

"פרויקט BRAVO רמת גן"

איתור המבנה והדירה בתרשים המגרש/תוכנית מכר	איתור צמידויות מיוחדות לדירה	מספר הסכם	שמות ה"קונים"	תעודת זהות	כתובת הקונים
מגרש : _____ דירה מס': _____ קומה : _____ כיוון כללי: _____	מחסן מס': _____ חניה מס': _____	_____	«שם1» _____	_____	רח': _____ ישוב: _____ טל : _____ מייל : _____

חוזה מכר – דירה במחיר מופחת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____, שנת 2025

- אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 511109217 הפטיש 2, טירת הכרמל
 - יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984
- (להלן: "המוכר" או "החברה")

בין :

מצד אחד ;

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

לבין :

שניהם מרחוב _____,

טלפון : _____ ; טלפון נוסף : _____

(להלן ביחד ולחוד: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני ;

והמוכר זכה ביום 1.2.2021 במכרז תא/459/2019 (להלן: "המכרז") לבניית 157 יחידות דיור, לבניה רוויה ברמת גן במקרקעין הידועים כמגרשים 130 ו-131 לפי תכנית תמ"ל 1023, תל השומר דרום הידועים כחלקות 35 ו-36 בגוש 7335 (אשר טרם הליכי איחוד וחלוקה היו ידועים גם כחלק מחלקות 13 ו-14 בגוש 6232) (להלן: "המקרקעין" ו- "התוכנית" או "התב"ע", לפי העניין);

הואיל :

ורשות מקרקעי ישראל (להלן בהתאמה: "רמ"י") ייעדה את המקרקעין לבניית יחידות דיור על ידי המוכר במסלול "מחיר מופחת", ולמוכרן לבעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מופחת ו/או למשפרי דיור הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין "מחיר מופחת" וכן למכירת חלק מיחידות הדיור במקרקעין ב"שוק חופשי";

והואיל :

והמוכר הינו החוכר הרשום של מלוא הזכויות במקרקעין וזאת בהתאם להסכם חכירה מיום 6.6.2021 שנחתם בין המוכר לבין רמ"י בתיק מספר 50178945 א להלן: "הסכם החכירה" לפי ההקשר ובעניין) ובהתאם לחוזה בניה שנחתם בין המוכר ובין המשרד מיום 24.06.2025 מספר חוזה 50178945 א;

והואיל :

והמוכר יתכן ויבנה פרויקט בשם "bravo" במסגרתו ייבנו על המקרקעין 2 בנייני מגורים: מבנה אחד בן 6 קומות ומבנה שני בן 12 קומות מעל מפלסי חניה, הכוללים 157 דירות וכן חניות, מחסנים, שטחים משותפים ושטחים נוספים והכול בהתאם להוראות והנחיות רמ"י במסלול "מחיר מופחת" וכן בתנאי "שוק חופשי" (להלן: "הפרויקט");

והואיל :

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

והואיל :

ולצורך ליווי פיננסי של הפרויקט ישעבד המוכר את מלוא זכויותיו במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה, 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;

והואיל :

"פרויקט BRAVO רמת גן"

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

והואיל: הואיל ובמועד החתימה על חוזה זה טרם נתקבל היתר בניה לבניית הפרויקט, ובכלל זה גם הדירה, וכן טרם נחתם הסכם לליווי בנקאי לפרויקט, יחולו ההוראות הקבועות ב**נספח טו'** וההוראות הקבועות ב**נספח יד'** להסכם.

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 שיפוטניים ו/או מעין שיפוטניים, 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 ובלבד שלא יפחת מן המפרט המחייב; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בנספחי ההסכם לבין הוראה בחוזה גופו ו/או בכל נספח אחר - תגבר ההוראה שבנספח והכל בכפוף להוראות הדין.
- 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 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, או ניתנו לפני חתימת החוזה לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, בכל הקשור לשטח הדירה, מידותיה, חומרי הבנייה, אופן הבנייה, מועדי הבנייה, הבנין, 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, חליפיהם 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 דין, למשל במקרה בו התגלתה הטעייה ו/או תרמית ו/או חוסר תום לב ו/או מצג שווא ובמקרה כאמור קיימות לקונה העילות בהתאם להוראות החוקים השונים, כמו למשל חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ו/או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973. למען הסר ספק יובהר בזאת כי המוכר אינו רשאי לשלול בזאת תוקף חוזי של מצגים ופרסומים בהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.
- 1.9. חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מופחת". 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 מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

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 ובו ממוקמת הדירה כהגדרתה להלן.

"הבנק" ו/או כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר עימו 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

"פרויקט BRAVO רמת גן"

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.

"הדירה"
כמוגדר במבוא לחוזה זה, לרבות צמידויות מיוחדות לדירה (ככל שהדירה כוללת הצמדות של מחסן ו/או חניה) ולרבות חלקים מהרכוש המשותף אשר יוצמדו לדירה על ידי המוכר ו/או על פי הוראותיו וכן חלקה היחסי ברכוש המשותף הכל על-פי המפרט, התכניות כהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.

יובהר כי ככל שהדירה כוללת הצמדות של חניה ו/או מחסן, כמוגדר במבוא, אזי מיקומם יהיה כמסומן בתוכניות כהגדרתן בהסכם ובהתאם להוראות ההסכם.

המחסן והחניה, ככל שקיימים, 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 הבנין בלשכת רישום המקרקעין.

"חברת הניהול"
כאמור בסעיף 12.14 להלן, לצורך מתן שרותי ניהול, אחזקה והפעלה של שטחים משותפים בפרויקט.

"החוזה" או "חוזה זה"
חוזה זה וכל נספחיו.

"הסכם החכירה"
כהגדרתו במבוא לחוזה זה במסגרתו התקשר המוכר עם רמ"י ומכוחו המוכר הינו בעל מלוא הזכויות חכירה המהוונות 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.

"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 מחירי תשומה בבניה למגורים" 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.

"מכתב ההחרגה הבלתי מותנה"
המכתב שהבנק המלווה ינפיק ולפיו לא יממש הבנק את השעבוד הספציפי הרשום לטובתו על המקרקעין מתוך הדירה, בנוסח כפי שיהא מקובל בבנק המלווה באותה עת.

"מע"מ"
ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח התשלומים (**נספח א'**) המהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה, כוללת מע"מ בשיעורו החוקי במועד חתימת ההסכם. 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 לרבות התשריטים כהגדרתם להלן, ואשר מחייב את הצדדים, בנוסח המצורף **כנספח ג'**, ובכפוף לסעיף 9.1 להלן ואשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב.

"המקרקעין"
המקרקעין הידועים כמגרשים 130, 131 לפי תכנית תמ"ל 1023, בשכונת תל השומר דרום, הידועים כחלקות 35 ו- 36 בגוש 7335 (אשר טרם הליכי איחוד וחלוקה היו ידועים גם כחלק מחלקות 13 ו- 14 בגוש 6232) ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב, בין היתר, פעולות רישום ו/או עקב כל פעולה אחרת;

כהגדרתה במבוא לחוזה זה;

"עורך הדין של המוכר"
משרד עורכי דין פירון מרחוב השלושה 2 תל אביב, טל: 03-7540000; פקס: 03-7540011;

וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.

"העירייה" או "הרשות מקומית"
עיריית רמת גן ו/או החברה הכלכלית לפיתוח רמת-גן בע"מ, הכול לפי ההקשר והעניין.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

כהגדרתו במבוא לחוזה זה.	"הפרויקט"
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.	"צמוד" או "הפרישי הצמדה" או "הצמדה"
קבלן שייבחר על-ידי המוכר, לרבות המוכר עצמו, אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הפרויקט, הבניין והדירה.	"הקבלן"
ריבית הפיגורים לפי חוזה זה תהיה בהתאם להוראות הדין, תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022.	"ריבית הפיגורים"
כהגדרתו בסעיף 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו, כפי שייקבע מעת לעת.	"מחיר מופחת"
כהגדרתו בסעיף 4.7.19 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו, כפי שייקבע מעת לעת.	"חסר דיור"
כהגדרתו בסעיף 4.7.20 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו, כפי שייקבע מעת לעת;	"משפר דיור"
משרד הבינוי והשיכון.	"המשרד"
כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה.	"תושב ישראל"
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.	"תקופת הפיגור"
התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין.	"התקנון המצוי"
כל התשריטים, התכניות והתרשימים המצורפים כנספח ב' , ומפרט הטכני כהגדרתו לעיל.	"התשריטים" ו/או "התכניות"
טופס 4 לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981 או תעודת גמר לאכלוס או אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניין.	"טופס 4"

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, הצמודותיה כמפורט בהסכם זה ולאחרים חלקים בבניין, שלגביהם יקבע במפורש כי לקונה תהא זכות שימוש ו/או מעבר המשמש את הקונה ו/או הדירה. הובא לידיעתו של הקונה כי יכול שיחולו שינויים לגבי יתר החלקים האחרים בבניין ו/או במקרקעין, לרבות לעניין צורתו, מספר הדירות בו ו/או מספר הקומות ו/או כל שינויים שיחולו בו לעומת התכנון הידוע במועד חתימת חוזה זה והכל בכפוף לאמור בסעיפים 4.8 ו-4.9 להלן ובתנאי כי לא תיפגענה זכויות של הקונה בדירה על-פי החוזה, ובתנאי כי לא תיגרם לו כתוצאה משינויים כאמור הפרעה בלתי סבירה לשימוש בדירה או לדרכי הגישה אליה ובלבד שהמוכר יעמוד בכל ההוראות המחייבות במכרז לעניין הדירה.

4. הצהרות הקונה

הקונה, מתחייב בזה, כדלקמן:

- 4.1. כי הינו תושב ישראל, "חסר דיור", או "משפר דיור" אשר הינו בעל תעודת זכויות לרכישת דירת מחיר מופחת.
- 4.2. הקונה יחתום על תצהיר לפיו לא מתקיימים בינו, ו/או בין קרוב שלו, לבין המוכר, או קרוב של המוכר, 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 והוא יחתום בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר בנוסח הרצ"ב **כנספח ו'** להסכם זה.
- 4.3. ניתנה לקונה 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 הזדמנות לערוך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך

"פרויקט BRAVO רמת גן"

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 וידועות לו תכניות רשויות התכנון לגבי המקרקעין וסביבתם, ולאחר שעשה את כל הבדיקות הנחוצות לו לצורך התקשרותו בהסכם מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו ודרישותיו, מכל הבחינות היעדר שיתוף פעולה מצד הקונה לא יהווה הפרה של החוזה על ידי המוכר.

4.4. הובא לידיעת הקונה כי עבודות החצר וכן עבודות השלמה והפיתוח של הפרויקט והבניין בו מצויה הדירה ככל שחובת ביצוען חלה על החברה בלבד, תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת החזקה לרוכש ובלבד שתסתיימה תוך 6 חודשים מיום קבלת אישור אכלוס לכל הבניינים שיבנו במסגרת הפרויקט ובלבד שהמשך עבודות הפיתוח כאמור לא ימנעו מהרוכש גישה סבירה ושימוש סביר בדירה והצמודותיה. הקונה לא יעשה בקשר לבניה ולעבודות במקרקעין, בין במישרין ובין בעקיפין, כל מעשה ו/או מחדל העלול לפגוע ו/או לסכל את ביצוען ו/או השלמתן של עבודות הבנייה במקרקעין ו/או בבניין ו/או באיזה מהיחידות בבניין ו/או בכל חלק מהם, הקונה לא ינקוט בכל מעשה אשר יפגע ו/או יעכב את קידום הליכי התכנון והבנייה על המקרקעין ובלבד שעבודות הבנייה יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה בלתי סבירה לקונה, ובלבד שלא תימנע מגורים סבירים בדירה ובאופן שתהיה גישה סבירה לבניין ולדירה, ומבלי לפגוע בזכותו של הקונה על פי דין לפנייה לערכאות מוסמכות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.5. מבוטל.

4.6. הובהר לקונה שהמוכר מבצע את הפיתוח הכללי בתוך תחום המקרקעין לרבות ביצוע חיבורים למערכות התשתית שיותקנו מחוץ למקרקעין אולם, עבודות הפיתוח מחוץ לגבולות המקרקעין נעשה על ידי המשרד ו/או מי מטעמו.

4.7. הובהר לרוכש ששטח המקרקעין וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים בתב"ע ו/או בהסדר הקרקעות ו/או בתוכנית החלוקה ו/או בביצוע העבודות כתוצאה מהיתר הבנייה שיתקבל ובלבד שאין זה נעשה ביוזמת המוכר.

4.8. הובהר לקונה כי התכנון 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 בבניין עשוי להשתנות וזאת בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות. עוד הובהר לקונה כי התכנון הסופי של הבניין וסביבתו כאמור, נתון לשיקול דעתו הסביר של המוכר וכן 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; ובלבד שלא תפגענה זכויותיו בדירה שימושה והגישה אליה.

4.9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר באופן בלתי חוזר שהמוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, לבקש הקלות נוספות לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובלבד שבמקרה של שינויים מהותיים בדירה (כהגדרת המונח "שינוי מהותי" בסעיף 3 לנספח י"ד להסכם זה), אלה לא יעלו על הסתייה המותרת בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. אין באמור בכדי למנוע מהקונה לפנות לערכאות ולהגיש התנגדות ו/או תביעה ביחס לכל הליך תכנוני במתחם.

4.10. הובהר לקונה כי המוכר שעבד, ו/או בכוונתו לשעבד, את זכויותיו במקרקעין ובכלל זה בדירה לטובת הבנק המלווה, בשעבוד קודם וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הנפקת בטוחה לרוכשים בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 וכי השעבוד האמור יחול ויגבר, בין היתר, על זכויות הקונה בדירה וזאת עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק המלווה בהתאם להוראות חוזה זה. הקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הבנק, ככל שיידרש, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר. המוכר מסר לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו למוכר על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומי, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק, למעט התשלום הראשון אשר ישולם לנאמן בהתאם לאמור בחוזה זה- וזאת אך ורק ככל שלא יימסרו שוברי תשלום במועד התשלום הראשון בלבד. הקונה מודע לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור, ומתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה, על נספח הבנק בנוסח המצורף **כנספח ה'**, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. ככל שהנספח אינו מצורף יפעל הקונה בהתאם להוראות החוזה להלן – לרבות סעיף 5.2 והנספחים הרלבנטיים **(טו + טז)**. יובהר כי ככל שהקונה יחפוץ ליטול הלוואת משכנתא לצורך ביצוע חלק מהתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות חוזה זה הוא לא יהיה מחוייב לפנות לבנק המלווה בלבד.

4.11. 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.

4.12. הובא לידיעת הקונה כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה, למעט זכויותיו של הקונה על פי הבטוחה שתונפק לטובתו מאת הבנק וזאת בהתאם לחוק להבטחת רוכשים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה, כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של הבנק ביחס למוכר, לבניין ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בני"ל נועדו להגן על זכויות הבנק

"פרויקט BRAVO רמת גן"

בלבד (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש), והקונה לא יהיה רשאי להסתמך על כך בכל צורה שהיא.

4.13. הובהר לקונה שהמוכר טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין כחוכר של מקרקעין וכי רישומו של המוכר כחוכר במקרקעין כפוף להוראות הסכם החכירה. הקונה מתחייב כי אין כל מניעה מבחינתו להשלמת העברת הזכויות נשוא סעיף זה וכי לא יתנגד להעברה כאמור, וכי בחתימתו על חוזה זה הינו מאפשר באופן בלתי חוזר את העברת הזכויות במקרקעין למוכר כאמור לעיל, אולם יובהר כי הקונה מתחייב לחתום, מיד עם דרישתו של המוכר, על כל מסמך שיידרש, ככל שיידרש, לצורך העברת הזכויות במקרקעין על שמו של המוכר, והכל מבלי לגרוע מזכויות הקונה לפי חוזה זה. אין באמור בכדי למנוע מהקונה לפנות לערכאות ולהגיש התנגדות ו/או תביעה.

4.14. הובהר לקונה כי הזכויות הנמכרות לו במסגרת הסכם זה הינן זכויות חכירה מהוונות וכי הקניית זכות בעלות על דירת מחיר מופחת תהיה באישור רמ"י, ככל וייתן, ובהתאם לנהלים, לכללים ולהחלטות המועצה שייקבעו בעניין זה ע"י רמ"י מעת לעת.

4.15. הקונה מצהיר שהינו "חסר דיוור", או "משפר דיוור", כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי המשרד לרכישת דירה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא. הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, הקונה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של חוזה המכר שנחתם עימו והוא יבטל על ידי המוכר לאלתר והקונה לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

4.16. הקונה 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 תעודת גמר לדירה, או עד חלוף 7 (שבע) שנים ממועד ביצוע ההגרלה מטעם המשרד (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם (או בהתאם לכל נוהל ו/או החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרות הרוכש בהסכם זה) (להלן: "**המועד הקובע**"), וזאת לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר המועד הקובע אשר נכרת לפני המועד הקובע. על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.

4.17. ככל שהקונה הינו "משפר דיוור" 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 והדין.

4.18. להבטחת האמור בסעיף 4.17 / 4.16 יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד וכן **תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים** בנוסחים המצורפים **כנספח ח'**. להסכם זה (**נספחים ח' 1 + ח' 3 לחסר דיוור ונספחים ח' 2 + ח' 3 למשפר דיוור**). ידוע לקונה כי מבלי לגרוע מהתחייבותיו כמפורט **כנספח ח' הנ"ל**, תרשם הערה בדבר הגבלת העברת הזכויות בהתאם לאמור לעיל בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר, בהתאם להוראות המכרז.

4.19. ידוע לקונה, כי ככל וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור בסעיף 4.15 לעיל, יחוייב בתשלום של 450,000 (ארבע מאות וחמישים אלף) שקלים חדשים למשרד.

4.20. הובהר לידיעת הרוכש כי החברה תציב בפרויקט במקרקעין אף לאחר מסירת החזקה, בכל מקום שתבחר ובכלל זאת על חזית המבנים שלטים פרסומים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתה הסביר של החברה – החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר לחבר את השילוט לחשמל המשותף של אותו המבנה עליו הוא יותקן והחברה תשא בהוצאות החשמל של השלט. הקונה מתחייב שלא להתנגד להתקנת שלטים כאמור ושלא להסירם. לאחר שנתיים ממסירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה בדירה, הדיריים יכולים להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על המוכר.

4.21. ידוע לקונה כי במסגרת התנאים לקבלת היתר בנייה לפרויקט, החברה מחויבת בהתקנת מערכת פנאומטית לפינוי אשפה ביתית, לרבות כל התשתיות, המערכות, המבנים, המתקנים והציוד שבה אשר תקים העירייה באמצעות זכיון מטעמה, חברת ו/או כל זכיון **גאון אגרו תעשיות בע"מ** אחר מטעמה (להלן: "**המערכת הפנאומטית**" ו- "**הזכיון**"), בהתאמה) וכי חיבור המקרקעין למערכת הפנאומטית מהווה תנאי לקבלת טופס 4. בהתאם לכך, הרוכש מתחייב בזאת, כדלקמן:

4.21.1. לעמוד בכל הנהלים ו/או ההנחיות בנוגע להוראות ההפעלה והשימוש של המערכת הפנאומטית, בהתאם למסמך ההנחיות של הזכיון, אשר ככל שיתקבל אצל החברה עד מועד חתימת הרוכש על ההסכם יצורף להסכם זה **כנספח ט'** ו/או בהתאם להוראות ההנחיות הטכניות באתר העירייה כפי שמתעדכן מעת לעת;

4.21.2. לאפשר לעירייה ו/או לזכיון ו/או כל מי מטעמם גישה נוחה לבניין ו/או למקרקעין לביצוע עבודות ו/או עבודות תחזוקה ו/או שימוש במערכת הפנאומטית ו/או בקרה של המערכת

"פרויקט BRAVO רמת גן"

- הפנאומטית, לרבות עבודות חפירה, הנחת צנרת, כיסוי החפירה וכיוצ"ב;
4.21.3. לדאוג כי חדר המגופים של המערכת הפנאומטית יהיה נעול באופן קבוע ללא אפשרות גישה לשום גורם (לרבות לחברת הניהול), אלא בנוכחות הזכייין;
4.21.4. מבוטל;
4.21.5. לקבל מידי החברה את מלוא הזכויות וההתחייבויות של החברה בהתאם להוראות ההסכם מול הזכייין המצ"ב להסכם זה **כנספח "ט'1"**, ממועד אכלוס הדירה הראשונה בפרויקט.
4.21.6. לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי החברה ו/או העירייה ו/או הזכייין ו/או מי מטעם של כל אחד מאלה בקשר עם המערכת הפנאומטית, לרבות לצורך המחאת מלוא הזכויות וההתחייבויות של החברה לידי הרוכשים בפרויקט ו/או חברת הניהול, ממועד אכלוס הדירה הראשונה בפרויקט.
4.21.7. לשאת בכל ההוצאות שיידרשו לצורך אחזקת המערכת הפנאומטית ו/או תיקון ליקויים במערכת הפנאומטית כחלק מדמי הניהול לחברת הניהול ו/או בנוסף להם ולרבות בהתאם לתמחור תיקון תקלות אשר אושר ע"י הזכייין מול העירייה וצורך להסכם זה **כנספח "ט'2"**.
4.22. הובא לידיעתנו כי אנו חותמים על ההסכם ונספחיו באמצעות חתימה אלקטרונית מאובטחת, בהתאם לחוק החתימה האלקטרונית התשס"א-2001.

5. התמורה

- 5.1. תמורת הדירה והמפורט להלן, מתחייב הקונה לשלם למוכר את התמורה בהתאם לתשלומים, למועדים ולתנאים, כמפורט ב**נספח א'** (להלן: "**התמורה**").
5.2. הואיל ובמועד החתימה על חוזה זה טרם נתקבל היתר בניה לבניית הפרויקט, ובכלל זה גם הדירה, וכן טרם נחתם ליווי בנקאי לפרויקט, יחולו ההוראות הקבועות ב**נספח ט'** וההוראות הקבועות ב**נספח יד'**. לפיכך, יפקיד הקונה במעמד החתימה על הסכם זה תשלום ראשון בשיעור 7% מהתמורה לחשבון הנאמנות המנוהל על ידי עורך הדין של המוכר בבנק _____, סניף _____ מס' חשבון _____ על שם "**בנאמנות עבור החברה לפרויקט BRAVO**" זאת עד לקבלת הודעת המוכר בדבר חשבון הליווי של הפרויקט, קבלת פנקס שוברים, והעברת הסכום ששולם כאמור, מחשבון הנאמנות לחשבון הליווי באמצעות שובר תשלום מתאים.
מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, הודע לקונה כי בכוונת המוכר לשעבד ולהמחות לבנק על דרך שעבוד, את כל זכויותיו כלפי הקונה, והוא נותן בזה למוכר הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהקונה למוכר על פי חוזה זה (פרט לתשלום הראשון כאמור לעיל אשר ישולם לחשבון הנאמנות ויועבר על ידי ב"כ המוכר לחשבון הליווי באמצעות שובר) 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 **כנספח ה'** או בכל נוסח אחר כפי שיידרש על ידי הבנק, והכול כאמור בנספח התשלומים, חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו 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.
הודע לקונה כי שוברי 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. הודע לקונה כי תשלום שלא באמצעות שוברים כאמור 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.
5.4. 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 א'**). יובהר כי רק קבלות מקוריות ו/או אישור הבנק בדבר ביצוע התשלומים, יהיו הוכחה לביצוע התשלום בפועל.
5.5. 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. מובהר כי מחיר הדירה הינו מחיר מלא, הכולל בתוכו מע"מ ככל שחל על פי דין. הובהר לרוכש, כי בגין חלק מרכיבי מחיר הדירה, ייתכן ולא יחול מע"מ, אולם בכל מקרה לא יהא בכך כדי לשנות את מחיר הדירה או לגרוע מהוראות סעיף 15.3 להלן.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

5.6. בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם לחוזה זה או הדין, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.

5.7. המוכר לא יהא חייב לקבל תשלום כלשהו מתוך התמורה לפני המועד הנקוב לתשלום, אלא אם ימסור הקונה למוכר הודעה בכתב לפחות שלושה (3) ימי עסקים מראש, וכן בתנאים שלהלן: (1) המוכר אישר מראש ובכתב לקונה לשלם את התשלום טרם המועד החוזי. ככל ואושרה הקדמת התשלום ע"י החברה בכתב המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין התשלום שאושר. מובהר בזאת, כי החברה לא חייבת לאשר הקדמת תשלומים. (2) סך התשלום שיוקדם כאמור, לא יפחת מסך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה החלים בגין אותו סכום על פי הסכם זה (ככל שחלים) ובהתאם למועד פירעון התשלום בפועל, כולל מס ערך מוסף כחוק, 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. הקדמת תשלום בנגוד לאמור בסעיף זה תהווה הפרה של ההסכם אשר תזכה את המוכר בהפרשי הצמדה בהתאם לנקוב בנספח התשלומים (נספח א') וזאת עד למועד החוזי לביצוע אותו תשלום שהוקדם.

5.8. כהוכחה לביצועו של תשלום כלשהו ישמשו אך ורק קבלותיו הרשמיות של המוכר ו/או אישורי הבנק להפקדה שבוצעה על ידי הקונה לחשבון הלווי כמוגדר בנספח א' להלן.

5.9. תנאי התשלום בחוזה זה על נספחיו ומועדיהם הינם תנאים שהפרתם מהווה הפרה יסודית של חוזה זה, ובכפוף להוראות סעיף 19 להלן.

6. הבנייה

בכפוף ליתר הוראות החוזה ובלי לגרוע מכל הוראה כאמור, המוכר מתחייב כי הדירה תבנה בהתאם להיתר הבנייה, לתכניות ולמפרט הטכני (בכפוף לשינויים המותרים על פי כל דין) 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

בטרם מסירת החזקה הקונה לא יהיה רשאי לבצע כל שינוי ו/או תוספת בדירה ביחס למפרט ו/או לתוכניות (להלן: "שינויים ותוספות"), זולת ויתור אפשרי על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט תמורת זיכוי כספי אשר יפורט במפרט.

6.2. כאמור בסעיף 6.1 לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מהפריטים הכלולים במפרט והמפורטים להלן וזאת כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר: ארון מטבח, סוללות מים (כיור, אמבטיה, מקלחת), בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד), ודלת כניסה למרפסת שירות. סכום הזיכוי הינו כמפורט במפרט הטכני הרצ"ב **כ-נספח ג'** להסכם זה.

6.3. בלי לגרוע מכל מגבלה אחרת המוטלת על פי כל דין, הקונה לא יהא רשאי לעשות שינויים חיצוניים בדירה עד למועד מסירת הדירה. לאחר המסירה הרוכש יהיה רשאי לבצע שינויים בכפוף לקבלת היתר בניה, ככל שהדבר יגרום לעיכוב ו/או מניעה של רישום הבית המשותף הרוכש הוא זה שישא בהוצאות תשריט הבית המשותף החדש וכן החברה תהא זכאית לתבוע את הרוכש בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרם לה בגין העיכוב ו/או המניעה ברישום הבית המשותף ו/או תביעה שתוגש מכל צד ג' בגין העיכוב ו/או המניעה ברישום הבית המשותף. יובהר, ככל והקונה יבצע שינוי בדירה ו/או בהצמדותיה עד לרישום על שמו בלשכת רישום המקרקעין וככל והרשות המקומית ו/או הועדה לתכנון ובנייה ו/או לשכת רישום המקרקעין יבקשו לרשום הערת אזהרה בגין החרגות ו/או השינויים שבוצעו בדירה ו/או בהצמדותיה, תרשם הערת האזהרה.

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.

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. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הקונה להתקשר עם כל קבלן משנה ו/או בעל מלאכה ו/או בעל מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם לאחר מועד מסירת החזקה בדירה, או לגבי כאלה שהיו לו יחסים עימם טרם חתימת החוזה עם המוכר.

6.6. בזה כי המוכר יהא רשאי בכל שלב, לפי שיקול דעתו הסביר, לבקש הקלות בניה בהתאם להוראות סעיף

"פרויקט BRAVO רמת גן"

147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בתוכניות הבניין, לרבות הוספת דירות, שינוי תוכנית הדירות, שנויים פנימיים בבניין, הקצאת שטחים ליעודים שונים ושינוי בהקצאות כאלו, וכן גריעת חלקים מהמקרקעין על פי שיקול דעתו הסביר, בהתאם להוראות הסכם החכירה או כפי שיקור 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 בתכנון הדירה על הצמדותיה (שטחה, מיקומה וחלוקתה הפנימית על הצמדותיה) ולא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה, למעט סטייה קבילה בהתאם להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 הובהר לקונה כי ככל ויאושרו באופן סופי שינויים מהותיים בדירה כאמור לעיל, אשר עולים על הסטייה המותרת בחוק המכר, שמורה לקונה הזכות לבטל חוזה זה בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה הסופית על השינויים הנ"ל ולאחר שניתנה לקונה האפשרות לעיין בשינויים כאמור. 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. הודע לקונה כי כל תוספת אחוזה בניה ו/או הקלה ו/או ניצול נוסף שינתנו לגבי המקרקעין ו/או הבנין על ידי הרשויות המוסמכות יהיו שייכים למוכר בלבד, ולקונה לא תהיינה כל זכויות בהם. המוכר יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כאמור, לניידן / להעבירן לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף לכל דין. כמו כן, הובהר לקונה כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה על זכויות בניה עתידיות שייווצרו לאחר שייחתמו כל חוזה מכר בגין כלל הדירות בפרויקט בין החברה לרוכשים. מובהר כי עם מכירת כל היחידות הפרויקט לא יוותרו בידי המוכר זכויות בניה כלשהן ו/או רכוש משותף אשר אינו מוצמד ליחידה כלשהי.

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 טלביזיה 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 בבנין 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, להיכנס לדירה לאחר קבלת הסכמתו ולהשיב את מצב הדירה, לקדמותה, ובכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה לא תיפגענה.

6.10. 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.

6.11. הובא לידיעת הקונה כי עבודות החצר וכן עבודות השלמה והפיתוח של הפרויקט והבניין בו מצויה הדירה ככל שחובת ביצוען חלה על החברה בלבד, להימשך אף לאחר מסירת החזקה לרוכש ובלבד שתסתיימה תוך 6 חודשים מיום קבלת אישור אכלוס לכל הבניינים שיבנו במסגרת הפרויקט ובלבד שהמשך עבודות הפיתוח כאמור לא ימנעו מהרוכש גישה סבירה ושימוש סביר בדירה והצמדותיה.

7. מסירת החזקה

7.1. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה בהתאם לכל ההוראות דלהלן ובכפוף לאמור בסעיף 7.2 דלהלן. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי החוזה במלואן ובמועדן, לרבות ובלו לגרוע מכלליות האמור, ביצוע מלוא התשלום המיועד למועד המסירה כאמור בסעיף 5.1 לעיל, מתחייב המוכר להשלים את בניית הדירה ולמסור לקונה את החזקה בה עד למועד הנקוב בנספח התשלומים – **נספח א'** (להלן: "**מועד המסירה**").

7.2. החזקה בדירה תימסר לקונה לאחר שניתן טופס 4 לבניין (כהגדרתו לעיל) כשהדירה ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה בהתאם למגבלות המוטלות על דירת מחיר מופחת (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

"פרויקט BRAVO רמת גן"

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 תיקונים ו/או החזקה בחלקים אחרים בבניין ו/או במקרקעין ו/או ביחידות הבעלים (שאינן הדירה נשוא הסכם זה) לא תסתיימנה, ובלבד שהעבודות יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה. מובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

7.4. מובהר לקונה, כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, יהיה המוכר רשאי לבצע עבודות במקרקעין ו/או בבנין ו/או במקרקעין ו/או ביחידות הבעלים ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מקונה הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה. המוכר מתחייב לעשות מאמץ סביר על מנת שעבודות הפיתוח תסתיימנה בתוך זמן סביר ועד לתום 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, בכפוף לעיכובים שאינם בשליטת המוכר, ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה. מובהר בזאת, כי כל העלויות בגין עבודות הפיתוח הנ"ל שיתבצעו ע"י המוכר עד לתום 6 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבניין כאמור לעיל יחולו על המוכר וישולמו על ידו בלבד.

7.5. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לקונה לאחר שחלף חודש ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו החל מחלוף החודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

7.5.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

7.5.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

7.5.3. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור תקופה שתחילתה אחד עשר חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

7.5.4. הפיצויים הקבועים לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

7.5.5. הוראות סעיפים קטנים 7.5.1-7.5.3 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

7.6. למען הסר ספק יובהר בזאת כי איחור בהשלמת הדירה במסירתה לקונה שלא יעלה על 30 ימים, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכה את הקונה בסעד כלשהו.

7.7. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח 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 בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט 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. **דחיית מועד המסירה:** בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (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.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה 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 היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 7.5 לעיל), יהיה הרוכש 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.

7.9. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

7.10. בוטל.

7.11. סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו (להלן: "**המועד המיועד**"). הקונה מתחייב להופיע בדירה במועד המיועד, לקבל את החזקה בדירה ולקיים את יתר ההתחייבויות שעליו לקיים עד למועד מסירת החזקה (ועד בכלל), כמפורט בחוזה.

7.12. להסרת ספק מובהר, כי המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה למועד מוקדם למועד הנזכר בסעיף 7.1 לעיל, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה. 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.

7.13. התחייבויות הקונה למועד המסירה

נוסף על כל הוראה אחרת בחוזה, הובא לידיעת הקונה כי תנאי מוקדם להתחייבות המוכר למסור לו את החזקה בדירה יהא מילוי כל אחת מהתחייבויות הקונה המפורטות להלן, במצטבר:

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

7.13.2. 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.

7.13.3. הקונה יחתום על פרטיכל המסירה וככל שיסרב לחתום, הדבר יצויין בפרוטוקול כמו כן, אי חתימה של הרוכש על הפרוטוקול תהווה הפרה של הסכם זה. במקרה כאמור הדירה תחשב כאילו נמסרה לידי הרוכש במועד המסירה לכל דבר ועניין לרבות לצורך נשיאה בכל התשלומים בגין הדירה ו/או הרכוש המשותף שעפ"י דין והסכם זה חל תשלומם על הקונה ממועד המסירה, השבת ערבות חוק המכר לידי החברה, אי זכאות הרוכש לפיצויים בגין איחור במסירה וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק.

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

7.14.1. בכפוף להוראות הדין, על הקונה תחול החובה לשלם את כל התשלומים שיוציא המוכר כשומר שכר על מנת לשמור על הדירה ו/או על תכולתה ו/או אביזריה ו/או על שלמות הדירה, ככל ויהיו, וזאת כנגד אסמכתאות שיציג המוכר. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות המוכר לשמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז, 1967.

7.14.2. תחול על הקונה האחריות והחובה לשלם את כל תשלומי החובה החלים עליו לגבי התקופה שלאחר מסירת החזקה בדירה, בהתאם להוראות סעיף 15.5 להלן, ותחולנה על הקונה כל החובות המוטלות על מחזיק נכס מקרקעין ועל בעליו על פי כל דין. כמו כן, המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור הרוכש רק אם מדובר בחוב שאי תשלומם עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. לרוכש הדירה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

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

7.15. 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 מכלליות האמור, לא הופיע הקונה במועד המסירה ולא במועד נוסף שיהיה בתוך 10 ימים ממועד המסירה הנ"ל או לא קיבל את הדירה לרשותו (ובלבד שלא קיימים בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים) או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבותיו בחוזה זה תחולנה בין היתר גם כל ההוראות הבאות:

7.15.1. הדירה תיחשב כאילו נמסרה לקונה בהתאם להוראות חוזה זה.

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

7.16. פרטיכל המסירה

7.16.1. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה כאמור בסעיף 7.1, או במועד המיועד כאמור בסעיף 7.11 לעיל, במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי, או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה. (להלן: "פרוטוקול המסירה").

פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

7.16.2. בפרטיכל המסירה יירשמו ויצוינו גם פגמים וליקויים בדירה, ככל שיהיו, לקויים ו/או אי-התאמה לתוכניות ולמפרט, המצריכים תיקון בהתאם להוראות החוזה (להלן: "הליקויים הנטענים"). להסרת ספקות מובהר בזאת, כי בפרטיכל ירשמו כל הערות וטענות הקונה בדבר פריטים או עבודות הטעונים תיקון, אין בחתימת נציג המוכר על פרטיכל המסירה משום אישור ו/או הודאה בכך שאיזה מהליקויים הנטענים אכן קיימים בדירה.

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

7.16.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

7.16.5. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים, או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

7.16.6. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 7.16.3 - 7.16.5 בפרוטוקול המסירה.

7.16.7. ליקויים שקיימים בדירה ככל ואכן קיימים - יתקנו על ידי המוכר תוך זמן סביר לאחר מסירת הדירה לקונה והכל בכפוף להוראות הדין.

7.16.8. 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 המנויות בחוק המכר ובכפוף להוראות הדין.

7.16.9. 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.

7.16.10. הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן ו/או לקבלן משנה ו/או לפועלים מטעמם להיכנס לדירה במועד שיתואם עימו לביצוע התיקונים הנדרשים בהתאם לסעיף 7.16.7, על מנת לבצע תיקונים בדירה ו/או בדירה אחרת בבנין ובלבד שביצוע התיקונים ייעשו בתיאום מראש וכן, ככל הניתן באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה ו/או לשאר הדיירים בבנין.

7.16.11. הקונה מתחייב בזה להימצא בדירה (הוא או מי מטעמו), לאפשר למוכר ביצוע התיקונים דלעיל במועד שנקבע לכך בהתאם להוראות סעיף 7.16.10 לעיל, ולנקוט בפעולות סבירות לשמירת תכולת הדירה והריהוט בעת ביצוע התיקונים.

8. אחריות ובדק

"פרייקט BRAVO רמת גן"

- 8.1. המוכר יתקן על חשבונו כל פגם, ליקוי או אי התאמה (להלן: "**הפגמים**") שיתגלו בדירה, לעומת תיאורם במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה ושהחובה לתקנם חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (להלן: "**אי התאמה**", "**אי התאמות**") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 8.2. אחריות המוכר ו/או הקבלן ו/או הקבלן המבצע לא תחול בכל מקרה בו הוכח כי 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 ו/או אחזקה בלתי נאותים ו/או בלתי סבירים בדירה ו/או בניגוד להוראות המוכר ו/או היצרן.
- 8.3. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה בתוך שנה ממועד המסירה ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (להלן: "**הודעה בדבר אי התאמה**").
- 8.4. 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 ויובהר כי תיקון ליקויים דחופים יבוצע באופן מיידי. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר או מי מטעמו כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל שניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 8.5. הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן, לקבלן המבצע ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע בה את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שידרשו בדירות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתאום מראש עם הקונה.
- כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע התיקונים וכן שהתיקונים יבוצעו בשעות העבודה המקובלות.
- 8.6. 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 ביצוע התיקון מבחינת עונות השנה. יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות).
- 8.7. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 8.8. הקונה מצהיר ומתחייב כי ישתמש בדירה בצורה סבירה ובהתאם להוראות התחזוקה והשימוש כפי שימסרו לו ע"י המוכר כשהן חתומות על ידיו עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה, וכפי שיעודכנו על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע מעת לעת ועפ"י שיקול דעתם הסביר.
- 8.9. המוכר יהיה רשאי להמציא לקונה כתבי התחייבות ו/או תעודות אחריות (להלן: "**תעודות אחריות**") מהקבלן או מקבלני משנה שהועסקו בבניית הבנין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או של אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן, קבלן המשנה או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלן או לקבלני המשנה או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לפניית הקונה, או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, ובמקרה זה יהיה רשאי הקונה 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 לעיל כדי להסיר או לפגוע באחריות המוכר כלפי הקונה כפי שנובעת מהסכם זה ו/או להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 8.10. בוצעו שינויים או תוספות ע"י הקונה או מי מטעמו בדירה לאחר מועד המסירה 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 ובלבד שהוכח כי הם נובעים מהתוספות שביצע הקונה.
- 8.11. 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.

9. סטיות מותרות, מידות וחשובים

- 9.1. מוסכם ומוצהר במפורש, כי בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) סטיות ו/או שינויים לעומת המפרט הטכני ו/או תוכניות המכר המצורפים לחוזה זה שהינן בשיעור של עד 2% במידות הדירה ו/או מידות

"פרויקט BRAVO רמת גן"

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 עד 5% בכמויות ובמידות האבזורים המופיעים במפרט בפועל ו/או סטיות אחרות כאמור המותרות על פי כל דין (להלן: "הסטייה המותרת"), לא ייחשבו כהפרת החוזה או שינוי ו/או כאי התאמה.

9.2. פרטים אודות הבניה, טיבה והיקפה אשר לא נקבעו בחוזה זה או בנספחיו ייקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר, בכפוף להוראות המכרז, הנחיות המשרד וכן, למקובל בענף הבניה לפרויקטים מסוגו של הפרויקט ולדרישות הרשויות המוסמכות.

10. אחריות הקבלן

10.1. הובא לידיעת הקונה כי במסגרת היחסים שבין המוכר לבין הקבלן, קיבל על עצמו הקבלן (כלפי המוכר) את כל התחייבויות המוכר כלפי הקונה בגין האחריות הכוללת לבניית הבנין והדירה, למועד המסירה ולתיקון כל הפגמים אשר יתגלו בדירה ואשר המוכר חב בתיקונם כלפי הקונה, כאמור בחוזה זה ולפי דין, וזאת מבלי לגרוע מכל התחייבויותיו של המוכר לפי חוק המכר, שלא ניתן להתנות עליהן ויובהר כי המוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי כל התחייבויותיו שהעביר.

10.2. הקונה מתחייב להפנות לקבלן כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה שתהיינה לו, אם וככל שתהיינה לו, בכל הקשור לבניית הבנין והדירה, טיב הבניה, טיב המוצרים ו/או הסחורות, איכותם, ביצוע תיקוני הבדק, ביצוע שינויים בדירה וכל עבודה אחרת שתבוצע על ידי הקבלן מטעם המוכר.

11. הרישום

11.1. הובהר לקונה 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 החלופות שבסעיף 11 זה להלן.

11.2. בוטל.

11.3. המוכר מתחייב לבצע את הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום החלוקה והאיחוד של המקרקעין בפנקסי המקרקעין, במועד המוקדם ביותר האפשרי. המוכר יגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים תוך שנה ממועד רישום האיחוד והחלוקה של המקרקעין בפנקסי המקרקעין כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר, או תוך שנה ממועד מסירת החזקה לקונה, על פי המאוחר.

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

11.5. עד לרישום זכויות הקונים בלשכת רישום המקרקעין ינהל המוכר 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.

11.6. 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 הסביר ובכפוף להוראות הדין והמכרז, 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 הסביר או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על הצמודותיה. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר יהיה רשאי לרשום את הבניין כבית משותף יחד עם בניינים סמוכים שיוקמו במקרקעין, או עם בניינים 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.

11.7. מבלי לגרוע מכלליותה של כל הוראה אחרת בחוזה, הודע לקונה כי בחישוב תקופות הרישום לא יבוא במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו ואשר הוא לא יכול היה למנוע את קיומן לא ייחשב כהפרת חוזה זה, ובלבד שהמוכר עשה כל מאמץ סביר למנוע את העיכוב.

11.8. 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, ומתחייב הקונה להמציא את המסמכים המפורטים מטה בתוך 14 יום מדרישתו הראשונה של המוכר: -

"פרויקט BRAVO רמת גן"

- 11.8.1. הקונה מתחייב להמציא שטר משכנתא מאת בנק הקונה כשהוא חתום ומאומת כדין, ככל שהועמד מימון לרכישת הדירה ואישור עירייה המופנה ללשכת רישום המקרקעין בתוקף לפחות של 60 ימים מיום המצאה של המסמכים כמפורט לעיל בהתאם.
- 11.8.2. הקונה מתחייב להתייצב במשרדי החברה ו/או מי מטעמה בתוך 14 ימים לחתימה על כל המסמכים הנדרשים. ככל והקונה לא יתייצב במשרדי החברה במועד שתואם עימו תשלח החברה התראות. ככל וכתוצאה מאי התייצבות הקונה במשרדי החברה ו/או העברת המסמכים הנדרשים לצורך רישום הבית המשותף ייגרם עיכוב ברישום.
- 11.8.3. הקונה המציא לעורך הדין של המוכר כפי שעורך הדין האמור ו/או מי מטעמו יורה לו, ובמועד שיתואם עימו, כל אישור ו/או תעודה מרשויות המס הממשלתיות, העירוניות ומכל גורם אחר נחוץ אשר חובת הוצאתם חלה על הקונה, המאשרים לרשם המקרקעין (בהתאם לדרישות אגף ורישום הסדר מקרקעין) להעביר את הזכויות בדירה על שמו של הקונה כאמור בחוזה, לפי העניין, והמאשרים כי כל המיסים החלים על הדירה לתקופה שממועד המסירה ועד לתום חודשיים לאחר מועד הרישום, שולמו במלואם.
- 11.8.4. 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 שיוור לו המוכר ו/או עורך הדין של המוכר ולאחר תיאום עימו, כל זאת על-מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים בסעיף 11 זה.
- 11.8.5. הקונה שילם למוכר ו/או לכל צד שלישי במלואם את כל התשלומים מכל מין וסוג שהוא, המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה.
- 11.8.6. לא מילא הקונה ו/או בא כוחו המחזיק בייפוי כח מתאים אחר אחד או יותר מהתנאים האמורים בסעיף 11.8 זה לעיל במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם, ולא מילא את התנאי האמור גם כעבור 14 ימים לאחר שיקבל על כך הודעה בכתב מהמוכר ו/או מעורך הדין של המוכר - המוכר יהא רשאי לתבוע מן הקונה את 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 על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 11.9. 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 16 להלן, לשלם כל תשלום במקום הקונה על חשבונו של הקונה ובלבד שאי תשלומם 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 להוראות הדין, לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. 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 מיד לפי דרישתם הראשונה כשהוא נושא ריבית פיגורים ממועד תשלומם על ידי המוכר ועד למועד השבתו בפועל למוכר.
- 11.10. **הובהר לקונה כי עורכי 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.**
- 11.11. הוראות הסכם זה המתאייחסות לעניין הזכויות והחובות בדירה ובכרש המשותף יחייבו את הקונה גם לפני רישום הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום זכויות הקונה בדירה.
12. **רכוש משותף, הוצאתו ואחזקתו**
- 12.1. הודע לרוכש כי פרט לדירה עצמה, להצמדותיה ולחלק היחסי בחדר המדרגות, המעליות, חדר האשפה ויתר המתקנים המשמשים בפועל של 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 והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין והוראות המכרז ובלבד שלא תגרענה זכויותיו של הקונה בהסכם זה. 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 (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), מרפסות תלויות ומרפסות גג, קירות חיצוניים, זכויות בניה, גינות, שבילי כניסה ושטחים בבנין, ולהצמידם לכל אחת מהדירות או היחידות בבית המשותף או לרשום כיחידות נפרדות, הכל מתוך השטחים והחלקים המפורטים **בנספח ג'** לחוזה זה. כמו כן, הובהר לקונה כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה בגין זכויות בניה עתידיות שיווצרו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין. ("יחסי" בסעיף זה פירושו, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף, בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שייקבע ע"י המוכר ואושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין. בחישוב החלק היחסי כלעיל תהיה החברה רשאית

"פרויקט BRAVO רמת גן"

להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים, חניות, גגות וכיו"ב, אשר יוצמדו לדירה או ליחידות מסוימות בשיעור שייקבע ע"י המוכר.

12.2. בנוסף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה ונספחים, הובהר לקונה 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. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שיידרש, הקונה מתחייב לחתום בתוך 7 ימים ממועד דרישה ראשונה של המוכר ולאחר תיאום עמו 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 של הקונה על-פי חוזה זה.

12.3. מבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי המוכר זכאי, בכפוף להוראות הדין, 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 ב**נספח ג'**. כן יהיה המוכר זכאי לייעד שטחים מהשטחים לשימוש עבור חדר/י מיתוג, מחשבים, אנטנות, מיכלים לאספקת גז, אשפה, ביוב, מתקן חשמל, חימום, קירור, ניקוז, מים וכד' (להלן: **"המתקנים"**), בין אם השימוש קשור בבנין בלבד ובין אם המתקנים ישמשו את הבנין ביחד עם בניינים אחרים שייבנו במקרקעין ו/או בסביבתו. מובהר כי לאחר מכירת כל היחידות בפרויקט לא יוותרו בידי המוכר חלקים בבנין ו/או ברכוש המשותף.

12.4. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מוסכם בזה כי המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, להקצות שטחים ו/או חדרים ברכוש המשותף, המיועדים להתקנת חדר טרנספורמציה בהתאם לסעיף 6.8 לעיל ו/או חדר תקשורת לבזק ו/או חדר לספק גז מרכזי (להלן: **"ספקי השרותים"** ו- **"חדרי הספקים"**) וחדרי הספקים כאמור יועמדו לשימוש הייחודי והבלעדי של ספקי השרותים וכן יוקנו להם זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי הספקים. הובהר לקונה כי המוכר יעניק לספקי השרותים את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידם וכי בתקנון הבית המשותף יקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל לרבות העדר תשלום דמי ניהול. 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. החלקים ברכוש המשותף ייקבעו בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**).

במידה ויותקנו בבנין מיתקנים המיועדים לשרת דירות ו/או בניינים נוספים שייבנו בסמוך לבנין, 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 לכלל דין.

12.5. 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 השרותים ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מזכויות של הקונה לשימוש סביר בדירה.

12.6. 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.

12.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי המוכר יהיה זכאי להוציא את גג הבנין או את חלקו מהרכוש המשותף ולהצמידו לאחת מהיחידות בבנין, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה על פי חוזה זה.

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.

12.8. 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.

12.9. החברה תרשום תקנון לבית המשותף, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין ותהא רשאית לכלול בתקנון, בין היתר, אותן הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי הדירות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף ו/או של הרכוש הצמוד לדירות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, וכן ההצמדות המיוחדות הנזכרות לעיל, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו וכיו"ב – בהתאם להוראות חוזה זה, למפרט המצורף, להוראות כל דין, להנחיות הרשויות המוסמכות לכך למעט הכתבה מהרשויות, לרבות מלשכת המפקחת על רישום מקרקעין (להלן: **"התקנון"**), כאשר תהא רשאית להחיל את התקנון המצוי על כל עניין שלא יפורט בתקנון.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

12.10. הקונה מתחייב להשתתף ולשלם, החל ממועד מסירת החזקה, את חלקו היחסי בהוצאות האחזקה בקשר עם הדירה והבית המשותף, לרבות לניהול הפעלה, החזקה, חידוש, ניקיון, תאורה, של הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בבניין ו/או בבית המשותף על פי העניין, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה (אם ישנה), בחשמל באינסטלציה, במים, בביוב ובתיעול ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל בעלי הדירות בבניין ובפרויקט וכפי גם שיקבע בתקנון הבית המשותף, בין אם נרשם בית משותף ובין אם לאו. מובהר כי הדירות שבעלות המוכר ואשר טרם נמכרו (להלן: **"דירות המוכר"**), לא ישלמו את חלקן בהוצאות השוטפות עבור צריכה בפועל אותן יוכיח המוכר שלא צרך וזאת עד למועד המסירה של הדירות הנ"ל וכן למעט ביחס לגביית תשלומים מיוחדים שלא בגין הוצאה שוטפת (דוגמא לתשלומים מיוחדים: התקנת מערכות ו/או שדרוגים ו/או רכישת ציוד ו/או ריהוט וכיוצא ב), בגינם המוכר לא ישתתף והם יחולו באופן מלא על כל רוכש ורוכש. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בגין דירות המוכר שטרם נמכרו.

12.11. המוכר יהא רשאי, בכפוף להוראות הדין 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.

12.12. 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.

12.13. בוטל.

12.14. הובא לידיעת הקונה כי זהות חברת ניהול הניהול ואחזקת השטחים המשותפים בפרויקט תהא כאמור בהסכם הניהול המצורף **כנספח יח'** להסכם זה לרבות סוג השירותים שיינתנו על-ידי חברת הניהול, טיבם והיקפם, לרבות צמצום ו/או הרחבתם ו/או הפסקתם, וכן מועדי מתן השירותים כאמור ואת אופן נתינתם, וכן הוראות על נתינתם בשלבים ו/או בהדרגה, וכן על נתינתם לחלק מן הבניינים בפרויקט בלבד (להלן – **"חברת הניהול"**).

הקונה מתחייב להתקשר עם חברת הניהול בהסכם ניהול המצורף **כנספח יח'** להסכם זה (לעיל ולהלן: **"הסכם הניהול"**), הסכם הניהול בנוסח סביר וכמקובל בפרויקטים דומים בסביבתו של הפרויקט ובתנאים המקובלים בענף ובאיזור, ולתקופה שלא תעלה על תקופה של שנתיים ממועד אכלוס 3 הדירות הראשונות בפרויקט, וכן לשלם לחברת הניהול את חלקו בתשלומים שייגבו על ידה, מובהר כי גובה התשלום לחברת הניהול לא יעלה על הסביר ומקובל בענף ובמשק. בלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, להורות לקונה למסור לו המחאות בגין התשלום לחברת הניהול ו/או טופס הוראה לחיוב חשבון, כפי שיישלח אליו על ידי המוכר. יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות הרוכשים בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

12.15. הרכוש המשותף לכל הבניינים יימסר לחברת הניהול ולנציגות הראשונה של כל בניין (כאשר לעניין זה יספיק נציג אחד לפחות מכל נציגות ראשונה של כל בניין) אשר יהיו מוסמכים לקבל את הרכוש המשותף בשם כל בעלי הדירות באותו בניין. **"הנציגות הראשונה"** של כל מבנה/ בניין, תהיה מורכבת משלושת בעלי הדירות הראשונים, שהיזם ישלח להם הודעה על כך עם ההודעה על מסירת הדירה. לאחר קבלת הרכוש המשותף בעלי הדירות יקימו נציגות ויקבלו החלטות כיצד לטפל במבנה/ בניין(להלן: **"מקבל הרכוש המשותף"**).

12.16. קבע המוכר את הקונה כחלק ממקבלי הרכוש המשותף, 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 של דירה בבניין או את הנציגות של קוני דירות בבניין כמקבלי הרכוש המשותף, אזי הודע לקונה כי אותם מקבלי הרכוש המשותף יהיו מוסמכים 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.

13. חברת ניהול

13.1. הקונה מתחייב לשאת, בתקופה שממועד המסירה ואילך, בחלקו בהוצאות לניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, שיפוץ, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה וכיו"ב של הרכוש המשותף, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בהפעלת ואחזקת שבילים, חניונים, מרפסות משותפות, גגות, גינות ושטחים פתוחים, מבואות הכניסה, חדרי המדרגות, המעליות, אנטנות מרכזיות לטלוויזיה, מערכות הגנרטור, תאורה ומערכות סולריות, ככל שיותקנו מערכות אלה או איזו מהן, ובמתקנים ושירותים אחרים המיועדים לשרת את בעלי הזכויות בדירות או חלק מהם, וכן בחלקו במיסים, הארנונות והאגרות, העירוניים והממשלתיים, אשר יוטלו על הרכוש המשותף (בהסכם זה – **"השירותים"**). מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות החברה בהתאם מפורט בהסכם זה.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

מובהר, כי עד להשלמתם של הבניינים הנכללים בפרויקט, יחולו הוצאות האחזקה ודמי הניהול הקבועים בהסכם הניהול של שטחים ומתקנים משותפים בפרויקט אך ורק על בעלי הזכויות בדירות בבניינים שבנייתם הושלמה, ובכפוף לקבוע בסעיף זה להלן לגבי נשיאת החברה בחלקן של דירות שטרם נמכרו ו/או שטרם נמסרו בבניינים שבנייתם הושלמה.

הודע לקונה כי לגבי דירות בבניינים שבנייתם הושלמה אשר טרם נמכרו ו/או שטרם הגיע מועד המסירה לגביהן, תישא החברה בחלקן של הדירות הנ"ל בהוצאות האחזקה השוטפות של הבניין, למעט הוצאות צריכה בפועל אותן יכול המוכר להוכיח שלא צרך וזאת עד למועד המסירה של הדירות הנ"ל. וכן למעט ביחס לגביית תשלומים מיוחדים שלא בגין הוצאה שוטפת (דוגמא לתשלומים מיוחדים: התקנת מערכות ו/או שדרוגים ו/או רכישת ציוד ו/או ריהוט וכיוצא"ב), בגינם המוכר לא ישתתף והם יחולו באופן מלא על כל רוכש ורוכש למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית, לבחירתה, לבצע בעצמה את השירותים המפורטים בסעיף זה לעיל או חלקם במהלך תקופת האיכלוס הראשונית ועד למועד שייקבע על ידה, ובמקרה זה ישלם הקונה לחברה, החל ממועד המסירה, את חלקו היחסי בהוצאות אספקת השירותים כנ"ל, בשיעור שייקבע על ידי החברה בכפוף ל**נספח ט'**. האמור לעיל כפוף לכך שהשירותים שיינתנו ע"י חברת הניהול ועלותם לקונה יהיו סבירים וברמה ההולמת את הפרויקט וכי גובה התשלום לחברת הניהול לא יעלה על הסביר ומקובל בענף ובמשק באותו האזור לפרויקט זה.

13.2. הודע לקונה כי השירותים יבוצעו על ידי חברת ניהול אשר זהותה הינה כמוגדר בהסכם הניהול כהגדרתו להלן (להלן - "**חברת הניהול**"), וזאת לתקופה ובתנאים הקבועים בהסכם הניהול. והכל בהתאם ובכפוף לקבוע בהסכם הניהול לעניין זה.

בד בבד עם חתימת הסכם זה יחתום הקונה על הסכם ניהול ואחזקה בנוסח המצ"ב **נספח יח'** להסכם (בהסכם זה - "**הסכם הניהול**"). חברת הניהול תוסיף את חתימתה על הסכם הניהול, הצפויים להתבצע בסמוך לפני השלמת הפרויקט.

13.3. הודע לקונה כי במסגרת השתתפותו בהוצאות הכרוכות במתן השירותים, אשר תיקבע בהתאם לקבוע לענין זה בהסכם הניהול, יישא בשכרן של חברת הניהול, אשר יפעלו על בסיס של כיסוי כל הוצאותיהן בביצוע השירותים, בתוספת דמי ניהול בשיעור המקובל בשוק לבניין ולדירה דומה באזור זה, ובתוספת מס ערך מוסף, הכל בהתאם לקבוע בהסכם הניהול.

13.4. הקונה מתחייב למלא אחר התחייבויותיו בהסכם הניהול ולגרום כי כל מי שהקונה יעביר לו את זכויותיו בדירה, אף לאחר הרישום, יחתום אף הוא על הסכם הניהול, או על כל הסכם ניהול שיבוא במקומו.

במקרה שההתקשרות עם חברת הניהול תגיע לקיצה מכל סיבה שהיא, יגרום הקונה, יחד עם יתר בעלי הזכויות בדירות, שהם עצמם או הנציגות יתקשרו עם חברת ניהול שתספק את השירותים לרכוש המשותף של בנייני המגורים, והכל בהתאם ובכפוף לקבוע בהסכם הניהול לעניין זה.

13.5. הודע לקונה כי הוראות הסכם הניהול ו/או הוראות סעיף זה, יירשמו בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכללתן בתקנון הבית המשותף, ובין על ידי רישום הערה בגינם בלשכת רישום המקרקעין, ובין בכל דרך אחרת שתקבע החברה, לפי שיקול דעתה.

14. גז, טלפון וטלוויזיה

14.1. הקונה מתחייב לחתום באחריותו ועל חשבונו הבלעדי על חוזה עם הגוף לאספקת גז ("חברת הגז"), לשלם לחברת הגז במועדם את כל התשלומים וההוצאות שיחולו בקשר עם אספקת הגז ו/או מונה הגז לדירה, וכן את הפיקדון שידרש על ידי חברת הגז, אם וככל שידרש. מובהר כי התשלום עבור חיבור הבניין למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/ שכונתי) עד למונה הדירתי יוסדר על ידי המוכר והכל בכפוף לסעיף 7.3 לעיל.

14.2. 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 שידרשו ממנו בקשר לכך באחריותו ועל חשבונו הבלעדי. יובהר כי הכנת תשתיות התקשורת תהא באחריות המוכר בלבד.

14.3. ככל ואי תשלום כלשהו החל על פי סעיף 14 זה לעיל על הקונה עלול לעכב את ההחברה בביצוע התחייבויותיו, אזי יהא המוכר רשאי לבצעו במקומו ועל חשבונו הבלעדי של הקונה, ובכפוף להודעה מראש, 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.

15. מסים, היטלים, תשלומי חובה ותשלומים אחרים

15.1. 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.

דיווח למיסוי מקרקעין בגין עסקה זו עבור הקונה תיעשה ע"י המוכר או מי מטעמו, לרבות עורך הדין של המוכר, המוכר ו/או בא כוחו יערוך שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה דלעיל. הובא לידיעת

"פרויקט BRAVO רמת גן"

הקונה 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 לתוכן השומה 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, לרבות 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.

מובהר בזאת כי עורכי הדין יבצעו את הדיווח המשותף לרשויות מיסוי המקרקעין מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על המוכר כל אחריות בכל הקשור לדיווח מטעם הקונה וכי הקונה אחראי על חשבונות ואחריותו המלאים לדאוג לקבל לידיו שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין.

הקונה מתחייב להמציא למוכר עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה לידיו, 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 כנספח טז' להסכם זה.

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

15.3. למען הסר ספק יובהר כי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה יכלול בתוכו מע"מ בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והחברה תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין המע"מ מתוך כל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.

הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו בהתאם להוראות הסכם זה (למשל ומבלי לגרוע מכלליות האמור: תשלומי התמורה, גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.

15.4. הקונה מתחייב לשלם את כל התשלומים בגין התמורה אך ורק לחשבון הלווי (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.

15.5. 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 בעלי ובין אם על מחזיקיו, וכן תשלומים לועד הבית או חברה הניהול 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 - יחולו אך ורק על הקונה, וישולמו על-ידו, באחריותו ועל חשבונותיו הבלעדי. על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש כי המוכר יישא בתשלומי היטל השבחה שהעילה 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 אשר מקורו בפעולות אותן ביצע המוכר - יישא הקונה.

להסרת ספק מובהר כי היטל השבחה 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 אשר גרם לדחיה בפועל של מסירת החזקה, יחולו על הקונה המסים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.

15.6. הובא לידיעת הקונה כי התמורה כהגדרתה לעיל נקבעה על-ידי המוכר בהתחשב בהיטלים, אגרות, מיסים, 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 במידה וייקבע בדין כל הוראה אחרת, 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 וייקבעו בהוראות הדין על רוכשי דירות.

להסרת ספק מובהר כי היטלי ו/או אגרות פיתוח שתדרוש העירייה, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, ואשר יידרשו עד למועד המסירה, יחולו על המוכר.

15.7. הקונה מתחייב לשלם, במועד חתימת חוזה זה, את הסכום המפורט בסעיף 2.6 לנספח התשלומים המהווה השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר בגין הטיפול ברישום הפרצלציה (ככל שחל או יחול על המוכר), רישום הבית המשותף ורישום זכויות הקונה על פי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין.

15.8. בלי לגרוע מהתחייבותו של הקונה לשלם את כל התשלומים וההוצאות החלים עליו על פי חוזה זה ו/או

"פרייקט BRAVO רמת גן"

בגינו לרשות המתאימה במועד, יהא המוכר רשאי, אך לא חייב, בכפוף למתן התראה בכתב מראש 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 נושא ריבית פיגורים ממועד תשלומם על ידי המוכר ועד למועד השבתו בפועל למוכר. יובהר, כי על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ויחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שהקונה צריך לשלם למוכר על פי הסכם זה.

16. ייפוי-כוח

16.1. 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 ד'** (לעיל ולהלן: **"ייפוי הכוח"**), המייפה את כל אחד מעורכי הדין של המוכר כהגדרתם לעיל ו/או את המוכר.

16.2. 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 כל פעולת תכנון, אחוד וחלוקה במקרקעין; ביצוע כל רישום ומתן כל התחייבות שיידרש על ידי בנק הקונה; רישום הפרצלציה ו/או 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; ביטול ו/או שינוי 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 שירשמו על שם הקונה ו/או צד שלישי כלשהו; ביצוע כל הפעולות הדרושות בהתאם להוראות חוזה זה; 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; ביצוע כל תשלום והגשת כל השגה.

16.3. 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.

16.4. הובהר לקונה כי זכויות המוכר וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלה הינן במפורש בלתי חוזרות. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח בהתאם להוראות המוכר. מובהר כי ככל שהמוכר ידרוש מאת הקונה לחתום על ייפוי כח נוטריוני ההוצאות בגין ייפוי הכח הנוטריוני יחולו על המוכר.

17. העברת זכויות והתחייבויות

17.1. הודע לקונה, כי המוכר (או מי מיחידו) 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 ובכפוף לקבלת הסכמת רמ"י.

17.2. הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד למועד הקובע, כהגדרתו בסעיף 4.16 לעיל וזאת לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר המועד הקובע אשר נכרת לפני המועד הקובע.

17.3. ככל וחלף המועד הקובע בסעיף 17.2 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 ההעברה 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 ותקפה אך ורק לאחר שהקונה ישלם למוכר את מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו בגין רכישת הדירה ובתנאי שהקונה ושמקבל ההעברה ימלאו אחר כל התנאים המוקדמים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן, במצטבר:

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

"פרייקט BRAVO רמת גן"

- 17.3.2. הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הזכויות והחובות על פי חוזה זה לטובת מקבל ההעברה, בנוסח כפי שייקבע ו/או יאושר על ידי המוכר או עורך הדין של המוכר, ואשר בו, בין היתר, יקבל על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות הקונה בחוזה זה ו/או מכוחו.
- 17.3.3. מקבל ההעברה ימציא ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר בנוסח דומה במהותו לנוסח ייפוי הכוח.
- 17.3.4. הקונה ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות המוכר עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בהתאם לצו הפיקוח על מחירים, מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת. מובהר כי הסך האמור לעיל ישולם במלואו בטרם יחל המוכר בטיפול בהעברה כאמור לעיל ולהלן, וכתנאי לתחילת הטיפול האמור.
- 17.3.5. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר את כל האישורים הדרושים מאת כל רשות המופנים לשכת 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 ע"פ הוראות הדין באותה עת בקשר עם העברת הזכויות הדרושים לשם העברת הזכויות בדירה הן לקונה והן למקבל ההעברה, במצטבר.
- 17.3.6. הקונה ימציא למוכר אישור חברת הניהול ו/או ועד הבית, לפיו סולקו כל חובותיו כלפי חברת הניהול ו/או ועד הבית עד למועד ההעברה.
- 17.3.7. 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 הוראות חוק להבטחת רוכשים ממקורותיו וכתנאי להעברת הזכויות, מובהר כי הבנק לא ינפיק בטוחה למקבל ההעברה ולא יאשר הסבת הערבות ו/או פוליסת הביטוח שהונפקה לקונה לטובת מקבל ההעברה.
- 17.3.8. 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.
- 17.3.9. אישור על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין, אם וככל שנרשמו לטובתם.
- 17.3.10. 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.
- 17.3.11. 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 17.2 זה לעיל ובין אם לאו, והקונה יהא אחראי הבלעדי בכל הקשור בחוזה ההעברה, למעט אם קיימת חובה של הקונה כלפי הנעבר על פי דין.
- 17.4. לאחר קבלת מסמכי ההעברה הנ"ל, ובכפוף לקיום הוראות המוכר בדבר העברת זכויות, יתן המוכר את הסכמתו לרישום הערת אזהרה לטובת הנעבר.
- 17.5. הובהר לקונה כי העברת 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.
- 17.6. 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.

18. הלוואות והמחאות זכויות

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

"פרויקט BRAVO רמת גן"

18.1.1. הובא לידיעת הקונה כי אם ירצה סיוע ברכישת הדירה, על ידי קבלת הלוואה כמפורט בסעיף 18.1 זה, שתובטח במשכנתא שתרשם 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.

18.1.2. 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 א').

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

18.1.4. 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.

18.1.5. שתנאי מקדמי להסכמת המוכר לאמור בסעיף 18.1.6 להלן, הינו תשלום של לפחות 100,000 ש"ח ממחיר הדירה מהון עצמי של הקונה, וכן כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לחשבון הליווי.

18.1.6. המוכר יחתום בתוך זמן סביר על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה בנוסח **נספח יב'** 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.

18.1.7. 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. יובהר, החברה תישא בעד אגרה אחת לרישום הערה אחת בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש הלוואה בגין כל דירה.

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

18.1.9. 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.

18.2. הליווי הפיננסי

18.2.1. 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 19 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, יהיו קודמים לכל זכות של הקונה ו/או של בנק הקונה, עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה. 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 **כנספח ה'** וייחשב כחלק בלתי נפרד הימנו.

בנוסף לאמור לעיל, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך סביר שידרוש הבנק בקשר עם האמור לעיל, בהתאם להוראות סעיף 4.9 לחוזה זה.

ידוע לקונה שהוא רשאי לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור הבנק בנוגע למספר חשבון

"פרויקט BRAVO רמת גן"

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.
- 18.2.2. 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 יחיד הרוכשים ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.
 - 18.2.3. 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 בפנקס השוברים. חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לפעול כאמור לעיל.
 - 18.2.4. אם הקונה קיבל ו/או יקבל ערבות/ות מאת הבנק, הרי במקרה של מימוש, 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.
 - 18.2.5. הודע לקונה, כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת המוכר ו/או הבנק מהווה הפרתו היסודית של חוזה זה.
 - 18.2.6. בוטל.
 - 18.2.7. מובהר ומודגש בזאת, כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה, ולקונה אין ולא תהייה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי ערבות הבנקאיות שקיבל (אם וככל שקיבל) ו/או יקבל (אם וככל שקיבל) מאת הבנק וזכויותיו על פי הוראות חוק המכר ו/או ע"פ הדין.
 - 18.2.8. הודע לקונה הדירה 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 שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה 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.
 - 18.2.9. באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו ו/או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרויקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בחוזה המכר או לתקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
 - 18.2.10. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לקונה בערבות דומה לפי הוראות החוק להבטחת השקעות של רוכשי דירות, ויתן לו הודעה על כך.
 - 18.2.11. כי המוכר הצהיר וידע 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.
 - 18.2.12. הובהר לקונה, כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בסעיף זה כולו הואיל וזכויות הבנק תלויות בו.
 - 18.2.13. במקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לעיל לבין יתר סעיפי החוזה יהיו התנאים המפורטים בסעיף זה עדיפים.

19. הבטחת כספי הקונה

- 19.1. כנגד כל תשלום שהקונה ישלם למוכר בגין תמורת הדירה יקבל הקונה מהמוכר בטוחה מהבטחות 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 חוק להבטחת רוכשים (להלן: "**הבטוחה לקונה**" או "**הבטוחה**"). הודע לקונה כל תנאי הבטוחה

"פרויקט BRAVO רמת גן"

לקונה ולתוכנה.

נמסר לקונה על ידי המוכר, כי בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, ימסור המוכר לממונה כהגדרתו בחוק להבטחת רוכשים, הודעה בדבר התקשרות המוכר בהסכם עימו, אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לקונה, פרטי המקרקעין וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה והכול בכפוף ובהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים.

הובהר לקונה כי בהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים, הבטוחה לקונה אינה כוללת את רכיב המע"מ, כמוגדר בסעיף 13 לחוק להבטחת רוכשים. בהתאם להוראות סעיף 23(ב) לחוק להבטחת רוכשים במקרה של מימוש הבטוחה לקונה, בהתאם להוראות חוק להבטחת רוכשים, הקרן (כהגדרתה בתיקון 9 לחוק להבטחת רוכשים) תשיב לקונה את סכום רכיב המע"מ.

מובהר כי מחיר הדירה הינו מחיר מלא, הכולל בתוכו מע"מ ככל שחל על פי דין. הובהר לרוכש, כי בגין חלק מרכיבי מחיר הדירה, ייתכן ולא יחול מע"מ, אולם בכל מקרה לא יהא בכך כדי לשנות את מחיר הדירה או לגרוע מהוראות סעיף 15.3 לעיל. בהתייחס להוראות סעיף 2 לחוק להבטחת השקעות של רוכשי דירות, ידוע 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 ו/או מסוג אחר (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח) (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 החלופית, 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, ככל שתהייה לכך אפשרות חוקית ובכפוף להוראות המכר.

19.2 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 19.4 להלן.

19.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי הוא מסמיך את המנויים בייפוי הכוח לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה המוחלפת.

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

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

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

19.4.3 במועד מסירת החזקה בדירה תימסרנה לעורך הדין של הקונה ו/או עורך דין מוסכם אחר (בכפוף לחתימתם על כתב נאמנות בנוסח **נספח טו'** בשינויים המחוייבים) 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 בידי 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 המלווה, ותירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ולטובת בנק הקונה, לפי העניין, בלשכת רישום המקרקעין. על הפקדת הבטוחה המוחלפת בנאמנות, תחולנה הוראות **נספח טו'** בשינויים המחוייבים.

19.4.4 על אף האמור לעיל, המוכר יהא רשאי לבטל הבטוחה עוד בטרם נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה וזאת בהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 23(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.

19.5 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.

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

"פרויקט BRAVO רמת גן"

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.

19.6. 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 19.5 זה לעיל מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה ו/או הצהרה ככל שיידרש. בלי לגרוע 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.

19.7. 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.

19.8. 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 ובכפוף להוראות המכרז. הפרת סעיף זה הינה הפרה יסודית של חוזה זה. כמו כן, הקונה מסמך בזה את עורך הדין של המוכר לפעול על פי ייפוי הכוח ולמחוק מכוחו הערת אזהרה שנרשמה בניגוד לאמור לעיל, בלי שיידרש למסור על כך הודעה כלשהי.

19.9. מומשה הבטוחה לקונה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקעה 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.

19.10. הובא לידיעת הקונה כי, בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, כי לאחר חתימת הסכם זה, ולאחר 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.

19.11. מוסכם כי תשלום הפרמיה בגין הנפקת הבטוחות יחול על המוכר ועלות הנפקת מכתב ההחרגה המותנה הראשון לאחר החתימה על הסכם זה תחול על המוכר.

20. תרופות, סעדים ושיפוי

20.1. בכל מקרה של פיגור בתשלום כלשהו, העולה על 7 ימים מהמועד שבו היה על הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה, 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. מובהר כי שיעור ריבית הפיגורים יהיה הדדי ויחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שהקונה צריך לשלם למוכר על פי הסכם זה.

20.2. לא שילם הקונה את מלוא ריבית הפיגורים 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.

20.3. מוסכם בזה כי בכל מקרה של פיגור ו/או איחור בתשלום כאמור בסעיף 20.1 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 ישלח לקונה הודעה והתראה בכתב. ככל שלא ישולם מלוא התשלום שבפיגור ו/או לא תתקן ההפרה בתוך 10 ימים מיום משלוח ההודעה האמורה, יבוטל החוזה על ידי המוכר. לא שולם כל התשלום שבפיגור ו/או לא תוקנה ההפרה גם לאחר חלוף תקופת 10 הימים האמורה, יהא המוכר זכאי לבטל את החוזה, ללא התראה נוספת כל אלה 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.

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

"פרויקט BRAVO רמת גן"

- 20.4.1. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), 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.
- 20.4.2. מוצהר כי הצדדים קבעו את הפיצוי המוסכם לאחר ששקלו והעריכו אותו כסביר לאור הנזקים הצפויים למוכר עקב ביטול החוזה בנסיבות האמורות לעיל, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, והכל בכפוף להוראות הדין. אם במועד ביטול החוזה תרופה על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או שיעבוד לטובת בנק ו/או גורם מממן אחר אשר העניק הלוואה לטובת רכישת הדירה כנגד חתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו גוף מממן, אזי יהיה המוכר רשאי לשלם מתוך הכספים המגיעים לקונה את כל הכספים (ככל שמגיעים) לאותו גוף לשם הסרתם (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלה/קנס, פירעון מוקדם, הוצאות וכו'), כשדרישתו של הגוף תשמש ראיה מכרעת עבור המוכרת לתשלום כאמור; 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. הובהר לקונה כי ככל והמוכר ישלם לצד שלישי כלשהו סכום כלשהו כאמור לעיל, בנוסף לכלל הוראות ס"ק זה, תעמודנה לקונה כלפי המוכר כלל טענות ההגנה אשר עמדו בפניו כלפי הנושה המקורי.
- 20.4.3. 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.
- 20.4.4. הקונה מסר למוכר את כל הבטוחות שנמסרו לקונה עד לאותו מועד (אם נמסרו) או הסיר את הערת האזהרה הרשומה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין.
- 20.5. לאחר ובכפוף לביצוע כל התנאים המוקדמים האמורים בס"ק **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** - 20.4.4 לעיל במועדם, יושבו הכספים האמורים לקונה כשהם צמודים למדד בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם הסכם זה, וזאת תוך 45 ימים ממועד ביטול החוזה כדין. אם החזקה נמסרה לקונה אזי תוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה, 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.
- 20.6. 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. בנוסף על האמור לעיל ומבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה דלעיל ו/או מההרשאות שנתן הקונה בייפוי הכוח הבלתי חוזר, מסמך הקונה את המוכר לחתום בשמו ובמקומו על תצהירי הביטול ולהגישם למס שבח, ככל שיבוטל הסכם זה. כן, מתחייב הקונה להשיב למוכר את פנקס השוברים שנמסר לו בקשר לדירה וכן את כל שוברי התשלום שטרם נעשה בהם שימוש.
- 20.7. מבוטל.
- 20.8. 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 20.5 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, ככל שאינם מתייחסים לאותו ראש נזק); במקרה שבו החוזה יבוטל עקב הפרה או ביטול שלא כדין מצד המוכר, יושבו לקונה כל הכספים ששילם הקונה בגין התמורה, וזאת במועד הקבוע בסעיף 20.5 לעיל.
- 20.9. מבוטל.
- 20.10. 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.
- 20.11. מבוטל.
- 20.12. להסרת ספק מובהר כי בכל מקרה שבו יבוטל החוזה כדין, יהא המוכר רשאי לעשות בדירה ככל שיחפוץ, לרבות מכירתה לזוכה "מחיר מופחת" אחר בהתאם להוראות המשרד,

21. שונות

- 21.1. שום שינוי, וויתור, הנחה, מתן אורכה ו/או שיהוי מצד מי מהצדדים לחוזה בהפעלת זכות מזכויותיו על

"פרויקט BRAVO רמת גן"

פי חוזה זה, לא ייחשבו בשום אופן כוונות 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.

21.2. 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 שיחתמו כדין על ידי כל הצדדים לחוזה.

21.3. הקונה מצהיר כי הינו אזרח ותושב ישראל.

עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה במבוא לחוזה זה הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי דיין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה, וכי במידה ויומצאו לו כתבי דיין 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 יקבע בהתאם לתקנות 13-4 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.

21.4. מוסכם במפורש, כי לקונה לא תהא זכות עיכובן 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 עיכובן כלשהי על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, כולם או כל חלק מהם.

21.5. 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.

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

21.7. 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.

21.8. 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, רישום הפרצלציה ככל שחלה אותחול על המוכר ורישום הבית המשותף וזכויות הקונה בדירה, כאמור בסעיף 11 לעיל. הובהר לקונה כי הוא זכאי ורשאי להיות מיוצג על ידי כל עורך דין אחר.

21.9. 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.

22. הודעות וכתובות

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:

המוכר

הקונה:

חתימה ומס' ת.ז.

חתימה ומס' ת.ז.

אישור הקונה

אנו החתומים מטה מאשרים בזה כי עורך הדין של המוכר, הודיעונו באמצעות המוכר (לשם הנוחות, להלן – "המוכר")

"פרויקט BRAVO רמת גן"

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 קיבלנו את נוסח החוזה לעיון ולבדיקה על ידי עורך דין מטעמנו, זמן סביר לפני החתימה עליו.

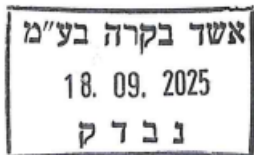
כמו כן, הסכמנו מפורשות לכך שעורך הדין הנ"ל יבצע את העברת הדירה שרכשנו מהמוכר על שמנו בלשכת רישום המקרקעין וכן הסכמנו להשתתף בהוצאותיו המשפטיות של המוכר הכרוכות בביצוע החוזה שבינינו לבין המוכר כאמור בחוזה הנ"ל.

הקונה

"פרויקט BRAVO רמת גן"

רשימת נספחים

נספח א' -	נספח תשלומים.
נספח ב' -	תכניות ותשריטים (מצורף בנפרד)
נספח ג' -	מפרט טכני (מצורף בנפרד)
נספח ד' -	נוסח ייפוי הכוח הבלתי חוזר
נספח ה' -	נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה
נספח ו' -	תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן
נספח ז' -	מבוטל
נספח ח' -	כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י + תצהיר ע"פ הוראות המכרז ורמ"י
נספח ט' -	הנחיות בנוגע להוראות הפעלה ושימוש במערכת הפנאומטית
נספח ט'1 -	הסכם בין החברה לבין הזכיין בנוגע למערכת הפנאומטית
נספח ט'2 -	תמחור תיקון תקלות של המערכת הפנאומטית
נספח י' -	מבוטל
נספח יא' -	מבוטל
נספח יב' -	מבוטל
נספח יג' -	נספח לחוזה בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974
נספח יד' -	נספח תנאים מיוחדים
נספח טו' -	כתב הוראות לנאמן
נספח טז' -	נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום.
נספח יח' -	נספח עמלת ערבות/פוליסת חוק מכר
נספח יט' -	הסכם ניהול



א' – נספח תשלומים

לחווה מיום #תאריך החתימה# בחודש ספטמבר שנת 2025 (להלן - "החווה")

בין:

אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217
מרחוב הפטיש 2, טירת הכרמל
יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984

(להלן ביחד ולחוד: "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. #קונהא# ת.ז. #ת"זקונהא#
2. #קונהב# ת.ז. #ת"זקונהב#

מרח' #כתובת הקונה#
טל' #טל' הקונה#
(ביחד ולחוד להלן: "הקונה")

מצד שני;

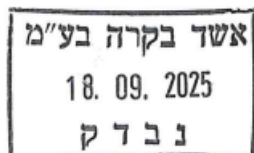
1. מחיר הדירה

מועד המסירה (בכפוף לכל הוראה כאמור בגוף ההסכם)	מחיר הדירה כולל מע"מ
30.6.2028	#מחיר הדירה# ש' (#מחיר הדירה במיל'ים# ש')

2. תנאי תשלום התמורה

הקונים ישלמו לחברה את "מחיר הדירה" עבור הדירה הנרכשת בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ במועדים כמפורט להלן:

מועד התשלום:	התשלום בש"ח (כולל מע"מ):	הערות:
2.1	#תשלום ראשון 7%#	7% ממחיר הדירה (כולל מע"מ). ככל וטרם התקבל פנקס שוברים במעמד החתימה התשלום יופקד בחשבון נאמנות עד לקבלת פנקס שוברים. לאחר קבלת פנקס השוברים כל תשלום יעשה באמצעות פנקס שוברים בלבד כחלק מהליווי הבנקאי (כהגדרתו להלן). תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבנייה.
2.2	#תשלום שני 13%#	13% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 20%), בכפוף לקבלת פנקס שוברים, תוך 45 ימים מחתימת חוזה זה ו/או תוך 3 ימים ממועד משלוח הודעת המוכר בדבר קבלת פנקס השוברים לפרויקט המאוחר מביניהם. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבנייה.
2.3	#תשלום שלישי 14%#	14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 34%) ישולם 30 חודשים טרם מועד המסירה החוזי כאשר מחצית מתשלום זה תוצמד למדד.
2.4	#תשלום רביעי 14%#	14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 48%) ישולם 24 חודשים טרם מועד המסירה החוזי כאשר מחצית מתשלום זה תוצמד למדד.
2.5	#תשלום חמישי 14%#	14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 62%) ישולם 18 חודשים טרם מועד המסירה החוזי כאשר מחצית מתשלום זה יוצמד למדד.
2.6	#תשלום שישי 14%#	14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 76%) ישולם 12 חודשים טרם מועד המסירה החוזי כאשר מחצית מתשלום זה יוצמד למדד.



2.7	30.12.2027	#תשלוםשביעי14%#	14% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 90%) ישולם 6 חודשים טרם מועד המסירה החוזי כאשר מחצית מתשלום זה יוצמדו למדד
2.8	14 ימים טרם מועד המסירה החוזי קרי, 16.06.2028	#תשלוםאחרון10%#	10% מהתמורה (כולל מע"מ) (השלמה ל- 100%) תשולם עד 14 ימים טרם מועד המסירה החוזי, כאשר מחצית מתשלום זה תוצמד למדד.
		סה"כ: #מחירהדירה#	

2.9. למען הסר ספק, כל תשלום מכל סוג שהוא, שעל הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה על נספחיו, יישא מע"מ בשיעור 18% וישולם על-ידי הקונה. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, אזי ישתנה בהתאמה התשלום/ים שטרם שולמו על ידי הקונה. האמור לא יחול על תשלומים שעל-פי דין אינם נושאים מע"מ.

2.10. הואיל ובמועד החתימה על החוזה טרם התקשר המוכר עם מוסד פיננסי כלשהו למתן ליווי פיננסי לפרויקט, יפקיד הקונה כל תשלום החל עליו בהתאם להוראות החוזה לחשבון הנאמנות המנוהל על ידי עורך הדין של המוכר בבנק **לאומי סניף 865** (עסקים תל אביב צפון) על שם **"עו"ד יצחק נרקיס ואילן קרמר" בנאמנות עבור המוכר בפרויקט "BRAVO"** מס' חשבון **01637713** מס' זה"ב: **IL250108650000001637713** (לעיל ולהלן: **"חשבון הנאמנות"**), וזאת עד לקבלת הודעת המוכר בדבר חשבון הבנק של הפרויקט. עם התקשרות המוכר עם בנק מלווה בהסכם ליווי, יעביר הנאמן מחשבון הנאמנות את כספי התמורה לבנק המלווה, כנגד שובר תשלום מתאים.

2.11. לאחר התקיימות התנאים לתחילת הפרויקט (כהגדרתם בנספח יד') ימסור המוכר לקונה פנקס שוברים לצורך תשלום כל תשלומי התמורה, פרט לתשלום הראשון אשר ישולם לחשבון הנאמנות כמפורט לעיל, בגין הדירה (לעיל ולהלן: **"פנקס השוברים"**). הקונה מתחייב לחתום על מסמך בדבר אישור קבלת פנקס השוברים בנוסח כפי שיימסר לו על ידי המוכר.

2.12. 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.

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 לעיל).

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.

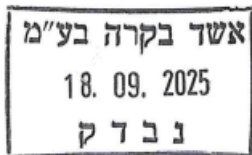
2.13. הקונה ישלם בנוסף למחיר הדירה, שכ"ט עו"ד בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014 וזאת בהתאם להוראות החוק.

2.14. להסרת ספק יובהר ויודגש, כי סכום המע"מ בגין רכישת הדירה ייחשבו כחלק בלתי נפרד ממחיר הדירה ומהתמורה כהגדרתה בחוזה.

3. תנאי ההצמדה

3.1. כל תשלום ותשלום ממחיר הדירה כמפורט בטבלה לעיל, יהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לשינוי שחל בין המדד הידוע במועד בו בוצע התשלום בפועל (להלן: **"המדד החדש"**) לבין המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה שפורסם ביום: **15.9.2025** (להלן: **"מדד הבסיס"**). מוסכם כי בשום מקרה לא יחושב מדד חדש נמוך ממדד הבסיס. וכן לא יפחת הסכום לתשלום מהסכום לתשלום המפורט בסעיף 2 בעבור כל תשלום ותשלום.

3.2. בסעיף זה "מדד תשומות בבניה למגורים" משמעו מדד התשומות בבניה הידוע בשם מדד התשומות לבניה במגורים כפי שמתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.



- א. במידה ויוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל יעשה המוכר את חישוב עליית מדד תשומות הבניה לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
- ב. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
- ג. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- 3.3 ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 7.5.5 להסכם המכר.
- 3.4 לכל סכום (לרבות הפרשי ההצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) שלא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל, ריבית פיגורים, כהגדרתה בחוזה זה, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הקונה על פי חוזה זה או על פי הדין.
4. החברה תהא זכאית, על פי שיקול דעתה הסביר, לזקוף מתוך כל תשלום שנפרע בפועל את החלק-היחסי בגין הקרן, בתוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית פיגורים על החלק היחסי הנ"ל, כאשר יובהר כי כל תשלום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים (ככל שתהיה), לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה (ככל שיהיו) ולבסוף ועל חשבון הקרן.
5. יובהר כי כל תשלום שיפרע, יכסה תחילה את יתרת החוב של הרוכש, אם וככל שנצטברה בספרי החברה בגין תשלומים ו/או חיובים קודמים, לרבות הפרשי הצמדה וריבית. רק לאחר כיסוי חובות העבר של הרוכש כאמור בסעיף זה, תכסה יתרת התשלום, אם וככל שתיוותר, את התשלום ששילם הרוכש.
6. התשלומים כאמור לעיל על חשבון התמורה כוללים מע"מ אך אינם כוללים הפרשי הצמדה. לכל תשלום ותשלום על חשבון התמורה בו מפורט בסעיף 2 בנספח זה לעיל, כי יתווספו הפרשי הצמדה, יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעיף 3 בנספח זה לעיל.
7. ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בנספח זה לעיל, כוללת מע"מ בשיעורו החוקי כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה. מוסכם בזאת כי אם שיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בנספח תשלומים זה, יהא שונה משיעור המע"מ לעיל, אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעור החדש ובמעמד ביצוע אותו תשלום. תשלום שיש לשלמו לפי הוראות סעיף זה, ייחשב אף הוא כחלק בלתי נפרד מהתמורה, כהגדרתו בנספח זה, 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.
8. האמור בנספח זה, גובר על כל רישום ו/או הוראה סותרים (ככל שסותרים) בחוזה המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הקונה/ים

המוכר

"פרויקט BRAVO רמת גן"

נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר

אני/הח"מ:

נושא/ת ת.ז.

נושא/ת ת.ז.

כולם ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, וצורך קיומו של ההסכם ורישום זכויותינו בדירה מייפים בזאת את כוחם של:

כל אחד מעוה"ד יצחק נרקיס ו/או תמר פירון-סמורודינסקי ו/או גילי ריזל ו/או שי הוברמן ו/או רונן מאור ו/או יעל נתן ו/או דנה בירן ו/או אילן קרמר ו/או גלעד ליפשיץ ו/או יומי נחמן ו/או שירלי שניידר ו/או זוהר בן ישראל ו/או אוראל אלימלך ו/או אלונה ספקטור ו/או נועה גנץ ו/או שי כהן ו/או עדן יוקל ו/או כל עו"ד אחר ממשדד עורכי דין פירון מרחוב השלושה 2 תל אביב ו/או לימור מנשה ברקו ו/או חברת חשמל, ו/או עיריית רמת גן ו/או הועדה המקומית רמת גן ו/או תאגיד המים ו/או כיבוי אש ו/או חברת הגז (לצורך רישום, חיבור, התקנה, הפעלה של הסכם/חוזה ליחידת הדיוור הנרכשת בהתאם להסכם זה (להלן ביחד ולחוד: "מיפיה 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 הדיוור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "הדירה") והבנויה/אשר תיבנה במקרקעין הידועים כמגרשים 130, 131 לפי תכנית תמ"ל 1023, בשכונת תל השומר דרום ברמת גן והידועים גם כחלקות 35 ו-36 בגוש 7335 (אשר טרם ביצעו הליכי איחוד וחלוקה היו ידועים גם כחלקי חלקות 13 ו-14 בגוש 6232) ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן 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 ולרישום 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 לרישום 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 שתדרש 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 שתרשם 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 בשמינו ובמקומינו 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 התחייבותינו מכח החוזה ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

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 למיפיה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיפיה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו הסביר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו - 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
8. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבנין ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה בבנין 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 בבנין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבנין כבית משותף.
9. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמינו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הבטחונו שקיבלתינו לצורך הבטחת התשלומים ששלמתינו ע"ח המחיר הכולל.
10. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמינו ובמקומינו 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 שמינו 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'.
11. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או ליחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "**הערות**") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות זכות 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 שתיידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמינו ובמקומינו.
12. 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 עיריית **רמת גן** ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה 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 דעתם הסביר של מיפיה כוחינו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל
13. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה **בהתאם למכרז תא/459/2019 (להלן: "המכרז") לבניית 157 יחידות דיור, לבניה רוויה ברמת גן מגרשים 130, 131 לפי תכנית תמ"ל 1023, תל השומר דרום הידועים כחלק מחלקות 13 ו- 14 בגוש 6232 (אשר לאחר רישום הליכי איחוד וחלוקה ידועים כחלקות 35 ו- 36 בגוש 7335)** ו/או לפקודתה ולרישום זכויות בדירה על שמנו, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיפיה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו ביפיו כוח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.
14. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבנין 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 מיפיה הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו ו/או שיהיו לינו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
15. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבנין 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 בבנין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקומים סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל עיריית רמת גן ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעתם הסביר של מיפיה כוחינו.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

16. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו 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 שיעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבנין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
17. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שייעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבנין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.
18. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמינו ובמקומינו 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 עבורינו 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 זכויות/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.
19. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, הננו מייפיים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:
 - 19.1. 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.
 - 19.2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
 - 19.3. לשלם בשמנו ועל חשבוננו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.
20. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הסביר 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.
21. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה. אנו מאשרים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל שייעשו בתוקף יפוי כח זה.
22. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברות כהגדרתם להלן, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבינינו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברות מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו.
23. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.
24. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
25. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו מחובותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהלי עזבונינו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או אלמוג ב.ז. **בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217 ו- יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984** (לעיל ולהלן ביחד: "**החברה**") ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום :

הרוכשים: 1. _____ 2. _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר את חתימתי _____ ו- _____ , לאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות מזהות.

עו"ד _____

"פרויקט BRAVO רמת גן"

"פרויקט BRAVO רמת גן"

נספח ה'

נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה

"פרויקט BRAVO רמת גן"

נספח ו' היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/הח"מ:

נושא/ת ת.ז.

נושא/ת ת.ז.

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217 ו- יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

- זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "bravo" המוקם בשכונת תל השומר דרום, רמת גן מגרשים 130, 131 לפי תכנית תמ"ל 1023, תל השומר דרום הידועים כחלקות 35 ו- 36 בגוש 7335 (אשר טרם ביצע הליכי איחוד וחלוקה היו ידועים גם כחלקי חלקות 13 ו- 14 בגוש 6232) במסלול "מחיר מופחת" והכולל גם דירות למכירה ב"שוק חופשי" (להלן: "הפרויקט").
- ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר מופחת הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה 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");
 - אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
 - החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם 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 הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
- הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באתי/נו על החתום:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____, בכתובת רחוב הארבעה 30 תל אביב - יפו, מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____, המוכרים לי באופן אישי/ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק עם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד,

"פרויקט BRAVO רמת גן"

נספח ח'1

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

כתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט "bravo" ב – במקרקעין הידועים כמגרשים 130, 131 לפי תכנית תמ"ל 1023, שכונת תל השומר דרום ברמת גן והידועים גם כחלקות 35 ו- 36 בגוש 7335 (אשר טרם ביצוע הליכי איחוד וחלוקה היו ידועים גם כחלקי חלקות 13 ו- 14 בגוש 6232) (להלן: "**דירה במחיר מופחת**") עם המוכר: חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217 וחב' יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז תא/459/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

ב. כמו-כן, חתמנו על תצהיר - "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח חי לחוברת המכרז). אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם.

כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

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

שם:

שם:

אישור

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

"פרויקט BRAVO רמת גן"

עו"ד

נספח ח'2

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

כתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט "bravo" ב - במקרקעין הידועים כמגרשים 130, 131 לפי תכנית תמ"ל 1023, שכונת תל השומר דרום ברמת גן והידועים גם כחלקות 35 ו- 36 בגוש 7335 (אשר טרם ביצע הליכי איחוד וחלוקה היו ידועים גם כחלקי חלקות 13 ו- 14 בגוש 6232) (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר: חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217 וחב' יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז תא-459/2019 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

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

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 / 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5 / 7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

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

שם:

שם:

"פרויקט BRAVO רמת גן"

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____, מר/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.

עו"ד _____

נספח ח'3

תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים

אני/אנו הח"מ, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה, 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), במצטרב בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
- זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (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.
- זכויות בקבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

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 הוריתי) 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 שנים.

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

בן/בת הזוג:

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

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

"פרויקט BRAVO רמת גן"

הריני לאשר, כי ביום: _____ הופיעו בפני, מר/גב': _____
ת"ז: _____ ו- מר/גב': _____ ת"ז: _____ אשר הזדהו
בפניי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים
הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד, _____

פרויקט BRAVO רמת גן

נספח יא' מבוטל

"פרויקט BRAVO רמת גן"

נספח יב'

מבוטל

"פרויקט BRAVO רמת גן"

נספח יג'

תאריך: _____

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

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 כדלקמן:
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 פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאשר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין 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 הממקרקעין, 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.
- A2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2)2 יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (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.
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 (1)2 או (2)2.
- A3. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "ההוצאות"), יחולו על המוכר.
(ב) הוצאות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
- 1A3. כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 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 (1)2 לעיל.
- B3. (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.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

- (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 יודא 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.

שמו/ם המלא של הקונה/ים :

חתימה

חתימה

"פרויקט BRAVO רמת גן"

נספח יד' תנאים מיוחדים

בקשר עם האמור בסעיף 5.2 ו-6 בחוזה ובקשר עם בניית הפרויקט או כל חלק הימנו, ולעניין התקשרות המוכר עם הבנק, תחולנה כל ההוראות, כדלקמן:

1. לקונה יש זכות לבטל את ההסכם ככל שיתקיימו הנסיבות להלן:

1.1 שתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה לא יתקבל היתר בנייה סופי בגין בקשה/ות לקבלת היתר/י בניה שהמוכר הגיש/גיש (להלן: "**היתר/י הבניה**") לבניית הבנין בהתאם למפרט **נספח ג'** ולתוכניות שצורפו לו **נספח ב'** (להלן ביחד: "**התוכניות**"). בהקשר זה ידוע לקונה כי היתר/י הבניה כאמור טרם הוצא/ו ע"י ועדות התכנון, התוכניות אינן סופיות ויכולות להשתנות בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל.

1.2 שבהיתר הבניה שיתקבל יחול שינוי מהותי. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי **שינוי באופן מהותי** משמעו שינוי ו/או סטיה בשטח הדירה (ללא הצמדות), בשיעור העולה על 2% ביחס לתוכניות שצורפו להסכם לבין שטח הדירה בתוכנית המעודכנת לאחר קבלת היתר ו/או שינויים בשטח העולה על 5% בין שטח חצר ו/או גינה הצמודה ו/או שטח מרפסת לדירה ביחס לתוכניות שצורפו להסכם לבין שטח החצר ו/או הגינה הצמודה ו/או שטח מרפסת לרבות שינויים בתכנון הפנימי של הדירה ו/או מיקומה ו/או כיוונה ו/או קומתה בתוכנית המעודכנת לאחר קבלת היתר ו/או שינויים בשיעור העולה 5% בכמויות ובמידות האביזרים המופיעים במפרט ובתוכניות בפועל.

(סעיפים 1.1-1.2 יקראו לעיל ולהלן ביחד ולחוד: "**תנאי הביטול**")

2. מוסכם בזה כי היה ומסיבה כלשהי יתקיים אחד מתנאי הביטול שלהלן אזי תקום לקונה הזכות להודיע בכתב לחברה, תוך 30 יום ממועד הודעתה על התקיימות התנאי לביטול על ביטול ההסכם (להלן: "**הודעת הביטול**").

במקרה של ביטול ההסכם כאמור, יושבו לידי הרוכש מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי כמפורט בסעיף 5 להלן, תוך 45 ימים ממועד הודעת הביטול, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (ככל שניתנה), וכנגד חתימת הרוכש על כתב ויתור לפיו אין ולא יהיו לו תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הדירה (להלן: "**מסמכי הביטול**") ובמקרה כזה המוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכש צד שלישי (במסגרת תכנית "**דיוור במחיר מופחת**"). במידה ולא בוצע הביטול על ידי הקונה תוך 30 ימים כאמור בהתאם לאופן הביטול האמור לעיל, יהווה הדבר ויתור על זכות הביטול של הקונה, והקונה יהא מחויב להסכם ויקבל את הדירה כפי שהיא תהיה בתכניות הסופיות על פי ההיתר.

3. במקרה של ביטול בהתאם להוראות שלעיל ולתנאים המפורטים בו, הנאמן או לפי העניין הבנק המלווה/ המוכר (ככל שלפני **המועד האחרון לקיום** התנאי המתלה לעניין היתר הבניה הועברו הכספים לחשבון הפרויקט) יחזירו לקונה כל סכום ששולם על ידו למוכר בהתאם להסכם עד מועד ההשבה, כשרק התשלומים (כולם או חלקם) אשר נושאים הפרשי הצמדה בהתאם **לנספח א'** יהיו צמודים למדד, החל מהמדד הידוע בעת תשלומם בפועל למוכר (של אותו תשלום או חלק ממנו שנשא הפרשי הצמדה) ועד למדד הידוע בעת החזרתו של אותו תשלום, בניכוי כל מס על פי דין. הסכומים האמורים יוחזרו לקונה תוך 45 יום ממתן הודעת הביטול, כנגד החזרה וביטול של הבטוחות שיוצאו לטובת הקונה בהתאם להסכם (ככל שהוצאו) וחתימה על כל מסמכי הביטול (להלן: "**ההשבה**").

"פרויקט BRAVO רמת גן"

4. במקרה של ביטול החוזה כאמור, ובכפוף לחתימת הקונה על מסמכי הביטול, יחתום המוכר על כל מסמך שיידרש מצידו לצורך דיווח וידאג לדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין על דבר הביטול על מנת שהקונה יהיה זכאי לקבל החזר של מס הרכישה, ככל ששולם על-ידי הקונה, וככל שהקונה זכאי להחזר בנסיבות האמורות. מודגש, שאין באמור כדי להוות התחייבות מצד המוכר לכך שהכספים יושבו בפועל ע"י רשויות המס ו/או התחייבות ו/או הצהרה בדבר מועדי ההחזר על ידי רשויות המס, אם בכלל.

5. בביטול החוזה באיזו מהנסיבות הקבועות ב**נספח יד'** זה לעיל ובכפוף לתנאים הקבועים בו, לא יראו בשום אופן כהפרה של החוזה על ידי מי מהצדדים, ואף צד לחוזה לא יהא זכאי לקבל ממשנהו כל סעד ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי אחר כלשהו בגין הביטול האמור ו/או בקשר עמו. להסרת ספק מובהר, כי למעט ההשבה הקבועה בסעיף 3 לעיל, לשום צד לחוזה לא תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי משנהו בגין ביטול החוזה בנסיבות המתוארות ב**נספח יד'** זה לעיל, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, טענות בדבר החזר הוצאות ו/או נזקים ו/או הפסדים ו/או הוצאות ישירות ו/או עקיפות מכל מין וסוג שהוא.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

"פרויקט BRAVO רמת גן"

נספח טו'

תאריך: _____

לכבוד
משרד פירון עורכי דין
(להלן: "הנאמן")

הנדון: כתב הוראות לנאמן

הואיל וביום חתימת כתב הוראות זה על ידינו, התקשרנו בחוזה מכר עם **חברת אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ ו- יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ** (להלן: "המוכר"), אשר מסמך זה מהווה **נספח טו'** שלו וחלק בלתי נפרד הימנו, בקשר עם הדירה (כהגדרתה בחוזה המכר), והכל כמפורט בחוזה;

והואיל ועפ"י הוראות החוזה, קיימת לקונה זכות ביטול, בתנאים ובמועדים המפורטים ב**נספח יד'** לחוזה, ככל שלא יתקיימו התנאים במועדים המפורטים ב**נספח יד'** לחוזה ובכפוף לתנאיו (להלן- "זכות הביטול");

והואיל ובהתאם להוראות החוזה, ככל שהמוכר טרם התקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי פיננסי של הפרויקט לפני שנחתם הסכם ליווי והתקבלו בפועל פנקסי שוברים, הסכמנו כי יופקדו אצלך ובידיך הנאמנות סך כאמור בחוזה ובסעיף 4 להלן (להלן: "הפיקדון" ו- "כספי הפיקדון");

והואיל והצדדים הסכימו להקנות לך סמכויות בקשר עם הטיפול בכספי הפיקדון, כאמור לעיל ולהלן בכתב הוראות זה (להלן: "כתב ההוראות" או "כתב הוראות זה");

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו כי עד לסגירת הליווי והעברת הכספים לחשבון הפרויקט בבנק המלווה, כמוגדר להלן, אתה תשמש כנאמן עבורנו וכי תפעל בהתאם להוראות המפורטות בכתב הוראות זה, ומורים לך בזאת בהוראה בלתי חוזרת לפעול כנאמן, כאמור.
2. אנו מורים לך בזאת כי ככל שטרם נפתח חשבון נאמנות, לפתוח חשבון נאמנות מיוחד וכללי לפרויקט, ובו יופקדו כספי הפיקדון בפיקדון שבועי או יומי סולידי שקלי נושא פירות, כמקובל בבנק שבו יפתח חשבון זה (להלן: "חשבון הנאמנות"). המוכר רשאי להורות לך לשנות את סוג הפיקדון או לפיקדון לפרק זמן גדול יותר שאינו עולה על חודש ימים, וזאת בהוראה בכתב שימסור לך מעת לעת. ככל שהמוכר לא נתן הוראה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת ההסכם, כי אז הנאמן ישקיע את סכומי הנאמנות בפיקדון שקלי יומי מתחדש או פיקדון סולידי אחר שימצא לנכון.
3. לא תהיה לקונה כל טענה, תביעה או דרישה כלפי המוכר, בכל הנוגע לאופן שבו יושקעו הכספים שבחשבון הנאמנות.
4. אנו מצהירים ומתחייבים, כי סך הפיקדון לא יעלה על שיעור של 7% מסך התמורה שלפי החוזה, וזאת באחריותנו, ואתה לא תידרש לבדוק זאת.
5. אתה תשמור את כספי הפיקדון לרבות הפירות (אך בניכוי עמלות הבנק) בחשבון הנאמנות ולא תעבירו למי מאיתנו או לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם לאחת החלופות הבאות:

5.1 עם קבלת הודעה בכתב מאת המוכר ובה יודיע לך כי החוזה בוטל בהתאם להוראות **נספח יד'** להסכם וכי התקיימו התנאים המפורטים בו (לרבות השבת ערבויות ופנקס שוברים, ככל שניתנו), תעביר את הפיקדון שהופקד בחשבון הנאמנות בניכוי המס שיחול בגין ביצוע השבה זו ככל שיחול לכל חשבון אשר יורה הקונה למוכר בכתב, וזאת בתוך 45 ימים מיום שהקונה יחתום

"פרויקט BRAVO רמת גן"

על כל מסמכי הביטול הנדרשים לרבות מסמכי הביטול הנדרשים לצורך ביטול העסקה במשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו ע"ש הקונה בגין ההסכם.

5.2 במידה שתקבל הודעה בכתב מאת המוכר ובה יודיע לך כי נחתם הליווי **שבנספח יד'**, ונתקבלו בפועל פנקסי שוברים, תעביר את הפיקדון נומינאלי ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט בהתאם להוראות החוזה וחוק המכר (דירות), באמצעות שובר תשלום מפנקס השוברים. גם במידה שטרם התקיים הזכות לביטול ותקבל הודעה מהמוכר כי נחתם הסכם ליווי פיננסי בין הבנק לבין המוכר, וניתן בפועל פנקס השוברים, תעביר את הפיקדון לחשבון הליווי כאמור באמצעות פנקס השוברים.

5.3 כל עוד לא נחתם הסכם ליווי פיננסי, לא תהיה רשאי להעביר את הפיקדון או לעשות בכספי הפיקדון שימוש כלשהו.

6. פירות הפיקדון יהיו של המוכר, אם וככל שיהיו, מובהר כי אם המוכר ישיב את הסכום שהופקד על ידי הקונה עקב ביטול הסכם יושב לקונה הסכום ששולם בערכו הריאלי. עמלות ניהול החשבון תהיינה על חשבון המוכר.

7. לאור גובה הפיקדון כאמור בסעיף 4 לעיל, ידוע לקונה כי לא קיימת לך כנאמן כל חובה כלפיו בדיון להמציא לידיו ערבויות ו/או בטוחות אחרות כנגד פיקדון זה, ואנו פוטרים אותך בזה מכל חובה ו/או אחריות לכל מעשה או מחדל בביצוע התחייבויותיך כנאמן על פי כתב זה, לרבות בגין אי המצאת ערבויות ו/או בטוחות כאמור לעיל, ומאשרים בזה כי לא תישא בכל אחריות מכוח כל מעשה ו/או מחדל בקשר עם פעולותיך כנאמן, ובלבד שפעלת בתום לב תוך מילוי הוראות כתב זה.

8. על אף האמור לעיל, מוסכם כי ככל שהמוכר התקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי פיננסי של הפרויקט לפני שהתקיימה זכות הביטול כאמור **בנספח יד'**, וככל שיופק לקונה פנקס שוברים, יהא רשאי המוכר להורות כי הקונה יפקיד את הפיקדון באמצעות פנקס השוברים ישירות לחשבון הליווי שפרטיו בנספח התשלומים (**נספח א'**) לחוזה (להלן: "**חשבון הפרויקט**"), ולא לחשבון הנאמנות כאמור בכתב הוראות זה או ככל שהפיקדון הופקד בחשבון הנאמנות, להורות לנאמן בכתב כי יעביר את הכספים ששילם הקונה על חשבון רכישת הדירה מחשבון הנאמנות לחשבון הפרויקט, באמצעות פנקס השוברים שהנפיק הבנק המלווה, והנאמן יפעל בהתאם להוראה האמורה.

9. ההוראות דלעיל הינן בלתי חוזרות.

בכבוד רב,

הקונה

המוכר

"פרויקט BRAVO רמת גן"

נספח טז'

תאריך: _____

לכבוד:

חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217 ו- יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984
א.ג.נ.

הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום

אנו הח"מ, רוכשי הדירה (כהגדרתה בחוזה) 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 מייד 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.

שמו/ם המלא של הרוכש/ים: _____

חתימה

חתימה

"פרויקט BRAVO רמת גן"

לכבוד:

תאריך:

חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217 יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984 ג.א.ג.

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה

בקשר לחוזה המכר, במסגרתו רכשתי מחברתכם את הדירה (כהגדרתה בחוזה), 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 מיידי.
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 **אין לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת כלשהי (וגם לא חלקים בדירת מגורים נוספת כלשהי).**

חתימה _____

- 4.2 **יש לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת כלשהי ובכוונתי למוכרה בתקופות המנויות בחוק אשר הינו בגוש _____ בחלקה _____ תת חלקה _____ בכתובת _____ בעיר.**

חתימה _____

- 4.3 **הנני / אינני "תושב ישראל".**

חתימה _____

- 4.4 **אינני / 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 מיידי 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 _____

5. יש/ אין לי תיק במס הכנסה. ככל שיש לי הוא מנוהל באזור _____.
6. אבקשכם לדווח לרשויות על חוזה המכר, בהתאם לנתונים שמסרתי לכם במסמך זה לעיל, אשר הנני מצהיר על נכונום, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

נספח יח'

נספח עמלת ערבות/פוליסת חוק מכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום _____ (למלא תאריך הסכם הרכישה)

ברצון המוכרת חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217 ו- יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984 (להלן: "המוכרת" או "החברה") וה"ה _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____ (להלן ביחד ולחוד: "הקונה") להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר להסכם הרכישה שנחתם ביניהם מיום _____ (למלא תאריך הסכם הרכישה) (להלן: "הסכם הרכישה").

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה למוכרת, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה (להלן: "הכספים"), על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). כמו כן, על פי הסכם הרכישה מוסכם כי תשלום הפרמיה בגין הנפקת הבטחות יחול על החברה. מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי כספים אלו מועברים לחשבון ליווי בנקאי וכנגדם מופקת הערבות וכי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. כל התשלומים, העמלות וההוצאות המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
4. ריבית שנתית _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
5. עלויות הקמה _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
6. יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
7. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
8. לבקשת הקונה, המוכרת תציג פירוט בכתב של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת הקונה למוכרת בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכרת

פרויקט BRAVO רמת גן

"פרויקט BRAVO רמת גן"

נספח יט' הסכם ניהול ואחזקה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן : חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217
ו-יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984
ו/או מי מטעמם

להלן - "חברת הניהול" מצד אחד

ל ב י ן : 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____

ביחד ולחוד להלן - "המחזיק" מצד שני

הואיל והמחזיק רכש חב' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-1109217 ו-יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ ח.פ. 511609984 (להלן - "החברה") נכס בפרויקט כהגדרתו להלן, או רכש נכס כנ"ל מאת מי שרכש אותו מהחברה והינו על כן זכאי להירשם כבעל הזכויות בדירה, לרבות כל ההתחייבויות החלות על הרוכש מהחברה בהסכם ניהול זה ובהסכם הרכישה;

והואיל והמחזיק התחייב להתקשר בהסכם ניהול זה מכוח חתימתו על הסכם הרכישה כהגדרתו להלן;

והואיל והמחזיק מצהיר כי ידוע לו כי על מנת לשמור על רמת הפרויקט, ינוהל הפרויקט ויתוחזק באמצעות חברת ניהול ואחזקה, וחברת הניהול קיבלה על עצמה למלא תפקיד זה;

והואיל וחברת הניהול מונתה על ידי החברה, לנהל ולהפעיל את הפרויקט ולבצע את השירותים, כהגדרתם להלן;

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

והואיל והמחזיק מודע לכך שהפרויקט ינוהל ויופעל ע"י חברת הניהול באופן בלעדי בהתאם לתנאים ולתמורה להלן, והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הניהול כמפורט בו;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא הגדרות ופרשנות

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים מובאות לשם נוחיות המעיין בלבד ולא יהא להם ערך פרשני כלשהו.
- 1.3 למילים ולביטויים להלן יהא הפירוש המופיע לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת או שהקשר הדברים מחייב פירוש אחר:

"פרויקט BRAVO רמת גן"

- חברת הניהול**
- לרבות נציגה, שלוחה או גוף משפטי אחר זולתה, כפי שתורה החברה בכתב מעת לעת, לפי שיקול דעתה הסביר, מבלי לגרוע מזכות החברה להסב את מתן השירותים כאמור בהסכם זה כמפורט בסעיף 18 להלן.
- הפרויקט הבניינים**
- פרויקט שיבנה במקרקעין הידועים כמגרשים 130, 131 לפי תכנית תמ"ל 1023, שכונת תל השומר דרום ברמת גן והידועים גם כחלקות 35 ו-36 בגוש 7335 (אשר טרם ביצוע הליכי איחוד וחלוקה היו ידועים גם כחלקי חלקות 13 ו-14 בגוש 6232) או כל גוש וחלקה אחרים אשר ייווצרו כתוצאה מהליך איחוד וחלוקה במקרקעין בעיר רמת גן, והכוללים דירות מגורים, חניון וכן שטחים נוספים אשר מיועדים לשימושם של כלל הדיירים.
- הדירה**
- הדירה כהגדרתה בהסכם הרכישה.
- הסכם הרכישה**
- הסכם הרכישה שלפיו רכש המחזיק מהחברה את הדירה במסגרתו זכאי הרוכש לקבלת נכס בפרויקט.
- הדירות**
- הדירות שייבנו בבניינים.
- המחזיקים**
- הרוכשים ו/או הדיירים הזכאים לקבל את הדירה עפ"י הסכם הרכישה וכל מי שהם או שיהיו מעת לעת רשומים או זכאים להירשם כבעלים או כחוכרים של הדירות, כולם ביחד וכל אחד לחוד.
- שטחי השימוש המשותף**
- כל חלקי הבניינים שהחברה תייעד אותם מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים או חלקם לרבות כל השינויים והתוספות שיתווספו להם מעת לעת, כגון, אולמות הכניסה, החניונים, חדרי מדרגות, פרוזדורים, מעליות, מערכות מכניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר, צנרת מכל סוג שהוא, גנרטורים, מגדלי קרור, גינות וכיו"ב, לרבות כל חלקי בניינים שיועמדו על ידי החברה מעת לעת לשימוש משותף של המחזיקים, וכן שטחים אחרים המיועדים לשרת את בעלי הדירות בבניינים או של חלקים מהם.
- המדד**
- מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחיה) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
- במקרה שיבוא מדד אחר שיתפרסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, אזי תעשה חברת הניהול את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים דלעיל.
- החניון**
- כל השטח המיועד לחניה במקרקעין שעליהם נבנה הבניין הנועד לשמש בין היתר את הפרויקט.
- השירותים**
- תפקידי חברת הניהול כמפורט בסעיף 2 להלן, כולם או חלקם, לפי שיקול דעת חברת הניהול.
- ההוצאות**
- כל ההוצאות (ברוטו) הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, כולל הוצאות הניהול, הגביה והמימון הכרוכות בתפעול חברת הניהול, לרבות מיסים וחידוש ציוד המשרת את המחזיק בפרויקט.
- דמי הניהול**
- ההוצאות בתוספת סכום השווה לסכום המקובל בשוק באזור זה לבניין דומה כדין שיהוו את שכרה של חברת הניהול.
- 1.4 לכל שאר המונחים בהסכם זה תהיה אותה המשמעות שניתנה להם בהסכם הרכישה, ויש לראות את ההגדרות בהסכם הרכישה כאילו הן נכללות בהסכם זה, אלא אם ניתנו להם פירוש או הגדרה אחרים לצורך הסכם זה.
- 1.5 הסכם ניהול זה מהווה נספח להסכם הרכישה והוא בא בנוסף ובמצטבר לו אך לא גורע ממנו.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

1.6 בכל מקום בו הוענקה לחברת הניהול זכות בהסכם הרכישה, יראו אותה כזכותה של חברת הניהול בהתאם להסכם זה.

2. השירותים

2.1 תפקידי חברת הניהול במסגרת מתן השירותים על פי הסכם זה יהיו, בין היתר, כדלקמן:

2.1.1 ניהול וביצוע שירותי הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, שיפוץ, ניקיון, חיטוי, בדק, תאורה, גינון וביטוח של שטחי השימוש המשותף לדירות ו/או לפרויקט, ושל מתקנים ושטחים אחרים בבניינים המיועדים לשרת ו/או לשמש את הדירה ו/או את הבניינים ו/או את הפרויקט כגון, מעליות, גנרטורים, מערכות גילוי אש ועשן, מתקני מיזוג אוויר ו/או ביצוע של פעולות המשמשות או שנועדו לשמש או לשרת את הדירה או את הפרויקט או חלקים ממנו.

2.1.2 שירותים נוספים כגון: טיפול בחיובים ותשלומים בגין מיסים, אגרות והיטלים עירוניים, ממשלתיים ואחרים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף לדירות ו/או לפרויקט, וכן טיפול בתשלומים בגין אספקת מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף ולמחסנים בבניינים ו/או בפרויקט.

2.1.3 חברת הניהול תהיה רשאית אך לא חייבת לספק לאלו מבין המחזיקים שיהיו מעוניינים בכך שירותים נוספים כגון ניקיון פנים הדירה, שירותי אחזקה בתוך הדירות וכיו"ב (להלן ביחד: "השירותים המיוחדים") וזאת בדרך של התקשרות נפרדת עם המחזיקים שיהיו מעוניינים בכך ובתמורה כפי שתוסכם בינם לבין חברת הניהול. מובהר בזה במפורש כי המחזיק לא יהיה חייב להזמין את השירותים המיוחדים או כל חלק מהם.

2.1.4 חברת הניהול רשאית ליזום ולתת, לפי שיקול דעתה הסביר, שירותים ופעולות נוספים, או שירותים ופעולות שחברת הניהול תידרש ע"י הרשויות המוסמכות לנהל, לבצע או לתת וכן כל שירות נוסף שחברת הניהול תחליט שמן הראוי שיוספק לבניינים ו/או לפרויקט ובלבד שהוא נהוג או מקובל, בהתחשב באופיים של הבניינים ו/או הפרויקט.

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

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

2.1.7 מודגש בזה, כי חברת הניהול תהיה זכאית מדי פעם, לפי שיקול דעתה הסביר והכל באישור הנציגות, לקבוע את היקף השירותים, לרבות השירותים המיוחדים, סוגם, טיבם, איזה חלק מהם יסופק לבניינים ו/או לחלקים מסוימים מהם ואת זמן ואופן הספקתם, בין היתר, בהתחשב ברמתם ובאופיים של הבניינים. כמו כן תהיה חברת הניהול זכאית, לבקשת החברה או לפי שיקול דעתה הסביר, לספק שירותים למתקנים ושטחים שאינם חלק משטחי השימוש המשותף אם לחלק מהמחזיקים או לכולם זכות שימוש בהם.

2.1.8 המחזיק מודע כי עבודות פיתוח שונות בתחום הבניינים ו/או סביבתם יימשכו אף לאחר מועד המסירה של הדירה, וכי הוא מודע לכך שהעבודות הנ"ל עשויות לפגוע באיכות ו/או ברמת שירותי הניהול שיוספקו לבניינים בתקופה האמורה ובלבד שהמשך העבודות כאמור לא ימנעו מהרוכש גישה סבירה ושימוש סביר בדירה והצמדותיה.

3. סמכויות חברת הניהול

3.1 חברת הניהול תהיה זכאית מדי פעם, לפי שיקול דעתה הסביר, וככל שניתן בתאום עם הנציגות לקבוע את היקף השירותים, סוגם, טיבם, החלק מהם אשר יסופק לפרויקט, או לחלקים מסוימים ממנו, אם בכלל, ואופן ותקופת אספקתם, ובלבד שבכל עת, יינתנו שירותי ניהול הכרחיים, להפעלתו הראויה של הפרויקט.

3.2 ניהול וביצוע השירותים יעשה על ידי חברת הניהול ו/או חלק בעצמה ו/או על ידי אחרים מטעמה והכל לפי שיקול דעתה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר מפעם לפעם עם כל גוף אחר בהסכמים בדבר מתן שירותי אחזקה למערכות, מתקנים ושטחים בפרויקט או לביצוע עבודות

"פרויקט BRAVO רמת גן"

אחרות עבור הפרויקט ו/או חברת הניהול, הכל בתנאים שייקבעו על ידי חברת הניהול. ובלבד שבכל המקרים הללו, חברת הניהול היא שתהיה אחראית כלפי המחזיק למתן השירותים, אלא אם יסוכם במפורש ובכתב בין חברת הניהול לכלל המחזיקים כי חלק מהשירותים כאמור יוצא מאחריותה וכי גם לא תקבל תשלום בעבור אותו החלק.

3.3 במקרה והמחזיק לא יפסיק לאלתר, לפי דרישת חברת הניהול ו/או החברה כל פעולה ו/או מחדל אשר יש בהם משום מפגע בטיחותי ו/או מטרד, תהא חברת הניהול רשאית לגרום להפסקת ו/או הסרת המפגע ו/או המטרד בכל דרך שתבחר ולהשית על אותו מחזיק את הוצאות הפסקת ו/או הסרת ו/או סילוק המטרד ככל שיהיו.

4. ההתקשרות

4.1 המחזיק מוסר לחברת הניהול וחברת הניהול מקבלת על עצמה לבצע, באופן בלעדי, את הניהול וההפעלה של הבניינים ואת ביצוע השירותים בהם (להלן – "ניהול וביצוע השירותים") לתקופת ההסכם כהגדרתה להלן.

4.2 המחזיק מתחייב שלא לבצע את השירותים וכל חלק מהם בעצמו או באמצעות אחרים, אלא באמצעות חברת הניהול או מטעמה, והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה לרבות ההוראות, הכללים והתקנון שייקבעו ע"י חברת הניהול ולהשתתף בהוצאות כמפורט בהסכם זה.

4.3 המחזיק מסכים בזה, כי הסכם זה קיים ומחייב, וכי ככל שניתן יהיה, הסכם זה יירשם בלשכת רישום המקרקעין בין על ידי הכללתו בתקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

4.4 ככל שיידרש הדבר ובהתאם לשיקול דעתן הסביר של חברת הניהול והחברה, יוקצה לחברת הניהול חדר בשטח הבניין לצורך פיקוח ותפעול ניהול וביצוע השירותים כהגדרתם בהסכם.

5 תקופת ההסכם

5.1 הסכם זה יהיה בתוקף ממועד אכלוס 3 הדירות הראשונות בפרויקט או כפי שיקבע בין החברה לבין חברת הניהול ועד לתום 24 חודשים ממועד זה. התקופה הנ"ל או כל תקופה קצרה יותר, שהסכם זה יהיה בתוקף, לפי הוראותיו, תיקרא בהסכם זה – "תקופת ההסכם".

5.2 מובהר בזה כי חברת הניהול לא תהיה חייבת בשום מקרה להתחיל בביצוע וניהול השירותים לפני המועד שבו נמסרו לחזקתה שטחי השימוש המשותף בבניינים ו/או בפרויקט, כולם או חלקם, לפי בחירתה. כמו כן המחזיק לא יהיה חייב לשאת בתשלום כלשהו על פי הסכם זה, לפני מועד קבלת החזקה בדירה או מהמועד שבו הודיעה החברה למחזיק כי הדירה מוכנה למסירה והרוכש לא קיבל את המסירה בדירה כאמור בסעיפים 7.14 - 7.15 להסכם, לפי המועד המוקדם שביניהם, אלא אם כן נקבע מועד מוקדם יותר לגבי התחייבות כלשהי על פי הסכם זה.

5.3 במקרה שבו המחזיק הינו בעל זכויות בדירה, שהועברו אליו שלא על פי הסכם הרכישה, תחל לגביו תקופת הסכם זה כמצוין בסעיף 5.1 לעיל.

5.4 על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל, החל מתום 24 חודשים, יהיו רשאים המחזיקים שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם להביא הסכם זה לידי סיומו המוקדם, וזאת בהודעה מראש ובכתב לחברת הניהול בת 60 ימים מראש ובכפוף להוראות סעיף 18.4 להלן.

6 התקשרויות עם ספקים, עובדים, ואחרים

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

7 נהלים והוראות

7.1 חברת הניהול תקבע נהלים והוראות בקשר לניהול הבניינים והפעלתם, וכן לשימוש בשטחי השימוש המשותף, לרבות קביעת הוראות לגבי שימוש בשטחים כאמור ע"י הציבור, וחברת הניהול תוכל לשנות הוראות אלה מעת לעת. המחזיק מתחייב לנהוג לפי הנהלים, ההוראות והסידורים דלעיל. חברת הניהול לא תקבע נהלים והוראות המגבילים באופן בלתי סביר את השימוש הסביר של המחזיק בדירה.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

- 7.2 המעברים, חדרי המדרגות, המסדרונות והכניסות שייכללו בשטחי השימוש המשותף או שלפי הסכם זה יש לכלל המחזיקים זכות מעבר בהם ישמשו למעבר בלבד, אין להניח בהם חפצים, אין לחסמם ואין להפריע את התנועה החופשית בהם. כמו כן אין להניח מיטלטלן או חפצים כלשהם מחוץ לנכס.
- 7.3 העלייה לגגות הבניינים, הכניסה אליהם והשימוש מכל סוג שהוא בהם וכן הכניסה, השימוש והטיפול בחדרי המכוניות של המעליות, מיזוג האוויר, משאבות המים, מתקני האשפה, מתקני הביוב והספקת החשמל והמכוניות והמתקנים המצויים בהם אסורים בהחלט, פרט לבעלי מקצוע העוסקים בהחזקה ובתיקון של הנ"ל באישור חברת הניהול, ופרט לאנשים שחברת הניהול מצאה לנכון להרשות להם את הנ"ל, לרבות לשם הבטחת הספקת השירותים ו/או לשם השמירה עליהם ואחזקתם.
- 7.4 הצנרת בבניינים וכל המתקנים הקשורים אליה, ללא יוצא מן הכלל, וכן הכבלים, צינורות העל והתת-קרקעיים ו/או המרכזיים לשם אספקת חשמל, מים, טלפונים, ולשם הפעלת הגנרטורים, יהיו אסורים במגע כלשהו. הטיפול והמגע הדרושים לשם החזקתם התקינה ייעשו ע"י בעלי מקצוע, וההוראות והרשות לבעלי המקצוע, לגבי מתקנים כלעיל, יינתנו ע"י חברת הניהול בלבד.
- 7.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית לקבוע כללים והוראות האוסרים שימוש ופעילויות בדירה הנוגדות את אופיים של הבניינים והמחזיק מתחייב לציית לכל הכללים וההוראות הנ"ל.
- 7.6 ככל שהחברה או לפי העניין חברת הניהול, יעמידו, מעת לעת לשימוש המחזיקים ואורחי הבניינים ובאיהם שטחים נוספים בבניינים שאינם כוללים בשטחי השימוש המשותף, תהיה למחזיק זכות להשתמש באותם שטחים, באותו אופן ותמורת אותו תשלום ככל שיגבה מיתר המחזיקים, כפי שיקבע מעת לעת ע"י חברת הניהול.
- 7.7 ככל שתותקן מעלית שבת לשימוש הבניין תקבע חברת הניהול את אופן ומועדי הפעלתה. ההוצאות שתהיינה כרוכות בהפעלת מעלית השבת לעיל ייכללו במסגרת ההוצאות כמפורט בסעיף 10 להלן.

8 התחייבויות המחזיק

המחזיק מתחייב בזאת:

- 8.1 להיות קשור עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם בהתאם לאמור בסעיף 10 להלן.
- 8.2 כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה, בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והיעיל של השירותים.
- 8.3 להשתמש בדירה בצורה סבירה, שקטה ותרבותית וכן באופן שכתוצאה מן השימוש הנ"ל לא ייגרם מטרד או מפגע בטיחותי ולא יופרעו השימושים וההנאה הסבירים של יתר המשתמשים בפרויקט.
- 8.4 לאפשר לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס לנכס, בכל עת סבירה, לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תיעשינה עבור המחזיק עצמו או עבור מחזיק אחר, ובין לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בנכסים אחרים ו/או בשטחי השימוש המשותף, ובין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות, פירים וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לדעת חברת הניהול לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם זה. חברת הניהול תודיע למחזיק מראש על מועד ביצוע התיקון, למעט במקרה של תיקונים שאינם סובלים דיחוי. כמו כן, תשתדל חברת הניהול בכל מקרה של פעולה כנ"ל כי ההפרעה למחזיק תהיה קטנה ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי ככל הניתן יוחזר מצב הדירה לקדמותו. המחזיק מתחייב להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.
- 8.5 לקיים במלואן את כל ההוראות הכלולות בתקנון הבניין, וכן את ההוראות המתפרסמות, מעת לעת, ע"י חברת הניהול.

9 ביטוח

- 9.1 החל ממועד מסירת שטחי הרכוש המשותף חברת הניהול תערוך ותקיים, באמצעותה ו/או באמצעות הבאים מטעמה, את כל הביטוחים המקובלים במתן שירותים מסוג נשוא הסכם זה וכן כל ביטוח אחר או נוסף אשר חברת הניהול לפי שיקול דעתה הסביר תמצא לנכון, לרבות ביטוח אחריות צד שלישי, ביטוח אחריות מעבידים, ביטוח מפני אובדן או נזק, ובלבד שהדבר נעשה בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף.
- 9.2 יובהר כי הביטוחים האמורים בסעיף 9.1 לעיל, אינם כוללים את הביטוחים המקובלים על פי כל דין ו/או הסכם, אשר נערכים על ידי מחזיקים בעצמם בגין דירתם, טרם קבלת החזקה בדירה. הביטוחים האמורים בסעיף 9.1 לעיל, אינם מכסים את חשיפותיו של המחזיק לרבות לא כוללים ביטוח מבנה ו/או רכוש ו/או תכולה ולא כוללים ביטוח חבויות ואלו יבטוחו ע"י המחזיק ככל שירצה בכך.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

10 תשלומים לחברת הניהול

- 10.1 המחזיק מתחייב לשאת, ביחד עם יתר המחזיקים, בכל ההוצאות כהגדרתן בפרק המבוא להסכם זה, הכרוכות בניהול וביצוע השירותים וכל יתר פעולות חברת הניהול. חלקו של המחזיק בכלל ההוצאות ייקבע בהתאם לעקרונות שיוכנו על ידי חברת הניהול, ויאושרו ע"י רואה החשבון הנזכר בסעיף 12.2 להלן, ובהתאם לעקרונות המנחים המפורטים להלן.
- 10.2 בחלוקת ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים בין המחזיקים תנהג חברת הניהול כלהלן:
- 10.2.1 במידת האפשר ובכפוף לאמור בהמשך סעיף זה להלן, תבדיל חברת הניהול בין הוצאות לשירותים הניתנים לנכס מסוים או לנכסים מסוימים או לרכוש הצמוד לנכס מסוים, או לנכסים מסוימים, שבהן יישאו המחזיקים של אותו נכס או הדירות המסוימות בלבד. בהקשר לכך.
- 10.2.2 ככל שהמחזיק יזמין מחברת הניהול שירותים כלשהם מהשירותים המיוחדים, כהגדרתם בסעיף 2.1.3 לעיל, שיסופקו באותה עת ע"י חברת הניהול, המחזיק יהיה חייב לשלם עבור השירות את המחיר שייקבע ע"י חברת הניהול מעת לעת לשירות מסוג זה.
- 10.2.3 בכפוף לאמור בסעיף 10.2 זה לעיל ולהלן, תקבע חברת הניהול את חלקו היחסי של המחזיק בהוצאות, ככל הניתן, בהתאם ליחס שבין שטח הדירה, כולל חלקו היחסי בשטחי השימוש המשותף לפי קביעת חברת הניהול, לשטח הכולל של הדירות בבניינים (כולל שטחי השימוש המשותף לדירות ולפרויקט לפי קביעת חברת הניהול כלעיל). חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע חישוב שונה לגבי שטחי מרפסות מקורות, מרפסות לא מקורות, גגות ומחסנים, שיוצמדו לדירות.
- 10.2.4 הודע לקונה כי לגבי דירות בבניינים שבנייתם הושלמה אשר טרם נמכרו ו/או שטרם הגיע מועד המסירה לגביהן, תישא החברה בחלקן של הדירות הנ"ל בהוצאות האחזקה השוטפות של הבניין, למעט הוצאות צריכה בפועל אותן יכול המוכר להוכיח שלא צרך וזאת עד למועד המסירה של הדירות הנ"ל וכן למעט ביחס לגביית תשלומים מיוחדים שלא בגין הוצאה שוטפת (דוגמא לתשלומים מיוחדים: התקנת מערכות ו/או שדרוגים ו/או רכישת ציוד ו/או ריהוט וכיוצ"ב), בגינם המוכר לא ישתתף והם יחולו באופן מלא על כל רוכש ורוכש.
- 10.3 חברת הניהול תדאג לטיפול בתשלום מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים ככל שיוטלו על שטחי השימוש המשותף לדירות ולפרויקט ו/או בהוצאות ותשלומים הכרוכים בהפעלתם כגון, הוצאות מיזוג אויר, מים וחשמל לשטחי השימוש המשותף וכן למחסנים המצויים בפרויקט, והמחזיק יישא בחלקו בהוצאות אלה.
- 10.4 לכל ההוצאות הנזכרות בהסכם זה, לרבות אלה הנזכרות בסעיף 9 ובסעיף 10 זה לעיל, יתווספו דמי ניהול כאמור לעיל שיהיו את שכרה של חברת הניהול תמורת אספקת השירותים בהסכם זה.
- 10.5 מובהר, כי התשלום עבור שירותים מיוחדים שיינתנו לחלק מהמחזיקים בלבד או שירותים מיוחדים שיינתנו למחזיק, לפי בחירתו, ייגבה בנפרד ובנוסף לתשלום עבור ההוצאות ודמי הניהול כלעיל. דמי הניהול ישולמו במועד ביצועו של כל תשלום של ההוצאות ויהיו לכל דבר וענין חלק בלתי נפרד ממנו.

11 אופן ביצוע התשלומים

- 11.1 המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את חלקו המשווער בהוצאות, כולל תשלומים לקרן החידוש כהגדרתה להלן ודמי הניהול, בהתאם לחשבונות בכתב שיוגשו לו על ידי חברת הניהול וזאת תוך שבוע ימים מקבלת החשבונות דלעיל יוגשו למחזיק מדי שלושה חדשים מראש או מדי תקופה אחרת שתיקבע על ידי חברת הניהול, ויבוססו על אומדן ההוצאות.
- 11.2 המחזיק יהיה חייב לשאת במלוא חלקו בהוצאות ובדמי הניהול וזאת בין אם הוא מחזיק נכס בעצמו, בין שהשכיר אותו, או מסר את השימוש בו לאחר, ואף אם בפועל אין משתמשים בדירה.
- 11.3 תוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות הניהול וביצוע השירותים (כולל קרן החידוש ודמי הניהול) (להלן - "החשבון השנתי") ותמציא העתק מחשבון זה לנציגות. אישור רואה החשבון הנזכר בסעיף 12.2 להלן יהווה אישור לנכונות הנתונים המפורטים בו.
- 11.4 המחזיק מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את ההפרשים, במידה ויהיו כאלה, בין הסכומים ששילם המחזיק על חשבון חלקו המשווער בהוצאות, ובין סכומי ההוצאות ודמי הניהול המופיעים בחשבון השנתי. התשלום יבוצע תוך 7 ימים מהיום שבו תגיש חברת הניהול את החשבון השנתי למחזיק. במידה וההפרשים יהיו לזכותו של המחזיק יזוכה חשבונו בספרי החשבונות של חברת הניהול בהתאם.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

- 11.5 המחזיק ישלם לחברת הניהול מס ערך מוסף על כל תשלום בו הוא חייב בהתאם להסכם זה, ביחד עם תשלום אותו סכום ובשיעור שיחול במועד התשלום בפועל.
- 11.6 חברת הניהול תהיה רשאית להשקיע כל כסף עודף שיהיה ברשותה, בין אם מתוך קרנות ובין מכל מקור אחר, לפי מיטב שיקול דעתה המקצועי. כל ההכנסות שינבעו, ככל שינבעו, מהשקעות כאמור ייזקפו בחשבונו של חברת הניהול לזכות המחזיקים. במקרה של הפסדים חו"ח ייזקפו אלה לחובת המחזיקים.
- 11.7 להקלת גביית ההוצאות ודמי הניהול מתחייב המחזיק להמציא לחברת הניהול לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בדירה בהתאם להסכם הרכישה וכתנאי לה, ואם רכש את זכויותיו בדירה שלא עפ"י הסכם הרכישה - לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה, אישור בדבר מתן הרשאה והוראת קבע לבנק לחיוב חשבונו של המחזיק בבנק בקשר לביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, בנוסח שתורה לו חברת הניהול.
- 11.8 למען הסר ספק, מוצהר בזה כי בשום מקרה, מתן הוראת הקבע, לא יחשב כתשלום, אלא עם פירעונם במלואם ובמועד של כל התשלומים.
- 11.9 למען הסר ספק, מוצהר בזאת כי חובת תשלום דמי הניהול, וכל יתר התשלומים המגיעים לחברת הניהול מהמחזיק, מוטלים על המחזיק באופן מוחלט, גם אם לא קיבל מחברת הניהול, חשבון בגין אותם דמי ניהול או תשלומים אחרים המגיעים לחברת הניהול.

12 ניהול חשבונו ובקרה

- 12.1 חברת הניהול מתחייבת לפתוח ו/או לחייב את ועד הבית של כל בניין לפתוח חשבון בנק וכי כל הכספים שיגבו מהדיירים, יוחזקו בחשבון שיפתח ע"י חברי ועד הבית ו/או לחילופין חברת הניהול תפתח חשבון ייעודי לכל בניין בפרויקט שתהיה גישה ישירה לרבות הרשאה לכל הפעולות בחשבון שיבחרו ע"י ועד הבית של כל בניין והכל בהתאם לדין.
- 12.2 חברת הניהול תנהל תשלומי חשבונו בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים וספריה יבוקרו על ידי רואה-חשבון חיצוני שימונה על ידי חברת הניהול.
- 12.3 לבקשת חברת הניהול יבדוק רואה החשבון מעת לעת את סבירות הוצאות הניהול. כלל דו"ח הרו"ח המלצות לשינויים, תעשה חברת הניהול ככל שניתן על מנת ליישם את המלצות הרו"ח בשנה הקלנדרית הבאה לאחר קבלתן.
- 12.4 החשבון השנתי יערך בהתאם להוראות סעיף 11.3 לעיל. שום דבר מהאמור בסעיף 12 זה לעיל לא יתפרש כבא לגרוע מתוקפו של החשבון השנתי והוא יחייב את הצדדים בהתאם לאמור לעיל.
- 12.5 ספרי הניהול והחשבונו של חברת הניהול ומסמכיה, ייחשבו נכונים ויהיו נאמנים על המחזיק וישמשו בכל עת, הוכחה סופית ומכרעת, בכל הנוגע לכספים ששולמו על ידי המחזיק לחברת הניהול, להוצאות, לחידוש הציד, ולכל עניין אחר המופיע והרשום בספרי הניהול והחשבונו. המחזיק, באמצעות רואה החשבון שלו, יהיה זכאי לעיין בספרי הנהלת החשבונו של חברת הניהול תוך תיאום מוקדם ועל פי נהלי חברת הניהול.

13 הנציגות

- 13.1 המחזיקים יהיו רשאים לבחור מביניהם שלושה נציגים, אחד מכל בניין (להלן ולעיל - "הנציגות") שתהיינה להם, בכפוף לאמור בסעיף 13 זה להלן, הסמכויות המוקנות לנציגות בית המשותף על פי הוראות התוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969. הנציגות תיבחר ע"י המחזיקים מידי שנה בבחירות אישיות, חשאיות ובהתאם לפרוצדורה שתאושר ע"י חברת הניהול.
- 13.2 החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות. כל החלטה או פעולה של הנציגות וכל סיכום בינה לבין חברת הניהול בכל דבר הנוגע לביצוע הסכם הניהול יחייבו את המחזיק כאילו הוסכמו על ידו ובלבד שאם החלטה כזו פוגעת בזכויות המחזיק על-פי הסכם הרכישה או על פי הסכם זה לא יהיה לה תוקף לגבי המחזיק אלא אם הסכים לה.
- 13.3 חברת הניהול תעביר לנציגות, לפחות 15 יום לפני תחילתה של כל שנת כספים, את המסגרת התקציבית המשוערת לפעילותה לשנת הכספים הקרובה. הנציגות תהיה רשאית להעיר הערותיה לתקציב האמור וחברת הניהול תשקול כשיקול נכבד בשיקוליה ותתחשב, במידת האפשר, בהערות הנציגות כלעיל מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול להחליט בקשר לכך לפי שיקול דעתה המקצועי.
- 13.4 למען הסר ספק מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול לערוך עדכונים במסגרת התקציבית המשוערת במהלך שנת כספים ככל שיידרש לצרכי מתן השירותים עקב עליית מחירים, שינויים במשק, הוספת שירותים, הוצאות בלתי צפויות וכיו"ב.

"פרויקט BRAVO רמת גן"

13.5 האמור לעיל אינו בא לגרוע מחובתו של המחזיק למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול על פי הסכם זה במלואם ובמועד, לרבות תשלום כל הסכומים המגיעים ממנו על פיו ואינו בא לגרוע מכל תרופה או סעד המוקנים לחברת הניהול על פי הסכם זה בכל מקרה שהמחזיק לא יעשה כן.

14 הפרות ותרופות

14.1 בכל מקרה שהמחזיק יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, לפי בחירתה היא, לנקוט באחד או יותר מן הצעדים הבאים:

14.1.1 להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים הניתנים למחזיק ו/או למנוע אספקת שירותים למחזיק ו/או למנוע ממנו את השימוש במתקנים ו/או בשירותים מסוימים, וזאת לאחר שנתנה למחזיק התראה בכתב של 7 ימים אשר במהלכה לא תיקן המחזיק את ההפרה.

14.1.2 מבוטל.

14.1.3 לפעול בכל דרך אחרת הנתונה לה על פי כל דין, לצורך גביית החוב.

14.2 סירובו או אי נכונותו של המחזיק לקבל שירות כלשהו ו/או הפסקת ניהול וביצוע השירותים על ידי חברת הניהול בהתאם להוראות סעיף 14.1.1 לעיל, לא ישחררו את המחזיק מהחובה להמשיך ולשלם את ההוצאות ודמי הניהול ולקיים את יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה.

14.3 כל ההוצאות, או התשלומים שיחולו על חברת הניהול ו/או שיידרשו, עקב הפרת ההסכם על ידי המחזיק, כדי לאחוז בצעדים נגדו, ישולמו ו/או יוחזרו לה על ידי המחזיק.

15 קרן חידוש

15.1 חברת הניהול מתחייבת ומצהירה כי בהתאם לסעיף 12 לעיל, תפתח חשבון קרן חידוש על שם ועד הבית של הדיירים ותהיה לוועד הבית גישה ישירה והרשאה לכלל הפעולות בחשבון ולשם יופקדו כל הכספים לצורך קרן חידוש.

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

15.3 בכל מקרה שהסכומים שיצטברו בקרן החידוש לא יספיקו לחידוש שטחי השימוש המשותף לדירות ולפרויקט, המתקנים ו/או הציוד, כפי שייקבע ע"י חברת הניהול, בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף יישאו המחזיקים בכל סכום שיהיה חסר לפי המפתח שלפיו יחולקו ההוצאות, והמחזיק מתחייב לשלם את חלקו תוך 14 יום מקבלת דרישת חברת הניהול. מובהר בזאת כי המחזיק לא יהיה זכאי לקבלת החזר של סכומים שלא נוצלו מקרן החידוש, וזאת אף לאחר מכירת הדירה.

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

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

16 בוטל.

17 העברת זכויות המחזיק

17.1 המחזיק מתחייב כי אם יעביר את זכויותיו בדירה לאחר, ככל שהדבר הותר לו עפ"י הסכם הרכישה (להלן - "הנעבר"), יהא עליו, כתנאי מוקדם להעברת זכויותיו לגרום לכך שהנעבר יחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול ויפקיד בידי חברת הניהול את המקדמה ו/או כל תשלום נוסף שיידרש על ידי חברת הניהול.

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

"פרויקט BRAVO רמת גן"

18 העברת זכויות / הפסקת השירותים וההסכם

- 18.1 חברת הניהול תהיינה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בכל עת, וללא כל צורך בקבלת הסכמה מאת המחזיקים, להעביר את הטיפול בניהול וביצוע השירותים על כל הנובע ממנו, לרבות כל זכויות וחובות חברת הניהול על פי הסכם זה, וכן תהיינה רשאיות להעביר ו/או להסב ו/או להמחות את כל זכויות וחובות חברת הניהול על פי הסכם זה לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר הקיים או שיוקם לצורך זה (להלן - "החברה המחליפה"), בתנאי שהחברה המחליפה הינה גוף בעל ניסיון בתחום ניהול שירותים, וכן יהיה עליה לקבל מאת החברה המחליפה, לפני ההעברה, מכתב, על פיו תקבל החברה המחליפה על עצמה את מילוי כל ההתחייבויות של חברת הניהול על פי הסכם זה באופן שיבטיח את המשך אספקת השירותים תוך שמירה על אופיים של הבניינים. העתק המכתב יועבר למחזיקים.
- 18.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.1 לעיל תהיינה חברת הניהול רשאית להפסיק את מתן השירותים של חברת הניהול ו/או כל חלק מהם ו/או להפסיק את ניהול השירותים כולם ו/או מקצתם לפני תום תקופת הסכם זה, על ידי מתן הודעה בכתב על כך למחזיקים לפחות ארבעה חודשים מראש.
- 18.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל תהיינה חברת הניהול רשאית להפסיק את מתן השירותים של חברת הניהול כולם או מקצתם בכל מקרה שלדעת חברת הניהול לא יהיה באפשרות חברת הניהול להמשיך את מתן השירותים או חלקם עקב חוסר מזומנים מתמשך בשל אי תשלום במועד של הוצאות הניהול מצד חלק ניכר מהמחזיקים.
- 18.4 הגיע הסכם זה לקיצו מכל סיבה שהיא מתחייב המחזיק כי הוא ביחד עם יתר המחזיקים יתקשרו עם חברת ניהול אחרת שתקבע ע"י המחזיקים לניהול והפעלה של הפרויקט באופן שהפרויקט יהיה תמיד בניהולה של חברת ניהול שתבטיח את הפעלתו ברמה גבוהה. כדי לאפשר את יישומה של הוראה זו בבוא העת מתחייבת חברת הניהול לכלול סעיף מקביל בהתקשרויותיה עם יתר המחזיקים.

19 שונות

- 19.1 בכל מקרה או עניין שאין לגביו הוראות, פירושים והגדרות בהסכם זה, יחולו ההוראות, הפירושים וההגדרות כפי שהם מופיעים בהסכם הרכישה.
- 19.2 כל שיהיו ו/או המתנה ו/או היעדר תגובה ו/או היעדר פעולה ו/או היעדר נקיטת אמצעים על ידי החברה ו/או חברת הניהול, לא יחשבו ולא יתפרשו כויתור על זכות הנתונה להם על פי הסכם הרכישה ו/או על פי הסכם זה.
- 19.3 המחזיק לא יהיה רשאי לקזז סכומים אותם הוא חייב לחברה כנגד סכומים שיגיעו לו, ככל שיגיעו לו, מחברת הניהול, ולא יהיה רשאי לקזז סכומים שיגיעו לו מהחברה כנגד סכומים אותם הוא חייב לחברת הניהול.
- 19.4 אם המחזיק הוא יותר מאדם אחד או יותר מאישיות משפטית אחת, או אם המחזיק הוא שותפות או חברה או תאגיד אחר, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחיד המחזיק או על כל אחד מיחיד השותפות, או כל אחד מבעלי המניות של החברה או התאגיד, לפי העניין. התחייבויותיהם של כל הנזכרים לעיל יהיו ביחד ולחוד.
- 19.5 כתוספת, ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום אחר, מוסכם כי הפרה של כל סעיף מסעיפי הסכם זה על ידי המחזיק, אשר לא תתוקן בתוך שבעה ימים מיום קבלת הודעה עליה, תחשב הפרה יסודית של הסכם הרכישה ושל הסכם זה, על כל המשתמע מכך על פי הסכם הרכישה ו/או על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

20 כתובות והודעות

- 20.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם.
- 20.2 כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מהכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנשגר תוך שלושה (3) ימים מעת שיגורה אליו.
- 20.3 במקרה שצד ישנה כתובתו, יהיה חייב להודיע על כך לצד האחר תוך 7 ימים, ועד לקבלת הודעה כאמור תחשב כל הודעה שתשלח לפי כתובתו דלעיל של אותו צד כאילו הגיעה לתעודתה במועד הנקוב לעיל.

ולראיה באו על החתום במקום ובמועד דלעיל

המחזיק

חברת הניהול