מזוגג	כ.ע.כ	1	אלום	אלום +פולי אורית ן	גלילה ידני
חדר שינה הורים 1	1 80/205	עץ	ציר	1 160/105	אלום מזוגג	כ.ע.כ	1 160/105	אלום	אלום +פולי אורית ן	גלילה ידני
חדר שינה 2	1 80/205	עץ	ציר	1 140/105	אלום מזוגג	כ.ע.כ.	1 140/105	אלום	אלום +פולי אורית ן	גלילה ידני
חדר שינה 3	1 80/205	עץ		1 140/105	אלום מזוגג	כ.ע.כ.	1 140/105	אלום	אלום +פולי אורית ן	גלילה ידני
חדר שינה 4 (בדירת 6 חדרים)	1 80/205	עץ	ציר	1 140/105	אלום מזוגג	כ.ע.כ.	1 140/105	אלום	אלום +פולי אורית ן	גלילה ידני
ממ״ד (משמש כחדר שינה)	1 70/200	פלדה לפי הג״א	ציר פתיחת חוץ	1 100/100	אלום מזוגג	ציר רגילה או כ.ע.כ.לפי הנחיות הג״א	1 100/100	אלום	אלום +פולי אורית ן	נגרר כיס
	------ ------	------	------	------ ------	-----	-------	הנחיות עפ״י הג״א			
פרוזדור	----- -----	---	-----	----- -----	------	------	----- -----	-----		
חדר רחצה הורים	1 70/205	עץ +צוהר/ צו אור	ציר	1 75/105	אלום מזוגג	נטוי (קיפ)	---- ----	----	----	----
חדר רחצה (כללי)	1 80/205	עץ +צוהר/ צו אור	ציר	----- ----	אלום מזוגג	נטוי (קיפ)	------- ------	-------	-----	-------
חדר ארונות	----									
שרותי אורחים	1 70/205	עץ +צוהר/ צו אור	ציר	----- -----	אוורור מכני		---- -----	-----	----	----
מרפסת דיור 1	-----								----	------
מרפסת דיור 2	-----									
מרפסת דיור 3	-----	------	------	-------	------	------	-----	------		
מרפסת שירות (כביסה)	1 80/205	עץ	ציר	------ -----	------	-------	1 140/110	אלום	אלום +פולי אורית ן	נגרר כ.ע.כ.
מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)	1 70/205	עץ/פח לפי תכנון החברה	ציר	---- ----	----	----	---- ----	----	----	----

אשד-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נבדק

מידות פתחי דלתות וחלונות בהתאם לתכנית האדריכלות עפ"י היתר הבניה

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או מסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

א. דלת עץ= הכוונה לכנף דלת העשויה מאחד או משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד או שווה ערך בהתאם לת"י 23. צירי פייפ כפולים מתכוונים או שווה ערך. אלומ= אלומיניום, סוג פרופיל :לפי הנחיות יועץ האלומניום.
ציר=סוג פתיחה, קיפ=פתיחה משתפלת(נטוי),סב נטוי (דרייקיפ)= רגילה+ משתפלת, ניגרר כ.ע.פ. כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה(כיס) בקיר, גיליוטינה=כנף בתנועה אנכית, תריסים : שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי לפי הנחיות יצרן) במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
גלילה=תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה החשמלית,בחדר דיור) בחדר דיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל ועם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.

ב. דלתות/ חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מהחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינת בטבלה.יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל ריצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ג. זיגוג בחלונות, מאלומיניום וזכוכית למעט בממ"ד, סוג הזיגוג :שקוף כפול (double glazing) רגיל/בטיחותי,בעובי מינימלי של 4 מ"מ עם מרווח אויר בעובי של 6מ"מ ביניהם, לפי דרישות התקן. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. רשתות : אין. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת ;

ד. בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקר חיצוני(בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרפות רפפת כיסוי).

ה. מסגרות החלונות והתריסים עשויים אלומניום.סוג פרופיל,גוון, עפ" תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם : סרגלי זיגוג,אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מוכנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן :
בחדרי רחצה ושירותים(באם יש חלונות), יותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") לפי תכנון האדריכל.

ו. אוורור המחסן (ככל שקיים שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או רפפה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות כיבוי אש.

ז. יתכן שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.

ח. דלת כניסה מתכת בטחון רב בריחית תואמת לתקן ישראל 5044 תוצרת, לפי החלטת החברה, פרזול, ידית נעה ו"רוזטות" בהתאמה לדלת כולל עינית הצצה (פנורמית/מקרוסקופית),מערכת צירים, מגן צילינדר, סגר הטחון נוסף\ מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה.

ט. דלת כניסה ודלת ממ"ד משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור, גוון לפי בחירת החברה.

י. מכלולי דלתות פנים : גמר פורמייקה או צבע או ציפוי מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים, כולל פס אטימה, משקוף הדלת יהיה בהתאם לת"י 23, בעל הלבשות, פולימרי או עץ כולל פס אטימה, בגמר וגוון תואם לדלת. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה/מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/צו אור, מזוגג בכנף הדלת. כל הדלתות תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב-7 ס"מ התחתונים של כנף הדלת. בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה כ-3 צדדים לפחות. צירי פייפ כפולים מתכוננים. גוון : לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ואו הספק/ים שיבחר/ו על ידה.

יא. פתח חילוץ-בממ"ד ובפתח הדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.

יב. לפי דרישות פיקוד העורף, דלת כניסה למרחב מגונן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ-2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ') וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אוויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010) יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

יג. מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון : מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

אשד-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12 05. 2016
נבדק

3.6 טבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה (ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

מיתקן \ מיקום		מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שירות	אחר
כיור מטבח	מידות (בס"מ)	בודד 40/60 או כפול 80/40	---	---	---	---	----
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	אין					
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	40/50	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	א'	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	---	---	אין	אין	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	25/40	---	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	---	ראה נספח ג'	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	---	---
	סוג	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	---	אין	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	---	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	170/70 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' אמבטיה אקרילית/פח מצופה אמייל	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	---	---	---	אין	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח/ מערבל	פיה קצרה פרח	פרח/מערבל פיה קצרה	פרח/מערבל פ. קצרה	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	מערבל / רב דרך (3)	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים והמים	דגם	---	---	אינטרפוץ 3 דרך + מוט טלסקופי באורך 60 ס"מ + מזלף	מיקס מהקיר כולל צינור שרשורית ,מתלה מתכוון ומזלף	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי בשקלים חדשים	---	---	ראה נספח ג'	---	---	---
חיבור מים למכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	---	יש	חיבור למים קרים בלבד
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים מייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה		---	---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)		יש	---	---	---	---	---
נקודות גז לבישול		יש					
נקודות גז לחימום מים							יש. הכנה בלבד

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

(א) כיור מטבח (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ) : לבחירת הקונה, חומר חרס סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה, בהתקנה שטוחה.

כיור רחצה שולחני(אינטגרלי) : (במידות 40/50 ס"מ) לפי היצרן /ספק, שיבחר ע"י החברה. כיור רחצה :חרס מידות 40/50 ס"מ.. כיור נטילת ידיים : חרס, לפי יצרן הכיור.

(ב) אסלה : מונחת. ארגז שטיפה : מחרס מונובלוק, דו כמותי (3/6 ליטר) עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה. כיסוי אסלה (מושב) פלסטי כבד

אשד-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12 05. 2016
נבדק

בעל צרי נירוסטה.

אמבטיה :תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ״מ הומוגני. בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגולוון. לחילופין מפח עובי 2.5 מ״מ לפחות מצופה אמאייל.

מקלחת :משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי דר בה/ראות ל דין.כגמר העומד בדרישות ת״י 2279 שיפועים לניקוז המשטח;

(ג) סוללה למים קרים/חמים(כולל הסכם), לקערת מטבח ;פרח/מערבל, בציפוי כרום ניקל, פיה בגובה כ-25 ס״מ לפחות ולעומק 20 ס״מ לפחות.
לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת״י 1385.

(ד) סוללה למים קרים/חמים,לכיור/ רחצה (כולל חסכמים) : דגם : פרח/מערבל בציפוי כרום ניקל.פיה באורך כ-15 ס״מ לפחות ולעומק 15 ס״מ לפחות , לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ. לכיור נטילת ידיים : דגם פרח בציפוי כרום ניקל, פיה קצרה לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ.

(ה) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים) : באמבטיה : דגם : מהקיר –מערבל, בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי. מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס״מ לפחות ומזלף.

למקלחת :דגם :מהקיר-מערבל/רב דרך (3), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן , מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס״מ לפחות ומזלף. לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס״מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ״מ.

סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת״י 1385 שיוצגו שיוצגו ע״י החברה/קבלן

(ז) התקנת כיורים וארגז/ י שטיפת אסלה כוללת : חיבור לביוב וברזי ניל.

(ז) גוון הקבועות :לבן.

(ח) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת : מים קרים, מים חמים(הל״ת-תיקון אוג׳ 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

(ט) מידות : בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס״מ.-הרי אלו מידות משוערות , המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע״י החברה.

(י) הכנה לנק׳ גז :באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

(יא) מים קרים : מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יג׳) נשלף= ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח= קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

מערבל(מיקסר)= ויסות מים לקרים/חמים , בעזרת ידית אחת.

רב- דרך(אונטרפיץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים , לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

(יד) קונדנסר= בהעדר חיבור ליניקת אוויר חם/לח, ממייבש הכניסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אוויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.

(טו) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

(טז) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר : צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), בריצפה, בקירות או בסמוך לתקרה. במיקום וכמות עפ״י תכנון מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי,(מיקום וכמות, עפ״י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון עפ״י יועץ מיזוג .מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה,

הערה : הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי,(ככל שידרשו) , יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי ״עמודים או קורות״ או ״ספסלים״, בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות וריצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת״י, והנחיות מהנדס האינטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורות אלו, ואין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 ולפי ההנחיות המפורטות להלן :

(א) לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

(ב) מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השרות ו/או בסמוך לה ו/או על גג המבנה, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה שלא יפחת מהשטח המצוין במפרט המיוחד (הנחיות משהב"ש.).

<u>הערה</u> : חיבור מיכל האגירה למערכת הסולארית נדרש רק בדירות לגביהן הוראות כל דין קבעו שנדרשת בהן הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית. לגבי יתרת הדירות תחולנה ההנחיות המפורטות למעט החיבור למערכת הסולארית.
דוד למים חמים בקיבולת : 150 ליטרים : מיקום הדוד : בחלל מסתור כביסה או גג עליון או אחר, לפי תכנון מהנדס אינסטלציה.

אשד-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נברק

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערות מטבח , כיורי רחצה למעט בשירותי אורחים (מים קרים בלבד) , אמבטיות, מקלחות (הל״ת – תיקון אוג׳ 2007)

3.6.4 ברז ״דלי״ : **אין**.

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה : **יש**.(מיקום לפי תכנון החברה)

3.6.6 חומר הצינורות : מים חמים וקרים : פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR ו/ או אחר .S.P לפי החלטת ותכנון יועץ האינסטלציה.
דלוחין : פלסטי או אחר. שופכין : פלסטי או אחר.

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח**: יש.**

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה : **יש** לא כולל תשלום פיקדון עבור שעון, צנרת וברז לחב׳ הגז.

הערה : מיקום נ׳ הגז בדירה, הינו לפי תכנון החברה. מחיר הדירה כולל תשלום עבור ריכוז מונים. הכנה למונה בלבד.

3.7 <u>טבלה מספר 5 – מיתקני חשמל ותקשורת (ראה הערות לאחר טבלה)</u> :

מיקום	נקודת מאור קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים (IP-44) מעגל נפרד	בית תקע מוגן מים (IP-44) רגיל	בית תקע כוח במעגל נפרד	בית תקע תלת פאזי	נק׳ טלויזיה; נק׳ תקשורת; נק׳ טלפון. סה״כ 3 נקודות	אחר / הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1 (בארונות תקשורת)	-	-	-	-	-	- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה ללובי קומתי / חדר מדרגות - לוח חשמל דירתי - ארון תקשורת / מחשבים דירתי כולל שקע - ארון תקשורת דירתי כולל TLV, TEL + שקע
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	-		-	1 קומפלט (כולל: 1 נק׳ TV, 1 נק׳ TEL, 1 נק׳ תקשורת)	+ תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
פרוזדור	2 (כולל מפסק מחליף)	1	-	-	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ׳ או בפרוזדור הכולל פניית ״ר״, 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2 (אחד מהם כפול, סה״כ 3)	1 (מדיח)	-	1 (למקרר) 1 (לתנור)	1 (כיריים)	-	-
חדר שינה הורים 1	1 (כולל מפסק מחליף)	4 (שניים ליד המיטה)	-	-	1	-	1 קומפלט (כולל: 1 נק׳ TV, 1 נק׳ TEL, 1 נק׳ תקשורת)	
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	-	1 (לתנור)	1	-	-	-	-
חדר שינה 2	1	3	-	-	1	-	1 קומפלט (כולל: 1 נק׳ TV, 1 נק׳ TEL, 1 נק׳ תקשורת)	-
חדר שינה 3	1	3	-	-	1	-	1 קומפלט (כולל: 1 נק׳ TV, 1 נק׳ TEL, 1 נק׳ תקשורת)	-
חדר שינה 4(בדיות של 6 חדרים בלבד)	1	3	-	-	1	-	1 קומפלט (כולל: 1 נק׳ TV, 1 נק׳ TEL, 1 נק׳ תקשורת)	
מיקום	**נקודת מאור קיר / תקרה כולל מפסק**	**בית תקע רגיל**	**בית תקע מוגן מים (IP-44) מעגל נפרד**	**בית תקע מוגן מים (IP-44) רגיל**	**בית תקע כוח במעגל נפרד**	**בית תקע תלת פאזי**	**נק׳ טלויזיה; נק׳ תקשורת; נק׳ טלפון. סה״כ 3 נקודות**	**אחר / הערות**
ממ״ד המשמש כחדר	מנורה לפי הנחיות פיקוד	3 (+1 עבור מסנן)	-	-	-	-	1 קומפלט (כולל: 1 נק׳ TV, 1 נק׳ TEL, 1 נק׳	לפי הנחיות פיקוד העורף

אשד-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נברק

שינה	העורף						תקשורת)	
חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)	-	1 (לתנור)	1	-	-	-	+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד החשמל במיקום עפ״י התכנון + אוורור מכאני במידה וידרש עפ״י התכנון
שירותים	1	1	-	-	-	-	-	הזנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)	-	2 (מכונת כביסה, מייבש כביסה)	-	-	-	-	-
מרפסת שמש	1 (מוגן מים)	-	-	1 IP 44 (מוגן)	-	-	-	
מסתור כביסה	-	-		-	-	1 פקט הכנה למזגן	-	הכנה לשקע לחימום מים בגז
מחסן	1	1	-	-	-	-	-	-

הערות לטבלה ואחרות

(א) נקודת מאור קיר/תקרה=בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ארמטורה) כולל נקודת הדלקה אחת.
(ב) בית תקע מאור(רגיל)=״שקע״ בודד לחיבור חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל.(שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד) החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ״ר לפחות.
(ג) בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים : שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל(שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ״ר לפחות.
(ד) נקודת מאור הדלקה כפולה : תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצויינים בסעיף א׳ (ושאינם תוספת) לכמות נקודות המאור המצויינות בסעיף א׳.
(ה) בית תקע במעגל נפרד=שקע/ים הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק׳ במעגל נפרד),ושאינם בהכרח נקודה/ות ״כוח״.
(ו) בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר=בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה
(ז) נקודת טלוויזיה/טלפון חוץ/תקשורת (מחשב)=3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה-חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.
(ח) נקודת טלפון פנים (אינטרקום)=נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי עניין)
(ט) נקודת כח=בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 ממ״ר. בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים, הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5*2.5 . הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
(י) ״הכנה״= באם לא צויין אחרת הכוונה לצנרת (״שרוול״) וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק׳ תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה, יותקן (באחריות הדייר), ״מפזר חום״ ולא ״תנור להט״ (ספירלי) . למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע״י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.
(יא) מחליף= נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים /מכבים/את אותה/ם נקודה/ות מאור.
(יב) יתכנו שינויים במיקום הנק׳ בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
(יג) בכל דירה תותקן מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתית ; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים ; המערכת תכלול ; יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) ; יחידת תקשורת לשידור אלחוטי ;צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה ; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/ במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ׳ מהרצפה ; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט״ש) ואת עלותם הכספית ; (מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.7.1 חדר מדרגות/מבואה קומתית : בכל קומה : נקודות מאור : יש. בחדר מדרגות גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה.
גופי מאור :יש.לחצני הדלקת אור : יש.
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית : **יש.**

3.7.2 טלפון חוץ : נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

3.7.3 פעמון : סוג : לחצן. צליל : זמזם/גונג.

3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע : סוג סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.

3.7.5 לוח חשמל דירתי(כולל השארת מקום פנוי ל6 מודולים להרחבה בעתיד) ולוח תקשורתי דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה : **יש** :
מיקום **לפי תכנון מהנדס החשמל.** מפסקי פחת : יש. שעון שבת : אין.

3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים,שמש/חשמלי : **יש.** כולל קוצב זמן

3.7.7 גודל חיבור דירתי : **תלת פאזי** : 3x25 אמפר (מחיר הדירה אינו כולל הזמנת והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע״י וע״ח הקונה).

3.7.8 מערכת אינטרקום : **יש** מיקום : כמפורט בטבלה 5.(אינטרקום שמע דיבור . כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור)

3.7.9 מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת) : אין.

3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה : הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית
(ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע״י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב-ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בניינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2,33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע״י הקונה מספק

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע״מ
12.05.2019
נבדק

שורה זה)

3.7.11 **מיתקנים אחרים** :
- איוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות יבוצע ע״י מפוח חשמלי חיצוני(משותף) ו/או ע״י מאוורר דירתי ״וונטה״ או ש״ע.
- מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
המערכת תכלול יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתית אשר מתבססת כל רכיב המודד זרם חשמלי, יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צד דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.
הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה במקום נגיש ובגובה כ-1.5 מ׳, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת וזאת עלותם הכספית.
- תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס (ע״פ טבלה מס׳ 3)
- ארון תקשורת כולל שקע

4. מיתקני קירור / חימום בדירה:

4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי :אין.

4.1.1 הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי אשר תכלול :
מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה (למעט חדרי שירותים וחדרים רטובים) :

4.1.2 ביצוע התשתית הנדרשות לרבות ״צמה״ של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הריצפה בין המיקום המתוכנן למאייד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5 *5 ניקוז המאייד למחסום ריצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה״צמה״ יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס,עד להתקנת המערכת בפועל.

4.1.3 התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.

4.1.4 מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזווג אוויר של החברה.

4.1.5 מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.

4.2 מזגן מפוצל : **אין**.ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר של החברה תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. . מזגן בממ״ד : יש / **אין** . (הכנה למזגן עילי בלבד). לפי הנחיות הג״א ויועץ המיזוג של הפרויקט

4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין : אין .

4.4 תנור חימום הפועל בגז : אין .

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל : אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכולל שקע מוגן.(בחדרי רחצה).

4.6 רדיאטורים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : **אין**

4.7 קונבקטורים חשמליים :**אין**

4.8 חימום תת רצפתי : **אין**

4.9 מיתקנים אחרים לפרט : **אין**

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספינקלרים) : בדירה : יש. ככל שיידרש ע״י רשות הכבאות. לפי תכנית בטיחות מאושרת. במחסן : יש.

5.2 מערכת גלאי עשן : **יש . (גלאי חשמלי אחד בודד, הכולל התראה קולית, ללא רכזת,במיקום לפי תכנון יועץ הבטיחות).**לפי תוכנית בטיחות מאושרת.

* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע״י רשות הכבאות,לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבנין) : _____ לפי היתר הבניה. כולן : בתחום המגרש והשצ״פ של הרשות המקומית. כל החניות במרתפי חניה. מספר מרתפי חניה :2 : חניות במקום אחר (לפרט) :בקומת הכניסה חניות האורחים.חניה לנכים (פרטית או משותפת) :יש. מס׳ חניות ____ מיקום :כמצוין בתוכניות המכר.חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר נספרות בתקן החניה של הפרויקט, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רישמי מטעם משרד התחבורה),ובהיעדר רוכש נכה, בין כלל דיירי הבית גם לדייר שאינו נכה.

6.1.2 גמר ריצפת החניה המקורה חניון תחתון : ראה סעיף 2.11 . גמר ריצפת חניה לא מקורה : בטון ו/או בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות ו/או משולב .

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע״מ
12.05.2019
נבדק

6.1.3 גישה לחניה מהכביש : **יש**.

6.1.4 מספר חניות לדירה : **לפי ההסכם (צמודות לדירה) מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.**

6.1.5 מחסום בכניסה לחניון : יש.

6.2 פיתוח המגרש

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף {לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין} ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ״ר לפחות.

6.2.1 שבילים/מדרגות : חומר גמר : **בטון / גרנוליט / אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / משולב**

6.2.2 משטחים מרוצפים : **יש.** חומר גמר : **אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / משולב כאשר הריצוף יהיה ככל הניתן בגוון בהיר.**

6.2.3 חצר משותפת : יש . (על פי סימון בתוכנית מצורפת). צמחיה :יש.(על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

6.2.4 רשת השקיה משותפת : **יש.** כולל ראש מערכת ממוחשבת לשטחים משותפים בלבד.

6.2.5 חצר צמודה לדירה/ות הגן : אין דירות גן.

6.2.6 פרוט מערכות משותפות בחצר הצמודה לדירה/ות הגן : אין דירות גן

6.2.7 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן : אין דירות גן.

6.2.8 גדר בחזיתות של המגרש : על פי הנחיות יועץ הפיתוח .

6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה) יש .חלקית. ריצוף קומת עמודים מפולשת ; חומר : אבנים משתלבות / גרנוליט/ אבן טיבעית/ משולב

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1. הכנה לאספקת גז : סידור מרכזי באמצעות צוברי גז תת קרקעיים בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר עפ״י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צוברי הגז כאמור וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה : **יש** .

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : **יש.** מיקום : ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת אל לחץ בחדרי מדרגות : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים) : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 גלאי עשן : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

הערה : כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי(הידרנטים)וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 **אוורור מאולץ במרתפי חניה:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות ויועץ האוורור של הפרויקט.

7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית (להזנת הדירות) : אין. הכנה בלבד.

7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים : אין

7.6 תיבות דואר : (תאר) : בעלות חזית אלומניום לפי תקנות תכנון ובניה ות״י 816. התקנה על הקיר בחדר הדואר.

1 לכל דירה (כמספר יחידות הדיור בבניין) + תיבה 1 לוועד הבית+1 לדואר שגוי. מיקום : בקומת הכניסה הראשית

7.7 מיתקנים אחרים : גנרטור לשעת חירום לכל המתקנים הנדרשים בחוק. לרבות כל מעגלי החרום בשטחים המשותפים, תאורת חרום, משאבות מים לכיבוי אש. מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכת תאורה (בחלקים המשותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין. מיקום וכמות : לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

אשר-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נבדק

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי : **יש**; מונה מים ראשי לבניין : **יש** .מונה מים נפרד לחצר : אין.

8.2 חיבור לביוב מרכזי : **יש** ;

8.3 חיבור הבנין לרשת החשמל : **יש.** בהתאם להוראות חברת החשמל . חיבור הדירה לרשת ; **יש.** לא כולל התקנת מונה.

8.4 הכנה לחיבור הבנין לרשת הטלפונים. **בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר); לא כולל חיבור הדירה לחב׳ טלפונים .**

8.5 הכנה לחיבור הבנין לרשת תקשורת (טלויזיה בכבלים , תקשורת מחשבים וכדומה) : **יש** ; **לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת** (ראה גם סעיף 3.7.10).

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש , מדרכה , קירות תומכים, ניקוז , דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע״י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.

8.7 בחדר אשפה : דחסנית וברז מים.

מיקום למחזור אשפה : יש.

מצנח אשפה(שוט) : יש.

פינוי אשפה : ע״י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף :

9.1.1. מקומות חניה משותפים : באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.

9.1.2 קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה) : **יש**. חלקית ;

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : לפי תכנון החברה מיקום המחסנים : לפי תכנון אדריכלי מאושר וע״פ סימון בתכנית המכר.

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : **יש**

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : **יש**

9.1.6 חדרי מדרגות (מספר) **:**יש. כמות : 2

9.1.7 פיר מעלית : **יש** ; מעליות : **יש** ; מספר מעליות **4**

9.1.8 גג משותף : לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג : **יש**

9.1.9 ממ״ק / מקלט : **אין**. יש מרחבים מוגנים דירתיים – ממ״דים.

9.1.10 חדר דוודים משותף : **אין**.

9.1.11 מיתקנים על הגג : יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון : מערכות סולאריות (המשמשות את 7 הקומות העליונות בלבד . לפי תקן) , אנטנה,/ צלחת לוויין, קולטי שמש, דוודים, מפוחים, חדר מכונות למעלית, מאגר מים, משאבות סחרור מאגר מים, יחידות עיבוי, פתחי תאורה וכל מיתקן אחר שיידרש על פי יועצי הפרויקט.

9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש :יש. שטח ללא גינון : יש.

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית (שהינם רכוש משותף) :כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

9.2 **חלק/ים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף** :

9.2.1. חדרי מדרגות (מילוט).

9.2.2 קומה טכנית

9.2.3 גישה לחניה משותפת

9.2.4 לובי בקומות כניסה

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני /ים (משותפים).

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג. : (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית, מפוחי אוורור)

9.2.10 מעליות

9.2.11 ממ״ק / מקלט. (אין. יש מרחבים מוגנים בדירות)

9.2.12 חלק אחר : ככל שיוגדרו ע״י החברה כרכוש משותף .

אשר-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נבדק

9.3 בית משותף:

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5). לשטח של כל יחידות הדיור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

יהיה ע"פ הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו יהיה ע"פ שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.
הרוכש מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי באם לא יימכרו דירה/ות בפרויקט הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו ומסירת החזקה לרוכש תישא החברה בעלות של 30% מהוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד הבית), בגין כל דירה/ות לא מכורות או שטרם נמסרה החזקה בהן כפי שיחוייבו דירה/ות דומות בפרויקט. אך במקרה של התייחסות לעניין זה בהסכם המכר יגבר האמור בהסכם המכר.

9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף)
מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצויינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

א. מקומות חניה בקומת הקרקע ובקומת המרתף שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל)
ד. חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.

.....	.....	.....
חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולניגות הבית המשותף.

נספח ב' – הערות כלליות

נספח ג' – טבלאות חיובים – זיכויים

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ - 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.

10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה

10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.4 תכניות קומת כניסה /קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200 . החברה/המוכר רשאי להכניס

אשד-טל אסף
ניהול אחזקות בע"מ
12.05.2019
נבדק

שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.

10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.

10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בנייה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בענין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבנין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבנין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בענין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבנין על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבנין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבנין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.

(ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב לפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

סרב הרוכש הראשון לקבל לידיו התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפרט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא ראשית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' הניהול (באם תפעל בבניין).

<u>נספח משלים למפרט הטכני על פי חוק מכר דירות – נספח זה המצורף למפרט הטכני הינו חלק בלתי נפרד ממנו</u>

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות) בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה נשוא העיסקה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. לחברה זכות למכור חניות כפולות ו/או חניות נוספות ליתר הדיירים בבנין ו/או בבניינים. במידה ויתווספו יח"ד נוספות, יופרשו מספר חניות לטובת דירות אלו.
4. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
5. סוג א'- לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ..
6. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר האמור לגבי הפריטים המסופקים ע"י החברה וכן לאספקת פריטים, מוצרים או חומרים אשר אזלו ממלאי הספק והחברה. במקרה זה יסופקו פריטים, מוצרים או חומרים שווה ערך.
7. מגבר אנטנה ל- T.V אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף..
8. החברה תהיה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לווין ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין,
9. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו ששטחי הגינון ו/או שטחי מסעה/חניה של הבניין ממוקמים מעל תקרת מרתף, ששטחי התקרה האטומים עלולים להינזקו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה. הקונה מסכים ומתחייב הזה לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שמפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.

אשד-טל אסף
ניהול אחזקות בע"מ
12.05.2019
נבדק

10. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו׳ בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו׳), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
11. תיתכן העברה גלויה אנכית/ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן בתוכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון : צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים שצמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן / למצוין בתכניות, לפי תכנון היועצים הטכניים, מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בו הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ״ל.
12. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון : הבדלי מרקם, גוון, גידים, ״עינייים״, וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה
13. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים, בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצעו קיטום פינות (גרונגים).
14. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גג/ות עליונים, יעשה רק ע״י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת״י 1139, (פיגום מתרומם / תלוי, סנפלינג וכו׳).
15. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבניין.
16. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
17. לצורך תחזוקה וניקיון קירות בחזיתות הבניין, הקונה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות) לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות הבניין.
18. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת ותחזוקת ״שבר״), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
19. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרוטכניות, ככל שיהיו כגון : חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו׳ יעשה ע״י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
20. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה / בניין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים / חוסרים / פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
21. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחוייב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת המעלית/יות בבניין, לבטח את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהוא.

22. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן, יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.

<u>הערות כלליות לדירה:</u>

23.החלפת כלים סניטריים ע״י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל״ת (הוראות למתקני תברואה) ובת״י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
24.במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע״י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
25. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע״י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ׳ ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
26. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשבבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי T.V פלזמה וכד׳, שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.
27. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו׳).
28. מיקום מערכות גילוי עשן / אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
29. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר יימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
30. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג׳קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע״מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
31. למען הסר ספק במידה וטרם תחימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף ו/או סעיפים מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בחירה או החלפה בעקבות בחירת הקבלן״.
32. מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן,מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין. פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע״י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל אחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ״ל תחול על הקונה בלבד.
33. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
34. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ״י תכנון מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
35. בריצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכו׳) וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחוייב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו למורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
36. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה , אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת חילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.

אשר-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2016
נבדק

37. בעת שימוש רגיל בממ״ד – באם לא קיים פתח כדופן הממ״ד לאוויר חוזר (״4 -״8), למיזוג אויר, יש להשאיר את דלת הממ״ד מעט פתוחה ע״מ לאפשר תחלופת אוויר ממוזג בין הממ״ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע״מ לאפשר תחלופת אוויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס״מ בין שולי הדלת לריצפה.
38. בכל מקרה של שינוי ו/או שידרוג בארונות המטבח ביוזמת הקונה אין לחברה שום אחריות וכל ההתקשרות על כל הנגזר ממנה תעשה מול חברת המטבחים. החברה לא תאפשר הרכבת מטבח משודרג שהוזמן באופן פרטי ולא מספקי המטבחים שנבחרו ע״י החברה אלא לאחר מסירת הדירה לקונה. לא יסופקו מטבחי סטנדרט ללא הרכבה.
39. בהתאם לדרישות הג״א : החברה לא מאפשרת לבצע שינויים כל שהם בחדר הממ״ד (למעט שינויי חשמל שניתן ליישם לפני יציקת הקירות) מיקום וכיוון פתיחת הדלת והחלון וכן מיקום צינורות האיוורור יהיו בהתאם לתוכניות הביצוע וההיתר בלבד.
40. במחסנים שיוצמדו לדירות אם הוצמדו, יכול שיהיו תיקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף.
41. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש. אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
42. במידה ומוני החיבור מערכות (מים, גז, חשמל וכו׳) ישולמו ע״י החברה יחויבו הדיירים במחיר החיבור
43. תיקונים שייעשו ע״י החברה לאחר המסירה ו/או במהלך תקופת הבדק, ייעשו בכל מקרה בצבע לבן בלבד וללא כל טקסטורה.
44. החברה רשאית לרשום כחלק מהרכוש המשותף גם מתקנים ומקרקעים אחרים. אופן הטיפול ו/או התיקון במערכת משותפת לכל המבנה העוברת בתחומי השטחים הפרטיים יהיה במהלך רישום הבית המשותף. טרם רישום הבית המשותף יהיה זה ע״פ החלטת ועד הבית ו/או חברת הניהול.

<u>הערות כלליות למגרש ולפיתוח</u>

45. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל״כ, גז,ביוב, וכד׳) יימוקמו כמגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע״י הרשויות.
46. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון וכאישור חברת הגז שנבחרה ע״י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
47. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
48. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי ״אבן משתלבת״ עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
49. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או ריצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
50. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
51. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
52. אסורה הכניסה לרכבים המונעים המונעים בגז פחמימני (גפ״מ) , למרתפי חניה תת קרקעיים.
53. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ״מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
54. החברה תהיה רשאית להצמיד שטחים ו/או חלקים המצאים מהרכוש המשותף לדירה או לדירות. שטחים פנויים שאינם ע״פ בעלות בממכר הנכסן, יהיו במסגרת רכוש משותף. בתקנון בית משותף תהיה החברה רשאית לקבוע כי מתקנים ומקרקעין אשר נכללו ברכוש המשותף ישמשו בנוסף לדיירי הבניין גם בעלי דירות אחרות בפרויקט.
55.במקרה של סתירה בין המפרט להוראות נספח ג׳1 [מפרט מחייב למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], ו/או כל הנחיה מקלה לנספח של משהב״ש תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין.
כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן :״ההוראות״) לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

56. בכל מהלך תקופת הבנייה חל איסור חמור על כניסה לאתר ללא תיאום הן ע״י הקונה ו/או הן ע״י מי מטעמו משיקול בטיחות עקב הסכנות הקיימות באתר הבנייה. הכניסה לאתר תתאפשר רק במקרים מיוחדים ולאחר תיאום וליווי של מנהל העבודה האחראי בשטח.

חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר

<u>נספח ג'</u>

<u>זיכויים כספיים לרוכש במסגרת מחיר למשתכן</u>

אשר-סל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2016
נבדק

מחירון דירות

* הרוכש יוכל לבחור רק את הדירות שכלולות במסגרת מחיר למשתכן

נושא	תאור	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארונות מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה,חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים (כולל סיפון) וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה	600 ש"ח למ"א
ארון אמבטיה	ארון אמבטיה כולל כיור אינטגרלי	500 ש"ח ליח'
סוללות למים (כולל סיפון)	סוללה למים קרים בשרותי אורחים , סוללות למים קרים חמים : בכיורי רחצה אמבטיה כללית ומקלחת הורים. סוללה למים חמים קרים : באמבטיה. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוץ) מתחת לטיח לא ניתן לקבל זיכוי	125 ש"ח ליחידה
נקודת טלפון/אינטרנט		75 ש"ח ליח'
בית תקע (נקודת חיבור קיר מכל סוג)	בית תקע רגיל, בית תקע מוגן מים, בית תקע כוח, בית תקע מעגל נפרד	95 ש"ח ליח'
נקודות מאור(בית מנורה תלויה ו/או על קיר)		95 ש"ח ליח'

* הזיכויים ינתנו לדייר במעמד קבלת החזקה בדירה.

*הזיכוי בגין ארונות מטבח יינתן ע"פ מידת אורך של 6 מ"א בלבד עפ"י מפרט מחייב.

אשר-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
12.05.2019
נבדק

הצהרה על דירות - לפי מכרז מחיר למשתכן

נספח ג'4 לחוזה - דוגמא

שם ישוב: נתניה
מספר מתחם: א'

שם קבלן/יזם: א. גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ
מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח (ללא הצמדה): 12,686.31

מספר יח"ד במתחם 125
מספר יח"ד במחיר למשתכן: 100
אחוז דירות מחיר למשתכן: 80% 85% #DIV/0!
125

מס' מחסן המוצמד לדירה	הערות	מכירה במסגרת מחיר למשתכן (כן/לא)	מחיר דירה לפי מחיר למשתכן	מספר חניות	שטח מחסן	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה	שטח דירה* (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר/שם מבנה
3		כן	1,981,836	2	10.60	23.8	145.67	6	1	A	1	4661	1
4		כן	1,970,515	2	8.30	23.8	145.67	6	1	B	2		
9		כן	1,674,126	1	7.88	12.19	127.63	5	1	C	3		
8		כן	1,685,201	1	10.13	12.19	127.63	5	1	D	4		
7		כן	1,957,038	2	8.48	14.5	145.67	6	2	A1	5		
14		כן	1,947,589	2	6.58	14.5	145.67	6	2	B1	6		
110		כן	1,683,179	1	6.23	12.19	127.63	5	2	C	7		
111		כן	1,681,588	1	5.91	12.19	127.63	5	2	D	8		
15		כן	1,970,527	2	7.19	14.5	145.67	6	3	A1	9		
38		כן	1,963,142	2	5.72	14.5	145.67	6	3	B1	10		
112		כן	1,698,747	1	5.91	12.19	127.63	5	3	C	11		
113		כן	1,698,747	1	5.91	12.19	127.63	5	3	D	12		
39		כן	1,982,211	2	5.57	14.5	145.67	6	4	A1	13		
40		כן	1,982,972	2	5.72	14.5	145.67	6	4	B1	14		
114		כן	1,715,906	1	5.91	12.19	127.63	5	4	C	15		
115		כן	1,715,906	1	5.91	12.19	127.63	5	4	D	16		
45		כן	1,985,306	2	6.18	14.5	145.67	6	5	A1	17		
44		כן	1,984,900	2	6.10	14.5	145.67	6	5	B1	18		
116		כן	1,715,906	1	5.91	12.19	127.63	5	5	C	19		
117		כן	1,715,906	1	5.91	12.19	127.63	5	5	D	20		
20		כן	1,994,288	2	7.95	14.5	145.67	6	6	A1	21		
48		כן	1,995,201	2	8.13	14.5	145.67	6	6	B1	22		
118		כן	1,715,906	1	5.91	12.19	127.63	5	6	C	23		
119		כן	1,715,906	1	5.91	12.19	127.63	5	6	D	24		
47		כן	2,025,455	2	10.14	14.5	145.67	6	7	A1	25		
98		כן	2,001,725	2	5.51	14.5	145.67	6	7	B1	26		
120		כן	1,733,065	1	5.91	12.19	127.63	5	7	C	27		
121		כן	1,733,065	1	5.91	12.19	127.63	5	7	D	28		
64		כן	2,029,101	2	6.97	14.5	145.67	6	8	A1	29		
65		כן	2,024,339	2	6.05	14.5	145.67	6	8	B1	30		
122		כן	1,750,224	1	5.91	12.19	127.63	5	8	C	31		
123		כן	1,750,224	1	5.91	12.19	127.63	5	8	D	32		
66		כן	2,068,595	2	10.72	14.5	145.67	6	9	A1	33		
68		כן	2,049,831	2	7.13	14.5	145.67	6	9	B1	34		
124		כן	1,769,578	1	6.33	12.19	127.63	5	9	C	35		
77		כן	1,770,885	1	6.58	12.19	127.63	5	9	D	36		
69		כן	2,069,732	2	7.13	14.5	145.67	6	10	A1	37		
70		כן	2,076,857	2	8.48	14.5	145.67	6	10	B1	38		
78		כן	1,791,297	1	7.19	12.19	127.63	5	10	C	39		
80		כן	1,805,283	1	9.84	12.19	127.63	5	10	D	40		
43		כן	2,118,725	2	12.59	14.5	145.67	6	11	A1	41		
42		כן	2,105,458	2	10.10	14.5	145.67	6	11	B1	42		
79		כן	1,821,362	1	9.60	12.19	127.63	5	11	C	43		
83		כן	1,813,317	1	8.09	12.19	127.63	5	11	D	44		
41		כן	2,128,361	2	10.63	14.5	145.67	6	12	A1	45		
46		כן	2,112,977	2	7.77	14.5	145.67	6	12	B1	46		
81		כן	1,835,320	1	8.97	12.19	127.63	5	12	C	47		
125		כן	1,835,428	1	8.99	12.19	127.63	5	12	D	48		
29		כן	2,127,372	2	6.75	14.5	145.67	6	13	A1	49		
37		כן	2,147,897	2	10.53	14.5	145.67	6	13	B1	50		
95		כן	1,845,196	1	7.60	12.19	127.63	5	13	C	51		
94		כן	1,842,481	1	7.10	12.19	127.63	5	13	D	52		
31		כן	2,140,459	2	5.51	14.5	145.67	6	14	A1	53		
30		כן	2,143,363	2	6.04	14.5	145.67	6	14	B1	54		
97		כן	1,855,535	1	6.34	12.19	127.63	5	14	C	55		
106		כן	1,877,183	1	10.29	12.19	127.63	5	14	D	56		
23		כן	2,162,158	2	5.85	14.5	145.67	6	15	A1	57		
32		כן	2,164,869	2	6.34	14.5	145.67	6	15	B1	58		
10		כן	1,879,519	1	7.57	12.19	127.63	5	15	C	59		
11		כן	1,884,553	1	8.48	12.19	127.63	5	15	D	60		
21		כן	2,194,387	2	8.07	14.5	145.67	6	16	A1	61		
22		כן	2,182,888	2	6.01	14.5	145.67	6	16	B1	62		
16		כן	1,934,385	2	9.31	12.19	127.63	5	16	C	63		
17		כן	1,929,696	2	8.47	12.19	127.63	5	16	D	64		
63		כן	2,204,535	2	6.33	14.5	145.67	6	17	A1	65		
26		כן	2,225,263	2	10.01	14.5	145.67	6	17	B1	66		
18		כן	1,945,831	2	8.22	12.19	127.63	5	17	C	67		
19		כן	1,948,478	2	8.69	12.19	127.63	5	17	D	68		
34		כן	2,236,728	2	8.50	14.5	145.67	6	18	A1	69		
33		כן	2,222,292	2	5.96	14.5	145.67	6	18	B1	70		
107		כן	1,952,392	2	6.29	12.19	127.63	5	18	C	71		
103		כן	1,964,952	2	8.50	12.19	127.63	5	18	D	72		
36		כן	2,277,916	2	12.20	14.5	145.67	6	19	A1	73		
35		כן	2,270,461	2	10.90	14.5	145.67	6	19	B1	74		
105		כן	2,004,172	2	12.28	12.19	127.63	5	19	C	75		
104		כן	1,996,258	2	10.90	12.19	127.63	5	19	D	76		
25		כן	2,273,604	2	7.97	14.5	145.67	6	20	A1	77		
24		כן	2,266,836	2	6.80	14.5	145.67	6	20	B1	78		
108		כן	2,006,635	2	9.64	12.19	127.63	5	20	C	79		
102		כן	2,000,966	2	8.66	12.19	127.63	5	20	D	80		
1		לא	2,316,161	2	6.40	21.76	145.67	6	21	A2	81		
2		לא	2,312,835	2	5.83	21.76	145.67	6	21	B2	82		
96		כן	2,002,762	2	5.96	12.19	127.63	5	21	C	83		
99		כן	2,003,229	2	6.04	12.19	127.63	5	21	D	84		
5		לא	2,340,658	2	7.14	21.76	145.67	6	22	A2	85		
6		לא	2,340,658	2	7.14	21.76	145.67	6	22	B2	86		
100		כן	2,024,828	2	6.75	12.19	127.63	5	22	C	87		
101		כן	2,024,239	2	6.65	12.19	127.63	5	22	D	88		
12		לא	2,360,836	2	7.14	21.76	145.67	6	23	A2	89		
13		לא	2,360,836	2	7.14	21.76	145.67	6	23	B2	90		
93		כן	2,049,526	2	7.97	12.19	127.63	5	23	C	91		
92		כן	2,042,580	2	6.80	12.19	127.63	5	23	D	92		
49		לא	2,378,679	2	6.75	21.76	145.67	6	24	A2	93		
50		לא	2,375,265	2	6.18	21.76	145.67	6	24	B2	94		
91		כן	2,054,349	2	5.85	12.19	127.63	5	24	C	95		
90		כן	2,055,307	2	6.01	12.19	127.63	5	24	D	96		
51		לא	2,395,395	2	6.18	21.76	145.67	6	25	A2	97		
52		לא	2,395,395	2	6.18	21.76	145.67	6	25	B2	98		
75		כן	2,079,489	2	7.13	12.19	127.63	5	25	C	99		
76		כן	2,079,489	2	7.13	12.19	127.63	5	25	D	100		
53		לא	2,415,524	2	6.18	21.76	145.67	6	26	A2	101		
54		לא	2,415,524	2	6.18	21.76	145.67	6	26	B2	102		
71		כן	2,117,850	2	10.56	12.19	127.63	5	26	C	103		
109		כן	2,103,053	2	8.13	12.19	127.63	5	26	D	104		
55		לא	2,435,654	2	6.18	21.76	145.67	6	27	A2	105		
56		לא	2,435,654	2	6.18	21.76	145.67	6	27	B2	106		
84		כן	2,114,868	2	7.20	12.19	127.63	5	27	C	107		
88		כן	2,144,034	2	11.95	12.19	127.63	5	27	D	108		
57		לא	2,455,783	2	6.18	21.76	145.67	6	28	A2	109		
58		לא	2,455,783	2	6.18	21.76	145.67	6	28	B2	110		
86		כן	2,146,276	2	9.45	12.19	127.63	5	28	C	111		
87		כן	2,129,870	2	6.80	12.19	127.63	5	28	D	112		
59		לא	2,475,912	2	6.18	21.76	145.67	6	29	A2	113		
60		לא	2,475,912	2	6.18	21.76	145.67	6	29	B2	114		
85		כן	2,150,386	2	7.29	12.19	127.63	5	29	C	115		
82		כן	2,137,154	2	5.17	12.19	127.63	5	29	D	116		
61		לא	2,496,042	2	6.18	21.76	145.67	6	30	A2	117		
62		לא	2,496,042	2	6.18	21.76	145.67	6	30	B2	118		
74		כן	2,175,357	2	8.48	12.19	127.63	5	30	C	119		
89		כן	2,161,262	2	6.24	12.19	127.63	5	30	D	120		
73	מיני פנטהאוז	לא	2,703,675	2	7.58	26.24	155.59	5	31	P1	121		
72	מיני פנטהאוז	לא	2,705,578	2	7.88	26.24	155.59	5	31	P2	122		
67	מיני פנטהאוז	לא	4,559,079	2	8.30	103.12	249.24	6	31	P3	123		
27	פנטהאוז	לא	4,172,340	2	7.10	78	230.78	6	32	P4	124		
28	פנטהאוז	לא	4,175,537	2	7.60	78	230.78	6	32	P5	125		
		80.0%	אחוז דירות מחיר למשתכן בבניי				107.88	שטח דירה ממוצע בבניין					

סה"כ שטח דירות מחיר למשתכן במתחם	13484.6
שטח דירה ממוצע במתחם	0.8

מספר דירות מחיר למשתכן	100
אחוז דירות מחיר למשתכן	80.0%

* **שטח דירה** - בהתאם לשטח דירה בצו מכר דירות.

הצהרה

אנו מצהירים שחישוב השטחים ומפרט הדירות לעיל בהתאם לדרישות מכרז מחיר למשתכן

	יזם / קבלן	אדריכל	מודד	עו"ד
תאריך:				
חתימה:				