

נספח א'

נספח "א" להסכם המכר

נספח תמורה

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש ____ שנת ____

בין: **הדס-אלעד קפיטל בע"מ ח.פ. 516719465**
על ידי מנהלה ומורשה החתימה מטעמה מר גלעד לוי
מרח' מאיר שחם 2, ירושלים

- מצד אחד -
(להלן: "המוכר")
או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____
מרחוב _____
טלפון: _____

- מצד שני -
(להלן: "הרוכש")

1. הגדרות

- 1.1 הבניין -** הבניין המסומן כבניין מספר ____ בתשריט המצורף להסכם המכר **כנספח ב'**.
- 1.2 הדירה -** דירה המצויה בבניין ____ קומה ____ והמסומנת בתכניות המצורפות להסכם המכר כדירה מס' ____, אליה יוצמדו:
א. מחסן מספר ____ כמתואר בתשריט.
ב. חניה מספר ____ כמתואר בתשריט.
- 1.3 מחיר הממכר -** סך של _____ (_____) ש"ח כולל מע"מ. מחיר הממכר ישולם כשהוא צמוד למדד תשומות הבנייה כאמור בסעיף 3 להלן.
- 1.4 המדד -** מדד תשומות הבנייה, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
- 1.5 המדד הבסיסי -** מדד חודש _____ שפורסם ביום _____ העומד על סכום של _____ נקודות. ככל ואין היתר בניה במועד החתימה על ההסכם, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום קבלת היתר הבניה. במידה ויש היתר בניה במועד חתימת ההסכם, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום חתימת ההסכם.
- 1.6 המדד החדש -** המדד הידוע בעת ביצוע תשלום כלשהו.
- 1.7 מע"מ -** מע"מ בשיעור של 17% אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון המחיר הכולל, יהיה שיעור המע"מ הנהוג קטן או גדול מ-17%. יהיה הרוכש זכאי, במקרה הראשון, להקטנת הסכום שעליו לשלמו על החשבון כאמור, בסכום השווה להפרש בין 17% ובין המע"מ כשיעורו החדש, כשהוא מחושב לפי קרן הסכום הנוגע בדבר; או יהיה הרוכש חייב, במקרה השני, בתאריך בו חל תשלום השיעור, להוסיף לסכום הנוגע בדבר סכום השווה להפרש בין המע"מ כשיעורו החדש ובין 17% כשהוא מחושב לגבי קרן הסכום הנוגע בדבר.

1.8 חשבון

חשבון מס' _____ בסניף _____ של בנק _____.

הפרויקט -

2. מועד המסירה: עד ליום 14/11/2027.

3. תשלומים

הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את מחיר הממכר, בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

מס"ד	סכום	% ממחיר	מועד / שלב הבנייה
3.0		7%	חתימת ההסכם
3.1		13%	45 יום מיום החתימה על הסכם זה ובלבד שהתקבל ליווי בנקאי לפרויקט
3.2		14%	8 חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת היתר בניה.
3.3		14%	14 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
3.4		14%	20 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
3.5		14%	26 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
3.6		14%	32 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
3.8		10%	עם קבלת אישור אכלוס ו- 7 ימים לפני מסירת הדירה

הסכומים צמודים למדד הבסיסי כהגדרתו לעיל ובכפוף להוראות החוק.

4. ביצוע התשלומים:

התשלומים יתבצעו בהתאם ובכפוף להוראות הבלתי חוזרות שנמסרו לרוכש על ידי החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי: כל תשלום על חשבון מחיר הממכר, ישולם אך ורק לחשבון הפרויקט וזאת אך ורק באמצעות שוברים שיונפקו על ידי הבנק המלווה, על חשבון החברה (להלן: "השוברים"). השוברים ימסרו על ידי החברה לרוכש במועד חתימת ההסכם או סמוך לאחר חתימת ההסכם. תשלומים על חשבון מחיר הממכר יבוצעו בשקלים בלבד, במזומן או בהעברות בנקאיות, באמצעות שוברים כאמור.

5. הצמדה

5.1. כפוף להוראות כל דין קוגנטי, כל הסכומים צמודים למדד הבסיסי כהגדרתו לעיל.
5.2. בהתאם להוראות תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות, שפורסם ביום 30/06/2022, יחולו ההוראות שלהלן לעניין הצמדת התמורה למדד:
א. מחצית מכל תשלום, תוצמד למדד תשומות הבנייה, למעט ה-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר, אשר לא יוצמדו למדד.
ב. ההצמדה למדד תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה המוזכר בסעיף 2 לעיל, אלא אם מועד המסירה יידחה כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד או אם יידחה כתוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

5.3. בוטל.

6. ריבית

6.1. לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות, יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף 5 לעיל, וכן ריבית שנתית צמודה כאמור בסעיף 5.5 להסכם. הריבית תחול על כל תשלום שהרוכש חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו ועד לסילוקו המלא בפועל. הריבית תחושב על בסיס חודשי.

6.2. האמור בסעיף זה אינו מקנה לרוכש זכות לפגור בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרת על פי הסכם המכר ו/או על פי כל דין.

7. ביצוע תשלומים

7.1. כל התשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה כמפורט לעיל ישולמו באמצעות פנקס השוברים בלבד לזכות חשבון _____ בבנק _____ סניף _____. מובהר כי התשלום באמצעות פנקס השוברים מהווה הוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק להמציא ערבות בנקאית לטובת הרוכש.

7.2. הרוכש מצהיר שידוע לו כי תשלום בניגוד לאמור לעיל, לא יחשב כתמורה על פי ההסכם, והרוכש לא יהא זכאי לקבל ערבויות ו/או לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום מלוא התמורה לחשבון הבנק באמצעות פנקס השוברים וכמפורט לעיל.

7.3. כל תמורה שהתקבלה ושלא הופקדה באמצעות פנקס השוברים לחשבון הפרויקט לא תיחשב כחלק מהתשלומים על חשבון רכישת הנכס.

7.4. למען הסר ספק וטעות הקונה יתקשר למחלקת הכספים של החברה בטלפון _____ לאחר ביצוע כל תשלום ותשלום באמצעות פנקס השוברים ולוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.

7.5. הקונה מתחייב לשלוח לפקסימיליה _____ או לדוא"ל _____ העתק מביצוע כל תשלום ותשלום וכן לוודא טלפונית קבלת הפקס בחברה.

8. מידע מהבנק המלווה

8.1. החברה מאשרת בזה, כי נתנה הסכמה לבנק המלווה לפעול, בין היתר, כדלקמן:

8.1.1. למסור מידע לרוכש על דרך אישור כי הפרטים שמסר תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה.

8.1.2. תנאי לקבלת מידע כאמור על ידי הרוכש מהבנק המלווה או מסירה לבנק של פרטים בדבר מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט.

8.1.3. המידע האמור יימסר לרוכש על ידי הבנק המלווה בכל האמצעים הבאים:

8.1.3.1. בסעיף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט.

8.1.3.2. באמצעות מענה טלפוני – בפנייה של הרוכש לגורם אותו יקבע הבנק המלווה לעניין זה, ואשר מס' הטלפון המאפשר גישה אליו יופיע בשובר התשלום.

8.1.3.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה, על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.

8.1.4. למסור לתאגיד המממן אשר העמיד הלוואה לרוכש לצורך רכישת הממכר מהחברה, והפונה אל הבנק המלווה לשם העברת כספי הלוואה לחשבון הפרויקט, מידע על דרך אישור כי פרטי חשבון הפרויקט המצויים בידי התאגיד המממן תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה

9. כללי

9.1. תנאי התשלום בנספח זה ומועדיו הם תנאים עיקריים של הסכם המכר.

9.2. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.

9.3.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש

החברה

נספח ג'-7

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטר

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ ת"ז _____
חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטר" בפרויקט _____ ב- אלעד
(להלן: "דירה במחיר מטר") עם המוכר הדס אלעד קפיטל בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר מטר, כהגדרת מונח זה במכרז מס' _____ בו זכה המוכר (להלן – "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטר.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.
אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.
כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי/נו במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמי. עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

1. ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטר, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם. בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטר יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

3.

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

4. ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויבבתשלום בסך של _____ ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבותשלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם הקונה

שם הקונה

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובת _____, הרוכשים _____, ת.ז. _____, ו _____, אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרה

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

ת"ז _____,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט _____ ב- אלעד
(להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר הדס אלעד קפיטל בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז מס' _____ בו זכה המוכר (להלן – "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תוכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון הגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התוכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.

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

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

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני:

ת.ז. _____

ת.ז. _____ ו- _____

אשר הזדהו בפני בתעודות זהותם ולאחר שהזהרת/ה אות/ה/ם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/תהיה/יוהיו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/הם דלעיל וחתם/מו עליה בפני

עו"ד

נספח ד'

נספח ד' להסכם היעדר היתר בניה

שנערכה ונחתמה ב _____ היום _____ לחודש _____ שנת _____

הדס-אלעד קפיטל בע"מ ח.פ. 516719465 בין:

על ידי מנהלה ומורשה החתימה מטעמה מר גלעד לוי
מר' מאיר שחם 2
ירושלים

- מצד אחד -
(להלן: "המוכר" או
"החברה")

לבין:

ו- _____
מר' _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית

- מצד שני -
(להלן: "הרוכש")

הואיל ובין הצדדים נחתם במעמד חתימת תוספת זו הסכם לרכישת הדירה (להלן - **ההסכם העיקרי**);

והואיל וידוע לקונה כי אין בידי החברה היתר בניה לבניית הבניין;

לכן הוצהר הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן:

5. מוסכם כי התחייבות החברה למכור לקונה את הדירה כבהסכם העיקרי והתחייבות הקונה לרכוש את הדירה כאמור, מותנות בקבלת היתר בניה לבניית הדירה (להלן - **היתר הבניה**) בתוך המועד ובהתאם למפורט להלן.

6. במקרה בו בתום 180 ימים ממועד חתימת חוזה המכר לא יהא בידי המוכרת היתר בניה להקמת הדירה, תקום לקונה - לפרק זמן של 30 ימים שתחילתו בתום 180 הימים הנ"ל, וזאת כל עוד לא יתקבל היתר הבניה, כאמור הזכות לבטל את חוזה המכר..

7. במקרה בו יתברר כי הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל, שונה שינוי מהותי, כהגדרת מונח זה להלן, מתיאור הדירה בחוזה זה על נספחיו, ובלבד שזכות הביטול כאמור תעמוד בתוקפה לתקופה של 30 יום בלבד מהמועד בו הודיעה המוכרת לקונה על קבלת היתר הבניה, תוך פירוט אם קיים שינוי מהותי, אם לאו.

8. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי **שינוי מהותי** משמעותו שינוי העולה על הסטיות המותרות על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008 וכן שינוי במיקום הדירה ו/או בכיוונה (להלן: "**שינוי מהותי**").

8.1 לא הודיע הקונה תוך פרק הזמן האמור לעיל, על רצונו לבטל את החוזה, תחשב כהסכמת הקונה למפרט הטכני ולתוכניות המכר העדכניים, בהתאם להיתר הבניה שיתקבל (להלן:

"המסמכים המעודכנים". לא מימש הקונה את הזכות לביטול כאמור לעיל, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה.

9. בוטל ההסכם כאמור לעיל ע"י הקונה, יחולו הוראות אלה:

- 9.1 ההסכם יהיה בטל ומבוטל ולא תנבענה למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על פיו.
- 9.2 בתוך 45 ימים ממשלוח הודעת הביטול, וחתימת הקונה על המסמכים המפורטים בסעיף 9.4 לעיל, וכנגד ביטול כל בטוחה שהוצאה לטובת הקונה בהתאם לאמור בסעיף 7 של ההסכם העיקרי, תחזיר החברה לקונה כל סכום ששולם ע"י הקונה עד אותו מועד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד, ממועד התשלום בפועל של כל סכום ע"י הקונה, ועד למועד החזרתו לקונה, בניכוי כל מס על פי דין.
- 9.3 לקונה לא תהיה זכות כלשהי בדירה, והחברה תהא רשאית למכור את הדירה לצד שלישי אחר, בהתאם להוראות המכר.
- 9.4 הצדדים ידווחו למשרדי מס שבח מקרקעין על דבר בטלות ההסכם ויצהירו ויחתמו, על כל המסמכים שיידרשו בקשר לכך.
- 9.5 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 9.1 לעיל, הקונה מאשר בזאת, כי מלבד קיום חיוביה המפורשים של החברה כאמור במסמך זה, הקונה לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף מכל סוג שהוא בקשר לביטול כאמור.
- 9.6 במקרה בו על פי היתר הבניה שיתקבל לא קיים שינוי מהותי בדירה, יחייבו תוכניות המכר שצורפו לחוזה זה. במקרה בו על פי היתר הבניה שיתקבל קיים שינוי מהותי בדירה והקונה לא הודיע על ביטול חוזה המכר באופן האמור לעיל, אזי יראו את הקונה כמסכים לשינוי המהותי כאמור ובהתאם, הקונה יחתום על המסמכים המעודכנים וכן, ככל הנדרש, על כל מסמך נוסף, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, תוספת לחוזה המכר ו/או נספח מנספחיו, בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכרת.

10. לא חתם הקונה על המסמכים המעודכנים בתוך פרק הזמן הנ"ל, יראו את הקונה כמסכים למסמכים המעודכנים וכן לכל תוספת לחוזה המכר, והם יחליפו את אלו שצורפו כנספח לחוזה המכר ויצורפו כנספח לחוזה המכר, כאילו נחתמו מלכתחילה בוטל.

11. לכל המונחים שהוגדרו בהסכם העיקרי תהיה משמעות זהה גם בתוספת זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

החברה

הרוכש

נספח ה'

ייפוי כוח והרשאה מיוחדת בלתי חוזר

אני/ו החתום/ים מטה מספר (להלן ביחד ולחוד: "הרוכש" או "הקונה"), כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד ממנה/ים בזה ומיפה/ים בזה את כוח/ם של עו"ד יצחק שטיינברג ו/או יהודה סגל ו/או מי מטעמם (להלן: "המורשים") כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשי ומיופי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי את כל המעשים והפעולות דלהלן וכל חלק מהן, בקשר לנכס (להלן: "הנכס") הידוע כחלקות 35,36,37,38 בגוש 5762 בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקווה, בנין: _____ (להלן: "הבנין") דירה: _____ (להלן: "הנכס" או "הדירה"), הרשום גם בתיק מספר 11062080 של רשות מקרקעי ישראל בעיר אלעד (להלן: "הפרויקט" או "המקרקעין") וזאת בתנאים כפי שמורשי ימצאו לנכון, ובכלל זה לשם חתימה על הסכם מכר על כלל נספחיו ומסמכים ובקשר עימו והעברת רישום הזכויות בנכס על ידי או מהמוכרת- הדס-אלעד קפיטל בע"מ ח.פ. 516719465 (להלן: "המוכרת") ולרבות אך לא רק בקשר להעברה ו/או רישום זכויותינו בנכס בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני כל גורם אחר, רישום המשכנתא ו/או רישום הערות אזהרה בקשר עם הנכס, וכדלקמן:

1. לחתום על חוזה לרכישת הנכס, על כלל מסמכיו ונספחיו, ובכלל זה להעביר ו/או לרשום על שמי ו/או בשמי ולקבל בשמי ו/או על שמי – כל זכויות בקשר עם הנכס לרבות זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה או כל חכירה אחרת ו/או כל זכות או זכויות אחרות (ובכלל זה זכויות שבהנאה) ביחס לנכס וזאת בתנאים כפי שמורשי ימצאו לנכון, ובכלל זה לחתום על כל המסמכים הנלווים לחוזה האמור לרבות הצהרות לרשויות המס, בקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה לביטול הערת אזהרה, חוזה חכירה, יפוי כוח, לרבות בלתי חוזרים ו/או נוטריוניים, שטרות מכר וכן כל מסמך אחר שידרש לצורך רכישת הנכס והן הסכם לביטול ההסכם על כלל המסמכים הקשורים בו.

2. לבצע את כל הפעולות, מכל סוג ומין שהוא, לרבות חתימה על תכניות בנייה ותכניות אחרות מכל סוג ומין שהוא בקשר למקרקעין ו/או הפרויקט לרבות הוצאת היתר בנייה ו/או שינוי תב"ע להגדלת זכויות הבנייה באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת במקרקעין בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

3. לעשות ו/או לתת הסכמה שתידרש לכל פעולה הדרושה לצורך הנכס ו/או הבנין ו/או הפרויקט ו/או המקרקעין, לרבות על פי חוק התכנון והבניה, לרבות רישום פרצלציה, רישום זיקות הנאה בקשר למקרקעין ו/או לבנין ו/או לנכס ולרבות על כל חלק מהם כחלקה כפופה ו/או נהנית, ובין אלה, זיקות הנאה לשימוש הולכי רגל וכלי רכב ו/או לציבור ו/או לכל גורם שהוא לרבות, אל וממקומות החניה או מגישות לבתים ולרחובות וכל זיקת הנאה שתידרש לרישום לפי הוראות הרשויות ולפי שיקול דעת המוכרת, הפרשת חלקים לצרכי ציבור, תיקון כל מיני רישומים בנוגע לנכס ו/או למקרקעין, וכן כל פעולת תכנון ו/או בניה אחרת, בתמורה או שלא בתמורה. לחתום על כל מסמך, ולרשום כל פעולה משפטית הדרושה לצורך העברת תשתיות ו/או מתקנים ו/או צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, טלוויזיה, צנרת ביוב וכיוצא בדרך המקרקעין ו/או הבנין ו/או הנכס ו/או חלקים מהם.

4. להגיש בקשות להיתר בניה ו/או הקלות ו/או שימוש חורג ו/או להקמת חלקים נוספים ו/או חדשים ו/או חלוקה מחדש ו/או להסכים להגשות בקשות כאמור במקרקעין ו/או בבנין ו/או בנכס או חלק מהם ולחתום על בקשות להיתרי בניה ביחס לנכס ו/או לבנין ו/או למקרקעין הנ"ל ועל כל מסמך הדרוש לשם הוצאת היתרי בניה כאמור. לבצע כל פעולה, לתת או לחתום על כל מסמך לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, אישור, התחייבות, הסכמה, הסכם, אגרת חוב, משכון, או כל מסמך אחר שידרש.

5. לבקש ו/או להסכים לכל הליך תכנוני ולכל פעולה הנובעת מהליכים תכנוניים ומימוש זכויות הבניה ו/או שימוש בקשר עם הנכס ו/או אי מימוש זכויות בניה ו/או שימוש עם קרקע כלשהי אחרת, ולרבות הגשת תכניות, התנגדויות, עררים, בקשות כולל בקשות להיתרים, להקלות, להגדלת צפיפות, לשימוש חורג, פעולות להגדלת זכויות בניה ו/או שימוש בכל דרך אחרת, מתן שימוש בשטחים משותפים ו/או שטחי שפ"פ לרבות לשטחי מגורים בבנין לרבות לצורך הצבת שימשיות ו/או כיסאות ו/או שולחנות, חתימה על כתבי שיפוי לוועדה המקומית לתכנון ובניה. כן מוסמכים מיופי הכח להתקשר בהסכמים עם הרשויות התכנוניות ו/או המוניציפליות. לשם כך יהיו רשאים מיופי הכח להופיע בפני כל גוף ורשות, לחתום להסכים ולהמציא כל מסמך ולבצע כל פעולה, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי.

6. לקבל בשמנו ובמקומנו את הנכס הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך, לרבות לצורך ביצוע רישום ו/או העברת זכויותינו בכל דרך שהיא בפני כל גורם ו/או גוף מכל מין וסוג שהוא.

7. א. מדי פעם בפעם לפדות לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, למכור, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על המקרקעין הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הנכס הנ"ל.

ב. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה ו/או לייחד הערות אזהרה.

ג. לרשום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא. לעשות את כל הפעולות בקשר עם משכנתאות לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק הוצאה 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, שכירות, חכירה, שכירות ו/או שכירות משנה במקרקעין או בחלק מהם בשלמותם או באופן חלקי ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור – לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב, להסיר, למחוק, להוסיף, לרשום, לייחד, להעביר, להסכים להעברה וכן לרשום הערת אזהרה אף מכח יפוי-כח זה.

8. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע למקרקעין, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות למקרקעין, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בענינים הנוגעים למקרקעין ו/או לבניין ו/או לנכס.
9. לבקש ו/או למסור כל בקשה, הצהרה, או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין תשכ"ג – 1963, על תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר. לחתום על הצהרה/ות למס שבח מקרקעין, על בקשה/ות לקבלת פטור חלקי מתשלום מס רכישה וכל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר החל ו/או אשר יחול על הנכס.
10. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, ובכלל, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או הממונה על המרשם ו/או רשם החברות ו/או רשם המשכונות ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או הממונה במשרד השיכון ו/או משרדי מיסוי מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, לרבות לעניין בקשות להיתר בנייה על המקרקעין ובקשות לצרכי תכנון, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, תוכניות בנין עיר, שינוי ת.ב.ע, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה ו/או חכירה ו/או העברת שכירות לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה, חוק השליחות, והן לפי כל דין אחר ובהתאם לאמור בהסכם המכר.
11. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין, לרשום ביחס למקרקעין או חלק ממנו, לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין, לבצע כל העברה (עיסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
12. לבקש רישום, לרשום, ולהסכים ולחתום בשמי/בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס למקרקעין לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, פיצול מחדש, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם.
13. לבקש ו/או להסכים למחיקת רישום הבית המשותף ו/או לרשום את הפרוייקט ו/או הבניין בלשכת רישום המקרקעין ובפנקס הבתים המשותפים לרבות כבית משותף מורכב בעל מספר אגפים, וכן ליחד ולרשום את זכויותי בנכס כדירה בבית המשותף ואת כל ההצמדות לנכס אם וככל שתהיינה הצמדות ולקבוע את חלקו של הנכס ברכוש המשותף על פי שיקול דעתם הבלעדי כאמור, ולהעביר את את זכויות הפיתוח ו/או זכויות החכירה ו/או הבעלות בכל אחת מהנכסים בבנין לבעלי הזכויות בהם. וכן לרשום על פי שיקול דעתם הבלעדי תקנון לבית המשותף, לאמץ, לשנות, להוסיף ולבטל תקנון לבית המשותף ו/או מסמכים בקשר לרישום בית משותף (לרבות תשריט, צו וכיו"ב) ו/או הוראה מהוראותיו, לחתום ו/או להימנע מלחתום, לשנות ולתקן את צו רישום הבית המשותף ו/או התיקונים לו, להסכים לחלוקת המקרקעין, איחודם ו/או לשינוי חלוקה זו, וכן להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידים בהצמדות מיוחדות לנכסים או לשטחים שבבנין המשותף ו/או לאגפים נפרדים בבנין, ולהעביר מנכס אחד לאחר, לתקן את החלקים ברכוש המשותף, להצמיד שטחים משותפים המצויים באגף נפרד לאותו האגף, לרשום שעבוד ו/או זיקת הנאה ו/או חכירה, לזכות ו/או לחובת נכס ו/או בנין כלשהו, לעגן את זכויותי או את זכויות רוכשי נכסים במקרקעין בכל דרך שתיראה להם לנכון, וכן לבקש ו/או להסכים לייחוד דירות, הערות ומשכנתאות בין בעלי הזכויות בנכס ו/או לבטלם כליל, וכן לחזור ולרשום אותם בצורה המקורית או בכל צורה ואופן אחר, או שלא לרשום כלל. להסכים בשמי/בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל. לקבוע את נציגות הבית המשותף, לקבוע את הרכוש המשותף, וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין.
14. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לצמצום החלפה, ביטול, שינוי, החזר של כתבי ערבות לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 או כל ביטחון אחר שניתן על פי החוק הנ"ל, כפי שהוא בתוקף היום או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.
15. להתקשר עם חברת ניהול לניהול הפרוייקט, ולשם כך לחתום בשמי על הסכם ניהול עם חברת ניהול כפי שימצאו לנכון, ולבצע את כל הפעולות, לחתום על כל מסמך, ולהופיע בפני כל גורם בקשר עם ההתקשרות עם חברת הניהול כאמור.
16. לחתום על הודעות בדבר מסירת הדירה ו/או קבלתה, לרבות לחברת החשמל, הרשות המקומית, תאגיד המים וכל רשות ו/או גוף אחר, ובכלל זה לקבל לידינו ו/או במקומנו את הנכס ו/או כל חלק ממנו, ובכלל זה לחתום במקומנו על פרוטוקול למסירת הדירה ו/או קבלתה וכן כל מסמך בקשר עם כך.
17. לפנות בשמנו לכל בנק ו/או מוסד פיננסי, ו/או כל גוף אחר, לרבות לכל גוף כאמור שממנו נטלנו מימון על מנת שיתן את הסכמתו, ככל שנדרשת, לצורך ביצוע אי אילו מהפעולות המנויות ביפוי כוח זה.
18. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכרת ו/או כל צד ג' בעיסקה זו, לרבות בהליכים משפטיים שבין הצדדים.

19. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירה מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים, ולפטורם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו/הם של מורשי/נו הנ"ל ובכלל זה לחתום בשמנו ובמקומנו ולמסור ולחתום על יפויי כח למיניהם כולל יפויי כח בלתי חוזרים ו/או נוטריוניים, לחייב אותנו ואת באי כוחנו ויורשינו בהתחייבויות כלשהן והכל בקשר עם האמור ביפוי כוח זה.
20. ניתנת בזאת הסכמתנו הבלתי חוזרת לבאי כוחנו הנ"ל לבער את כל התיקים, המסמכים, הניירת, והכרוכים בכך ואשר נוגעים לדירה, לממכר, לבית המשותף והכרוך בכך מתום שנה אחת מיום העברת הדירה על שמנו בלשכת רישום המקרקעין. ככל שנרצה לקבל העתק ו/או מסמך כלשהו מתוך הניירת הנ"ל, חובה עלינו והאחריות עלינו לפנות לבאי כוחנו בבקשה להמציא לנו העתקים מהניירת הנ"ל ו/או ממסמך כלשהו לפני תום השנה הנ"ל.
21. היות ויפוי-כח זה ניתן לטובת צד ג' שזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי-כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותי ו/או נקיטה נגדי בהליכי פשיטת רגל ו/או בהתרחש כל מאורע מסכל והוא יחייב גם את הבאים מכחי לרבות מנהל מיוחד, נאמן, כונס נכסים זמני ו/או קבוע ו/או כל גורם שהוא שיבוא בשמי או במקומי.
22. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי יפוי-כח זה וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.
23. יפויי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות לבאי כוחנו וכדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים ו/או חייבים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים. יפוי-כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו, מתחתינו, מטעמנו ומשמנו ולרבות אפוטרופוסנו, מנהלי עזבוננו, והמוצאים לפועל של צוואותינו, זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים תלויות בו.
24. אין במתן יפוי-כח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות ביפוי-כח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.
25. נחתם יפוי-כח זה על ידי יחיד, הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים, הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבע במשמע, וכן להיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום ____ לחודש ____ שנת ____

«שם פרטי_1»
«שם משפחה_1»

«שם פרטי_2»
«שם משפחה_2»

נספח ו

לכבוד

הדס-אלעד קפיטל בע"מ ח.פ.

הנדון: עדכון הקונה לפי סעי' 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות).

תשל"ד-1974

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותיי על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד-1974 (להלן: "החוק"), בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, לרבות:

1. על פי סעיף 2 לחוק הקובע כי לא יקבל מוכר מקונה על חשבון מחיר הדירה סכום העולה על

שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

א. מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת אחת האפשרויות המפורטות בסעיף זה.

ב. ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.

ג. שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

ד. רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

ה. העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. ידוע לנו כי בהתאם לסעיף 2א לחוק שעניינו "החלפת ערובה", הנכם רשאים להחליף את הערובה שנקבל, בכל ערובה חלופית המותרת על פי החוק, גם בטרם שתימסר החזקה בדירה.

3. ידוע לנו כי במועד חתימת הסכם זה, לא התקשרת עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, וידוע לנו כי הנך רשאי להתקשר עם גורם כאמור בעתיד, ואנו מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש מאיתנו לטובת העניין.

ולראיה באנו על החתום ביום _____

החברה

הרוכש

נספח ח'

עקרונות להסכם ניהול

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין :

(להלן: "חברת הניהול")

מצד אחד

לבין :

_____, ת.ז. _____

ו- _____, ת.ז. _____

ביחד ולחוד ובערבות הדדית בינם

מרח' _____

(להלן: "הרוכש")

מצד שני

הואיל והרוכש התקשר עם הדס-אלעד קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") בחוזה רכישה (להלן: "החוזה" או "חוזה הרכישה") בנוגע לדירה מספר _____ בבניין _____ בפרויקט _____ כמתואר בהסכם (להלן: "הנכס" או "הדירה");

והואיל והוסכם בין הרוכש לחברה כי ניהול וביצוע השירותים המפורטים להלן בהסכם זה והמתייחסים לרכוש המשותף בכללותו, יופקדו בידי חברת ניהול אשר תתכלל את מתן השירותים הנדרשים לניהול של הפרויקט בו מצוי הנכס;

והואיל והרוכש התחייב בחוזה להתקשר בהסכם ניהול זה ולמלא אחר הוראותיו;

והואיל וחברת הניהול הסכימה לקבל על עצמה את מתן השירותים בהתאם להוראות הסכם ניהול זה, ובכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. מבוא

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם, אלא אם תוכן הכתוב מחייב אחרת:

1.2.1. **מחזיק** – כל מי שירכוש ו/או ישכור שטח בפרויקט ו/או יהיה רשום ככזה בספרי חברת הניהול.

1.2.2. **נכסים משותפים** - כלל המתקנים והשטחים המשותפים הנמצאים בבניין ו/או בפרויקט

ובמקרקעין ולרבות שטחי השפ"פ, השטחים המהווים את הרכוש המשותף (כמפורט בהסכמי

המכר על נספחיהם) ולרבות מסד, מרתף, חדרי מדרגות, גגות, חניונים, קירות חיצוניים, חדרי

אשפה, גינה, חצרות, חדרי כניסה, מתקני אוורור, מעליות, אינסטלציה, חשמלית וסניטרית,

קווי מים וביוב, משאבות, מתקני כיבוי אש, מיכל גז מרכזי, אנטנה מרכזית, וכל יתר המתקנים

והשטחים הנמצאים והקשורים עם הבניין, הפרויקט ומקרקעין.

1.2.3. **השירותים** - כל השירותים הנדרשים לאחזקת הרכוש המשותף ו/או השטחים

הציבוריים, לרבות:

1.2.3.1. ניהול כללי של השטחים הציבוריים ובכלל זה קביעת נהלים והוראות.

1.2.3.2. שירותי הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, שיפוץ, ניקיון, תאורה, חיטוי, בדיק, השבחה,

שמירה, גינון וביטוח של השטחים הציבוריים ו/או פעולות אחרות המשמשות או שנועדו

לשמש או לשרת את השטחים הציבוריים ו/או כל חלק מהם.

1.2.3.3. שירותים ופעולות נוספים שיוסכם בין החברה לחברת הניהול תמונה לנהלם, לבצעם

לתיתם, ליזום או לטפל בהם, כגון: מערכת אבטחה, שילוט וכו' וכן שירותים ופעולות

שחברת הניהול תידרש על ידי הרשויות המוסמכות לנהל, לבצע או לתת.

1.2.3.4. חידושים, תיקונים, החלפות ושיפוצים יסודיים של השטחים הציבוריים, ואף שיפורים, שינויים, השבחות וכיו"ב כדי לשמור על איכות הפרויקט והבניינים ורמת הפעלתם לאורך זמן.

1.2.3.5. **מדד המחירים לצרכן** או "**המדד**" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף רשמי או מוסד רשמי אחר וכולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין שיהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו והכל בהתאם להוראות הדין.

2. השירותים

2.1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע של השירותים הנכסים המשותפים לרבות השפ"פ והחניון, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים (להלן: "**ניהול וביצוע השירותים**").

2.2. חברת הניהול תהא רשאית לקבוע את היקף ניהול וביצוע השירותים, רמתם, סוגם, טיבם, תדירותם, אילו מהם יסופקו, ומתי ובאיזה אופן. בכפוף לאמור בהסכם זה, שירותי הניהול יהיו כמקובל בפרויקטים דוגמת הפרויקט.

2.3. במסגרת ניהול וביצוע השירותים חברת הניהול תהיה רשאית, אך לא חייבת, לרכוש מתקנים ו/או לבצע פעולות נוספות אשר ישמשו לרווחתם ולנוחותם של המחזיקים ו/או של הדיירים ו/או המבקרים בפרויקט, והנוגעים לנכסים המשותפים, לרבות מתקני בטיחות וכל מתקן אשר יהא בו כדי לשפר את איכות ורמת ניהול וביצוע השירותים בשטחים אלה כמקובל בפרויקטים מסוגו של הפרויקט והפעולות הנ"ל יכללו בניהול וביצוע השירותים כהגדרתם לעיל. חברת הניהול תהיה רשאית להסיר ו/או להפחית מתקנים שהותקנו כאמור ובלבד שלא יורע טיב השירותים בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף.

2.4. דמי הניהול יקבעו בהתאם למקובל בשוק לדירה דומה בבניין דומה באותו איזור.

2.5. בוטל.

3. תקופת ההסכם

3.1. תקופת ההסכם תהיה החל ממועד מסירת החזקה בנכס לידי הרוכש בהתאם להוראות הסכם הרכישה, ובמשך שנתיים. מובהר בזה כי חובת הרוכש לתשלום דמי ניהול והוצאות כמפורט בהסכם זה תחול אף היא ממועד מסירת החזקה בנכס לרוכש או במועד בו היה על הרוכש לקבל את החזקה בנכס עפ"י חוזה הרכישה, לפי המוקדם.

3.2. על אף האמור לעיל חברת הניהול תהיה רשאית, אך לא תהא חייבת, להתחיל את מתן השירותים לפני אכלוס של לפחות מחצית הדירות בפרויקט.

3.3. על אף האמור בס"ק 3.1 ו-3.2 לעיל ובמידה וחברת הניהול לא תרצה ו/או לא תוכל לספק את ניהול וביצוע השירותים ברמה הנדרשת, תהיה חברת הניהול רשאית, לפי בחירתה היא ולאחר תום 24 חודשים מתחילת תקופת ההסכם, להפסיק את ניהול וביצוע השירותים, ו/או כל חלק מהם לפני תום תקופת מתן השירותים על ידי מתן הודעה בכתב על כך לכל אחד מהרוכשים, לפחות 6 (ששה) חודשים מראש. עד למועד ההפסקה כאמור לעיל תמשיך חברת הניהול בניהול וביצוע השירותים כמפורט בהסכם. הופסק ביצוע השירותים על ידי חברת הניהול על פי סעיף זה, לא יהיה הרוכש חייב בתשלום בגין התקופה בה הופסק בפועל מתן השירותים. אם יופר הסכם ניהול זה על ידי רוב דיריי הבית כי אז יבוטל הסכם זה בהודעה מראש של 30 ימים.

3.4. בתום שנה אחת מתחילת מתן השירותים על ידי חברת הניהול ובהחלטה של לפחות רוב מכלל בעלי היחידות בפרוייקט, יהיו רשאים בעלי היחידות להחליף את חברת הניהול באחרת.

4. התחייבויות חברת הניהול

4.1. חברת הניהול מתחייבת בזאת לבצע ולנהל את השירותים, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים, בנאמנות, ברמה נאותה וביעילות.

5. התחייבויות הרוכש

5.1. הרוכש מוסר בזאת לחברת הניהול באופן בלעדי את ביצוע מתן השירותים לפי חוזה זה. הרוכש מתחייב להיות קשור עם ולפעול רק באמצעות חברת הניהול בכל העניינים הקשורים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה.

5.2. הרוכש מתחייב להימנע מביצוע, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, כל פעולה או טיפול שנמסרו על פי הסכם זה לחברת הניהול, אלא אם ניתנה לכך הסכמת חברת הניהול מראש ובכתב.

5.3. הרוכש מתחייב לשאת בתשלום דמי הניהול, ההוצאות וההוצאות הנוספות כהגדרתם בהסכם זה. הרוכש מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים לכך שחברת הניהול לא תשא על חשבונה בעלות ניהול וביצוע השירותים וכל הכרוך בהם.

5.4. הרוכש מתחייב בזה לשתף פעולה עם חברת הניהול ולהרשות ולאפשר לחברת הניהול ולבאים מכוחה את הכניסה לנכס בכל זמן סביר וביצוע כל הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם הפעולות ו/או העבודות הינן עבור הנכס ו/או הרוכש ובין אם עבור שטחים ו/או מחזיקים אחרים בפרוייקט.

5.5. הרוכש מתחייב בזה כי הוא והאנשים ו/או חליפיו ו/או כל מי הכפופים למרותו והבאים מכוחו ומטעמו, לפי הענין, ישתפו פעולה ככל האפשר עם חברת הניהול וינהגו בהתאם להוראותיה בכל הקשור לניהול וביצוע השירותים.

5.6. הרוכש מסכים ומתחייב במפורש כי יסכים לכך שהסכם זה ו/או כל הסכם אחר אשר יכלול את הוראות הסכם זה יירשם בלשכת רישום מקרקעין על ידי צירופו לתקנון הבית המשותף ו/או על ידי צירופו לתנאי שטר המכר ו/או החכירה של היחידה ו/או על ידי רישום הערת כי ההסכם קיים ומחייב ו/או על ידי רישום זיקת הנאה ו/או בכל דרך אחרת הכל לפי שיקול דעתה של החברה.

5.7. הרוכש מתחייב כי בתקנון הבית המשותף יירשם כי חברת הניהול או מי שיתמנה על ידה להיות הנציגות החוקית של בתי משותפים אלה לצורך מתן השירותים בלבד, אם ידרש לכך על ידי החברה. אין בסעיף זה כדי לחייב את חברת הניהול לשמש כנציגות כאמור.

6. אופן ניהול וביצוע השירותים

6.1. לצורך ניהול וביצוע השירותים תהיה רשאית חברת הניהול להחזיק בפרויקט משרד, שירותי משרד, מחסן ובית מלאכה ותוכל לרכוש ציוד מכל מין וסוג ולהעסיק, לפי שיקול דעתה, מנהל, עובדים, בעלי מקצוע ויועצים בהתאם לנדרש, קבלני משנה, מנהלי חשבונות, ואנשים וגופים אחרים שהחברה תמצא לנכון להעסיקם או להתקשר עמם לשם ניהול וביצוע השירותים והכל ברמה סבירה ומקובלת. ציוד חברת הניהול שיירכש כאמור ישמש אך ורק לשם מתן שירותים לפרויקט.

6.2. בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף במסגרת ניהול וביצוע השירותים תהיה חברת הניהול רשאית, מדי פעם, לקבוע נוהגים, נוהלים, כללים והוראות שיבואו להבטיח ניהול שוטף, תקין ומסודר של השטחים. נוהגים ונהלים אלה יחייבו אף את הרוכש המתחייב למלא אחריהם באופן מלא ומדויק ובלבד שלא יעמדו בסתירה להוראות חוזה זה. חברת הניהול לא תקבע נוהגים, נהלים, כללים והוראות שיהיו בלתי סבירים ו/או שיעמדו בסתירה לאמור בחוזה או בחוזה זה ו/או שיהיה בהם כדי להגביל את השימוש הסביר של הרוכש בנכס, ובשטחים הציבוריים.

6.3. הרוכש יישא בכל תשלומי הארנונה, ההוצאות, התשלומים, האגרות וההיטלים הכרוכים בפינוי כל פסולת מן הנכס ומן הפרויקט, לרבות הוצאות הצבת דחסנית אשפה ו/או מיכלים.

6.4. בכל מקרה, חברת הניהול לא תשא בשום הוצאה, אגרה, היטל או תשלום הקשורים בשטחים בנכסים המשותפים וכל התשלומים יחולו על הרוכשים ו/או מחזיקים ועליהם בלבד.

6.5. מוסכם על הצדדים כי חברת הניהול לא תשא באחריות לנזקים ו/או להפסדים שיגרמו לרוכשים לרבות הרוכש כתוצאה מהפסקות בהפסקת זרם החשמל ו/או זרם המים לפרויקט ו/או לנכס שיהיו במסגרת ניהול וביצוע השירותים ובלבד שההפסקה בזרם החשמל והמים לא נגרמה עקב מעשה או מחדל של חברת הניהול.

7. ההוצאות

7.1. הרוכש מתחייב לשאת, ביחד עם יתר הרוכשים והמחזיקים בשטחים בפרויקט בכל ההוצאות, התשלומים והעלויות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים כמפורט בהסכם זה ולרבות הוצאות המימון, אם יהיו לחברת הניהול, והוצאות בגין פחת בשיעור הקבוע בחוק, וכן בגין המתקנים שתרכוש חברת הניהול ואשר ישמשו לניהול וביצוע השירותים על פי הסכם זה ו/או חידושם, אחזקתם, תיקונם, שיפוצם, החלפתם וכד' (כל המפורט לעיל יקרא להלן: "ההוצאות"). הוצאות ההחזקה וניהול לצורך הסכם זה יהיו ההוצאות כהגדרתן לעיל אליהן יתווסף לפי תחשיב של _____ (להלן: "הוצאות ההחזקה והניהול").

7.2. חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות ההחזקה והניהול ייקבע כיחס שבין שטח הנכס לשטח כלל הנכסים בפרויקט אשר יוקמו בפועל על ידי החברה (להלן: "דמי הניהול"). להסרת ספק מובהר בזאת, כי חברת הניהול תהא רשאית, אך לא חייבת, לבטח את הבניינים בפרויקט ו/או את המתקנים ו/או הרכוש המשותף ו/או השטחים הציבוריים, לרבות - ביטוח צד שלישי, ביטוח מקיף כנגד כל נזק, הכל כפי שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה ובכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף.

7.3. מובהר בזאת כי הוצאות אחזקה שיחולו בגין בניין אחד בלבד, יחולו על רוכשי היחידות באותו בניין (לפי המפתח הקבוע לעיל) ואילו הוצאות אחזקת הרכוש המשותף המשמש את כל הבניינים יחולו על כלל הרוכשים (לפי אותו מפתח).

7.4. למען הסר ספק, מובהר בזה כי דמי הניהול כמפורט בס"ק 7.1 לעיל אינם כוללים את התשלומים המפורטים בסעיפים כדלקמן, וכן את ההוצאות והתשלומים המתייחסים לשירותים הניתנים או משרתים חלק מהמחזיקים (להבדיל מאלו הניתנים/משרתים את כל הפרויקט), ואשר ישולמו בנוסף ובנפרד מדמי הניהול.

7.5. בנוסף ובנפרד מתשלום דמי הניהול כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, ישא הרוכש בחלק יחסי מכל התשלומים אשר חלים על רוכש ו/או על מחזיק ו/או בעלים ו/או חוכר לדורות שיטלו ו/או יחולו על הנכסים המשותפים, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ארנונות והיטלים לעירייה לגבי כבישים, שטחי חניה, מעברים, מדרכות וכיו"ב והכל כיחס שבין שטח הנכס, לכלל שטחים הנכסים בפרויקט (להלן: "החלק היחסי"). הרוכש ישלם את התשלומים הנ"ל על פי חלקו היחסי כאמור, בנוסף על דמי הניהול שישולמו כמפורט בהסכם זה.

8. תשלום ההוצאות ודמי הניהול

8.1. הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול המשוערים בשיעור המפורט בסעיף 7.1 לעיל, בצרוף מע"מ כחוק, כל שלושה חודשים מראש, החל ממועד מסירת החזקה בנכס לרוכש או במועד בו היה על הרוכש לקבל את החזקה בנכס עפ"י החוזה, לפי המוקדם, ובלבד שבאותו מועד החלה חברת הניהול בניהול וביצוע השירותים בפועל, וזאת במשך כל תקופת חוזה זה בהתאם לחשבונות בכתב שיומצאו לו על ידי חברת הניהול, וזאת תוך 7 ימים מקבלת הודעת התשלום. להקלת גביית דמי הניהול, יחתום הרוכש, במועד קבלת החזקה של היחידה הוראת קבע לבנק בו מתנהל חשבון העו"ש של הרוכש, המזכה את חברת הניהול בגביית תשלום דמי הניהול וההוצאות הנוספות, ביום ה- 1 לחודש הראשון של כל תקופת שלושה חודשים הרלוונטית.

8.2. תוך ארבעה חודשים מתום כל שנה קלנדרית תמסור חברת הניהול לרוכש, חשבון שנתי שיכלול פירוט של כל ההוצאות שהוצאו על ידי חברת הניהול בכל הקשור לניהול וביצוע השירותים בשנה הקלנדרית האמורה (כולל הוצאות וניהול) (להלן: "החשבון השנתי"). החשבון השנתי, יהווה הוכחה לכאורה לנכונותו.

8.3. הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול, תוך 30 יום מקבלת החשבון השנתי, כל הפרש שיהיה לחובתו, אם יהיה, בין המגיע ממנו לפי החשבון השנתי לבין הסכומים ששולמו על ידו לגבי השנה הקלנדרית האמורה בהתאם לסעיף 8.2 לעיל. יתרת החוב כאמור תישא הפרשי הצמדה, כמפורט בסעיפים _____ להלן, אשר יחושבו החל מהמועד בו נוצרה בפועל יתרת החוב לפי ספרי חברת הניהול ועד לתשלומה בפועל על ידי הרוכש.

8.4. הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול את התשלומים המגיעים ממנו, הן על פי החשבונות המשוערים והן על פי החשבון השנתי, וזאת בין אם הוא מחזיק בנכס בעצמו, בין אם השכיר אותו או מסר את השימוש בו לאחר ובין אם אין הרוכש או אדם אחר כלשהו מחזיקים או משתמשים בנכס, אפילו נבצר מהם לעשות בו שימוש, מכל סיבה שהיא. אין באמור בסעיף זה בכדי לפגוע, להוסיף או לשנות מהאמור בחוזה הרכישה.

8.5. בכפוף למילוי התחייבויות חברת הניהול עפ"י הסכם זה וליתר תנאי הסכם זה, סירוב או אי נכונות של הרוכש לקבל את ניהול וביצוע השירותים על פי הסכם זה או כל חלק מהם, או רצונו כי חברת הניהול תפסיק לחלוטין או חלקית או זמנית את ניהול וביצוע השירותים או כל חלק מהם, לא יחייבו את חברת הניהול ולא ישחררו את הרוכש מחובת ההשתתפות המלאה בדמי הניהול ובהוצאות הנוספות בהתאם להוראות הסכם זה.

8.6. הרוכש יפקיד בידי חברת הניהול פיקדון על חשבון דמי הניהול בגובה אומדן שייעשה על ידי חברת הניהול של הסכומים המגיעים מהרוכש לחברת הניהול, עבור תקופה של שלושה חודשים (להלן: **"סכום הפיקדון"**).

8.7. סכום הפיקדון יופקד על ידי הרוכש בידי חברת הניהול לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בנכס לרוכש או במועד בו היה על הרוכש לקבל את החזקה בנכס עפ"י חוזה הרכישה, או תוך 14 יום לכל המאוחר מעת שחברת הניהול נתנה לרוכש דרישה לביצוע תשלום הפיקדון, לפי המוקדם מבין המועדים. בהפקדת הפיקדון לא יהיה כדי לגרוע באיזה אופן שהוא מהתחייבויות הרוכש ובכלל זה לתשלום החשבונות השוטפים שיוגשו לו לתשלום על ידי חברת הניהול.

8.8. הפיקדון יופקד בידי חברת הניהול למשך כל תקופת החוזה, ועד לתום 3 חודשים לאחר תום תקופתו. כספי הפיקדון יושקעו בפיקדון שקלי קצר מועד או כל אפיק השקעה סולידי אחר על פי שיקול דעת חברת הניהול. חברת הניהול תהא רשאית להשתמש בכספי הפיקדון ובפירות אשר נצמחו בגינו לצורך פירעון כל חובות הרוכש לחברת הניהול, לאחר שניתנה לרוכש הודעה 14 יום מראש על כוונתה לעשות כן. נעשה שימוש בכספי הפיקדון, או בחלק מהם, יפקיד הרוכש בידי חברת הניהול את יתרת הסכום עד לגובה סכום הפיקדון כאמור לעיל, תוך 15 יום מקבלת דרישה בכתב. אם בתום שלושה חודשים לאחר תום תקופת חוזה זה ולאחר שנפרעו כל חובות הרוכש לחברת הניהול, נותר מסכום הפיקדון ו/או מן הפירות שנצמחו בגינו סכום כלשהו, כי אז תוחזר יתרת סכום הפיקדון והפירות שנצמחו לרוכש. מובהר בזה כי שימוש בכספי הפיקדון כאמור לעיל, הינו בנוסף ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוסף/ים של חברת הניהול.

9.1. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי החשבונויות בגין ניהול וביצוע השירותים כפי שייקבע על ידי רואי החשבון של חברת הניהול ובאופן שיהיה מקובל על שלטונות מס הכנסה. חברת הניהול תאפשר לרוכש, לאחר תאום מראש, עיון בספרי החברה במועדים מוסכמים שיקבעו.

9.2. ספרי חברת הניהול וחשבונויותיה המאושרים על ידי רואה החשבון של חברת הניהול יהיו נאמנים על הרוכש ויחשבו בכל עת הוכחה לכאורה ביחס לסכום כל חוב של הרוכש לחברה, קרן, ריבית, הפרשי הצמדה והוצאות, וכן ביחס לפירעונם ולגבייתם.

9.3. באם תתבקש לעשות כן על ידי רוב הבעלים של היחידות בפרוייקט, חברת הניהול תערוך אסיפה שנתית של הרוכשים אחת לשנה קלנדרית, סמוך לפני ראשית השנה, עליה תודיע מראש על גבי לוחות המודעות בפרוייקט. באסיפה יוצג התקציב הצפוי של חברת הניהול לשנה שלאחר מכן.

10. ריבית והפרשי הצמדה

10.1. בכל מקרה שהרוכש יפגר בתשלום כלשהו המגיע ממנו על פי הסכם זה, אזי בנוסף לכל תרופה וסעד אחרים העומדים לחברת הניהול, ישלם הרוכש לחברת הניהול על כל סכום שבפיגור הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית חח"ד חריגה כפי שזו תהיה נהוגה בבנק בעת הפיגור ו/או בעת חיוב הרוכש בריבית זו בגין הפיגור, לפי שיקול דעת חברת הניהול.

10.2. התקופה שלגביה ישולמו הפרשי ההצמדה והריבית, תהיה מהמועד שבו היה חייב הרוכש לפרוע את הסכום שבפיגור ועד לפרעונו בפועל.

10.3. אם יתברר מתוך המדד האחרון שיתפרסם לפני תשלומו בפועל של סכום כלשהו המגיע מאת הרוכש ו/או לרוכש על פי הסכם זה, לרבות יתרת חובה (להלן: "**המדד החדש**"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד שפורסם עבור החודש בו חייב היה הרוכש לפרוע אותו סכום ו/או זכאי היה הרוכש להזדכות באותו סכום (להלן: "**המדד היסודי**"), ישלם הרוכש לחברת הניהול ו/או תזכה חברת הניהול את הרוכש, לפי הענין, את אותו סכום שהוא חייב בתשלומו ו/או זכאי לו, לפי הענין, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד היסודי.

11. המחאת זכויות

11.1. הענקת זכות ו/או רשות שימוש בנכס לאחר לא תפטור את הרוכש מחיוביו על פי הסכם זה ועל הרוכש לדאוג להבטחת גביית הסכומים המתאימים מן הנעבר.

11.2. הרוכש מתחייב להודיע לחברת הניהול על הענקת הזכות ו/או הרשות לנעבר ולגרום לכך כי הנעבר יחתום אף הוא על הסכם ניהול, בנוסח הסכם זה עם חברת הניהול, כתנאי להעברת זכויות על שמו בדירות, ויקבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש. כל עוד לא חתם הנעבר על הסכם ניהול כאמור עם חברת הניהול, ישאר הרוכש אחראי כלפי חברת הניהול, אף לאחר העברת הזכויות בנכס לנעבר, למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה. חתם נעבר כאמור על הסכם ניהול, תפנה חברת הניהול בעניינים הקשורים בהסכם זה ראשית אל הנעבר עם העתק לרוכש, ורק לאחר מכן תפנה אל הרוכש.

11.3. בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף החברה ו/או חברת הניהול תהיה רשאית בכל עת ולפי שיקול דעתה, להמחות ולהסב את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לידי חברת ניהול שתוקם לצורך ניהול וביצוע השירותים או לידי גוף משפטי אחר כלשהו הקיים או שיוקם לצורך זה, בין הקשור ו/או שלוב ו/או בשליטת חברת הניהול ובין אם לאו ואשר יוכל לבצע את כל הפעולות הכלולות בניהול וביצוע השירותים ביכולת וברמה סבירה ונאותה ברמה קרובה לרמת חברת הניהול (להלן: "**החברה החדשה**") ובלבד שזכויות הרוכש שהוקנו לו במפורש לפי הסכם זה לא תפגענה.

11.4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות הסכם הרכישה בקשר עם העברת הזכויות בנכס.

12. הפרה, תרופות ובטחונות

12.1. פיגר הרוכש בתשלום כלשהו אשר הגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או הפר תנאי עיקרי מתנאי הסכם זה, תהא חברת הניהול זכאית, בנוסף לתרופות המוקנות לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל חוק, להפסיק את ניהול וביצוע השירותים או כל חלק מהם לרוכש או לנכס.

13. כללי

- 13.1. כותרות הסעיפים הינן לנוחיות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתא לפרשנות ההסכם.
- 13.2. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות הסכם זה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו כדין על ידי חברת הניהול.
- 13.3. הסכמה של מי מהצדדים לסטייה מתנאי ההסכם במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר.
- 13.4. חילוקי דעות בין הצדדים יידונו בבית המשפט המוסמך.
- 13.5. מוסכם כי הוראות הסכם זה יכללו בתקנון הבית המשותף לפי שיקול דעת החברה.
- 13.6. כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום עפ"י הכתובות דלעיל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה 3 ימי עסקים לאחר שנמסרה למשלוח ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת הניהול _____

הרוכש _____