

הסכם מכרז מותלה

שנת 2021 ליום 3 בחודש 2 שנערך ונחתם ב _____

בין:

1. צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ, ח.פ. 514957596
מרחוב יוני נתניהו 5, אור יהודה
2. אבני דרך י.י בע"מ, ח.פ. 514328244.
מרחוב סוקולוב 67, רמת השרון

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

רכש 1: שני קידרמן
ת.ז.: 060742400
רכש 2: יהאי בר סי'י
ת.ז.: 066122052
כתובת: מאיר אבנر 2, ירושלים
מייל: yohai.bs@gmail.com
(להלן ביחס: "הרוכש")

(ביחד ולחוד)

מצד שני;

1. הגדרות

למונחים הבאים שהסבירים ניתנת המשמעות המופיעה לצדדים:

"ઈרו"
בנציות
פטורות"

הוראות כל דין, חוק, תקנה, או צו, פריצת מלחמה ו/או גiros
כללי ו/או גיסוס רחב ו/או מבצע צבאי ו/או התקפת טילים על
העורף בישראל ו/או אם ניתנה הכרזה חוקית על "מצב מיוחד"
בעורף, כהגדרת מושג זה בחקוק ההונגוננות האזרחיות ו/או
אריוור לוחמה ו/או פעולות איבה, מהומותן, אייטור יאנז הגבלת
על בנייה ע"י רשות מוסמכת ו/או צוות ו/או דיווחות ושויז
מוסמכות לרבות הוראה שיפוטית ו/או חוקפת בניה עפ"י דין
ו/או כתוצאה מכוח עליון ו/או פגעי טבע ו/רבות ככלו אשר
הוכרו ככלה ע"י משרד הבינוי והשיכון) ו/או תנאי מג אויר
חריגים שימנו את ביצוע עבודות הבנייה ו/או אשר יש בהם
כדי להשפיע באופן שאינו זמין על לוחות הזמנים על פי הטכם
זה ו/או שביתה ו/או השבתה ו/או עיצומים באיזה מתרשיות
ו/או מעשה או מחדל של רשות ו/או מחסור מהותי בחומרו
בניה ו/או בפועל בנייה מקצועית (לרבות ובפרט הגבלת
מוחותית ע"י הרשות של שהיא עובדים זרים בתחום הבניה
בישראל) ו/או בשירותי ציוד לבניה ו/או הנובלה ו/או גילוי
עתיקות ו/או קברים ו/או זיהומי קרקע ו/או מי תחום ו/או
עיכוביים הנעוצים בכוח עליון כמשמעותו דין ו/או נסיבות של
סיכון חזקה בהתאם להוראות סעיף 18(א) לחוק החזיות
(טרופות בשל הפרת חוזה), תש"ל-1970 ו/או קים מגפה ו/או
נסיבת רפואי (ובכלל זאת וירוס הקורונה) ו/או מעשה ו/או
מחלל של הרוכש ו/או אי עמידה של מי מהם באיזה בגין
הוראות הסכם זה אשר גורמה לעיכוב כאמור ו/או עקב כל
גורם או סיבה אחרים, שלחברה אין שליטה עליהם או שאינם
באשמה.

אל.ר.ט (מ) הרוכש

צברים ייזום פיתוח והשקעות
בע"מ, ח.פ. 514957596

אבני דרך י.י בע"מ
ח.פ. 514328244

אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפרוייקט לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים למנון שיורתי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981 (טופס 4) או تعודה גמר כמפורט בחלק ט' לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ז-2016, המהוות את אישור הרשות המאורת להספקת חשמל, טלפון ולפרוייקט בהתאם לטעיף 157א. **ל'חוק התכנון והבניה** (כהגדרכנו להלן), אשר לפיהם ניתן לאכלס את הפרוייקט.

"אישור
אכלוס"

כהגדרכטו בנספח א'

יסודות ג' נדלין ופותח שותפות מוגבלת ו/או איילון חברה לביטוח בע"מ ו/או כל בנק ו/או קרן מימון ו/או חברת ביוטח ו/או מוסד פיננסי אחר אשר יממן את הקמת הפרוייקט.

"הבנק"
"הבנק
המלואה"

כהגדרכתה בנספח א'

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

"הועדה
המקומית"

חשבו אשר יפתח בנק על שם החברה בקשר עם הפרוייקט.

"החשבון
המיוחד"

היתר/י בניה אשר ניתן/נו ו/או ניתן/נו לבניית הבניין, כפי שיתמוך/נו ו/או יוצאו/ו מעט לעת, לרבות כל היתר שנינויים שיוצא/ו להם.

"היתר
הבנייה"

מדד תשומות הבניה למגורים המפורטים ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על פי כל מרכיביו, או כל מדד אחר שיבוא במקומו.

"המדד"

כהגדרכטו בנספח א'

"המדד
הבסיסי"

מדד האחرون הידוע ביום ביצועו בפועל של כל תשולם ו/או תחסיב, ולא פחות מהמדד הבסיסי.

"המדד
האחרון"

כל תכנית החלה על המקרקעין, לרבות תמי"א 38 ותכנית מס' 10038.

"התב"ע"

בעליים ו/או החוכרים הרשומים או הזכאים להירושם במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.

"בעליים"

הקרקעין היהודיים כgos 30415 בחלקה 147, המצוים ברחוב הציונות 7 בירושלים, לרבות כל הבנייהعلاיה וכל זכויות בנייה המוקנות לה על פי התב"ע.

"הקרקעין"

הקרקעין היהודיים כgos 30415, חלקות 147-151, המצוים ברחוב הציונות 1,3,5,7,9 בירושלים.

"המתחים"

יזום, תכנון ובניות באמצעות הקבלן המבצע של 14 יחידות מגורים חדשות במקרקעין ו-70 יחידות מגורים חדשות במתחים כלו במסגרת פרוייקט תמי"א 38 המתוכנן להתבצע במקרקעין ובקרקעי המתחים.

"הפרויקט"

הסכם מוגדר שנחתם בין בעליים לבני החברה לביצוע פרויקט תמי"א 38 בבניינים הקיימים, לצורך חיזוק הבניינים הקיימים כנגד רעידות אדמה, שיפוץ הצללי, הרחבת הדירות הקיימות (להלן: "ההרחבות"), הוספת מעליות לבניינים

"הסכם
התמ"א"

הרכבת
הרכבת

צברים יי'ס ביתוח והשקעות
בע"מ ח.מ
514957596

אבני דוד ג'. בanim
ת.פ. 514328244

		"המפרט"
הסכום המתקבל מהכפלת המדד האחرون בסכום הרלוונטי והמכפלה תחולק במידד הבסיסי, והכל בניכוי הסכום הרלוונטי.	"הפרש" הצמדה"	
קבן רשום בעל סיוג מתאים לביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה.	"הקבלן" -	
תוכנית הדירה (נספח ב').	"התוכנית" או "תוכנית" המכו"ר" -	
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974.	"חוק המכר" (הבטחת ההשקעות")	
חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.	"חוק המכר" (דירות")	
חוק המקראין, תשכ"ט-1969.	"חוק המקראין"	
חוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 וכל צו ו/או תקנה אשר יותקנו מכוחו, כפי שייהיו בתוקף בכל מועד רלבנטי.	"חוק התכנון" ובניה"	
כמשמעותה בסעיף 65 לחוק המקראין.	"נכסיות הבית" המשותף" או "נכסיות"	
עו"ד אלדר כורש ו/או עו"ד ענת שטרנלייב- מולכו ו/או עו"ד Shiran Gabay	"עורכי הדין"	
כמשמעותה בסעיף 52 לחוק המקראין, תשכ"ט-1959 (להלן: "החוק") אך למעט חלקים שיוצאו מרוכש המשותף כאמור בסעיף 10.2 וווצמדו על ידי החברה לאחת או יותר מחדירות שבבניין, ו/או יוקנו לאחד או יותר מרכשי הדירות בבניין.	"רכוש משותף"	
שופרים לתשלום, אשר הונפקו ו/או יונפקו בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות), שיימסרו לרוכש על ידי החברה.	"שופרי התשלומים"	

2. העסקה
 הצדדים מתקשרים בזאת בעסקה לפיה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלימים, החברה מוכרת את הדירה להרכש בהתאם להוראות הסכם זה.

3. החברה מצהירה כי:

- 3.1 התקשרה עם הבעלים בהסכם תמי'א מכוחו, ובכפוף להתקיימות התנאים המתלימים הקבועים בנספח י' להסכם זה, הינה זכאית לזכויות במקראין שתונצלה, בין היתר, לצורך בניית הדירה בבניין.
- 3.2 תוקפו של הסכם זה מוטלה בתנאים מוגבלים, כמפורט בנספח י' להסכם זה (נספח תנאים מוגבלים).
- 3.3 נכון למועד חתימת הסכם זה ניתן היתר בניתה להקמת הדירה המצויב בנספח ז' להסכם זה וכי ידוע להם כי החברה עשויה לפעול להוצאה היתר שניינים להיתר הבניה.
- 3.4 לצורך מימון הקמת הפרויקט, תתקשר החברה עם הבנק המלווה בהסכם לממן ליווי בנקאי לפרויקט.
- 3.5 בכוונת החברה לממן את הקמת הפרויקט, ובכלל זאת את הקמת הבניין והדירה, באמצעות ליווי פיננסי שיועמד על ידי הבנק המלווה, ולצורך כך, שועודו ו/או ישועדו לטובת הבנק המלווה כל זכויות החברה במקראין, כולל או חלקן (לרבבות ביחידת הרישומת החדשה שנוצרה במקראין) בבניין ובדירה ולרכות זכויותיה לפי הסכם זה בשבודים ללא הגבלה בסכום (להלן, בהתאם: "הליווי הבנקאי" ו- "השבודים").

3.5 בכוונת החברה לממן את הקמתה הפוריקט, ובכלל זאת את הקמת הבניין והדירה, באמצעות ליווי פיננסי שיועמד על ידי הבנק המלווה, ולצורך כך, שעבדו ואו ישעבדו לטובת הבנק המלווה כל זכויות החברה במרקען, כולל או תלאן (לרובות ביחידת הרישומית החדשה שנוצרה במרקען) בבניין ודירות ורבות זכויותיה לפי הסכם זה) בשבודדים ללא הגבלה בסכום (להלן, בהתאם: "הליויי הבנקאי" ו- "השubsודים").

3.6 בתוך תחום המקרקעין ובמתחם, תבצע החברה עבודות פיתוח ותשתיות, כמפורט בהither הבניה (להלן: "עבודות הפיתוח הצמודי"), וכי לפחות עבודות הפיתוח הצמוד החברה אינה אחראית לביצוע עבודות נוספות, לרבות עבודות פיתוח ו/או תשתיות, בתוך ואו מחוץ למקרקעין, וכי עבודות אלה, ככל ותבצענה, תבוצענה על ידי העירייה ו/או מי מטעמה ו/או על ידי הרשות הרכוניות, ובכלל זאת עבודות תשתיות ו/או פיתוח רחובות, והחברה אינה אחראית לביצוען ו/או לטיבן ו/או למועד השלמתן של עבודות כאמור.

3.7 למיטב ידיעתה של החברה, אין כל מניעה חוקית ו/או הסכמיית להתקשרות בהסכם זה ולביצועו.

הרכש מוחרר ומתחייב כי:

3.8 הוא מתקשר בהסכם זה רק לאחר שראה ובדק ואו ניתנה לו האפשרות הנאותה לראות ולבזוק (והובהרה לו חשיבות הבדיקה) את המבנה הפיזי, התכנוני והמשטי של המקרקעין והמתחם זכויות החברה במרקען ובמתחם, לרבות שטח המקרקעין והמתחם והבנייהים המקוריים במרקען והמתחם, את סביבתם ואת המקרקעין הסמוכים למתחם (לרבות השימוש והיעד של הבניין, בניינים המצוים במתחם והמרקען הסמוכים למקרקעין, בהם נבנה ו/או יבנה הפוריקט), את דרכי הגישה למקרקעין והמתחם, לרבות בפועל בשיטה, לאחר שראה, הבין ובדק ואו שניתנה לו ההזמנות הנאותה לראות ולבזוק (לאחר שהובהרה לו חשיבות הבדיקה), בעצמו ובאמצעות ייעציו, את התב"ע (תקנון, תשריט ונספחים), נשתי הטאבון, הסכם זה היתר הבניה, ואת כל נספחיו לרבות המפרט הטכני, תוכנית הדירה ויתר התוכניות.

3.9 ניתנה לו וכל יווך מטעמו אפשרות סבירה, לשביעות רצונו המלאה, לבדוק ולבזוק את כל המידע הדרש לו ומצא הכל לשביעות רצונו המלאה. הרכש מוותר בזה ויתור מל ומוחלט על כל טענה אי התאמה ועל כל טענה אחרת מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע במידע המופיע בהסכם זה ו/או במסמכים הנזכרים בו.

3.10 ידוע לו, כי הפוריקט מבוצע מבנים נוספים בחיקות הסמכות במתחם (להלן: "המבנים הנוספים"), וכן כי המבנים הנוספים ייבנו/יחזקו במקביל לבניין, ויתכן כי בניית המבנים הנוספים תתבצע ו/או תימשך אף לאחר אכlosion הבניין (לרבות לאחר מסירת החזקה בדירה לרכש). הרכש מאשר, כי אין ולא תהא לו כל טענה כלפי החברה בקשר עם הקמת המבנים הנוספים ו/או אי הקמתם ו/או להפריע לעבודות הניל, עצמו ו/או באמצעות אחרים.

3.11 כי ידועות ומובנות לרכש הצהרות החברה והוא מבין היטב את מהות וטיב זכויות החברה במרקען ובדירה, ואת טיב הזכויות אותן הוא מקבל על פי הסכם זה.

3.12 כי ידוע לו שנstoiי הפוריקט, כפי שתוארו במסורת הסכם זה, לרבות נתוני הבניין, חוותות הבניין, לרבות חוות הדירה, מתקנים, ציוד וכיוצא באלה, עשויים להשתנות, לרבות בתכניות המצוירות ו/או במפרט, לפי שיקול דעתה הבלדי של החברה, בין היתר בשל שינויים בהוראות הדין ו/או התבב"ע ו/או הוראות הרשות הרכבלניות לרבות שינויים כאמור עפ"י החלטת ו/או ביוזמת החברה, וכי הוא מסכים, כי לא תידרש הסכמתו לשינויים כאלה, כי לא יתנגד להם, מכל סיבה שהיא ובכל אופן שהוא, וכי לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת החברה בקשר לעניין זה. כמו כן, רשאית החברה להכנס שינויים בבניין ו/או בדירה ו/או בתבב"ע, ובבד שחשינו כאמור (למעט שינוי יידיש, אם יידיש, עיי הרשות המוסמכות), לא יפגע באופןו מהתוקף במקומה, בכיווני האוור ובשימושים המותרים בה.

3.13 מבלתי לגורען מן האמור לעיל ידוע והובהר לו היטב, כי נתוני הבניין ו/או המבנים הנוספים, ככל שהוצעו לתווים בקשר لمבנים הנוספים, לרבות מספר הדירות בבניינים, מספר הקומות, אופן העמדת הבניינים וכיוצאה באלה, עשויים להשתנות, בין היתר, בשל שינויים בהוראות הדין ו/או התבב"ע ו/או הוראות הרשות הרכבלניות, לרבות שינויים כאמור עפ"י החלטת ו/או ביוזמת החברה, וכי הוא מסכים כי לא תידרש הסכמתו לשינויים כאלה, כי לא יתנגד להם, מכל סיבה שהיא ובכל אופן שהוא, וכי לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת החברה בקשר לעניין זה.

3.14 ידוע לו, כי בהתאם לתקנים ולתקנות התקפים ליום מתן היתר הבנייה ו/או ביצוע עבודות הבניה ו/או חוותות רשות מוסמכות כפי שיתקבלו מעת לעת, ייתכן ותידרש החברה להקצות מספר חניות מרתקפי החניה לאורחים, אשר יהוו חלק מהרכוש המשותף והרכש מותהיב שלא יתנגד לשינוי זה, מכל סיבה שהיא ובכל אופן שהוא, וכי לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת החברה בקשר לעניין זה בלבד ולא תיפגע זכותו לחניה.

3.15 ידוע לו, כי החברה רשאית להשתמש בדירתה הרכש או באחת הדירות האחרות בבניין ו/או בבניינים הסמכים כ"דירה לדוגמה", המיועדת לביקורי קהל לקוחותיה, בכל עת. למען הסר ספק, לאחר מסירת החזקה לידי הרכש בדירתה הרכש, החברה לא תוכל לעשות שימוש בדירתה הרכש כדיירה לדוגמה. הרכש נותן בזאת את הסכמתו לכך, ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת החברה בקשר לעניין זה.

מג

הרכש
מ.ג.ג.ב

צברים ייוזם מתחום והשקעות

בע"מ ח.ב. 514957596

מבנה זרן זרן בע"מ

51432824 ח.ב.

- 3.16 ידוע לו שהחברה התקשרה בהסכם מכר מותלה עם הבעלים לביצוע פרויקט תמי"א 38 במסגרתו, בין היתר, תבצע החברה חיזוק של הבניינים המקוריים כנגד רעידות אדמה, שיפוצם הכללי, הוספת מעליות לבניינים המקוריים ובנית הדירה, הכל כמפורט במפרט הטכני והתקני.
- 3.17 ידוע לו כי זכויות החברה במרקען מכוחן היא מוכרת לרכוש את הדירה, כפופות לקיום התחייבותה על פי הסכם התמי"א; כי אין רשות שימוש שאיןנו למגורים בדיירתו; כי הסכם התמי"א אינו בגדר חוזה לטובת צד ג' וכי לא תהא לו כל יրיבות ואו חבות ואו זכות כלשהי כלפי הבעלים.
- 3.18 כי ידוע לו כי הבעלים אינם חייבים כלפי בתחייבות כלשהן ובכלל זה התחייבות של החברה עפ"י הסכם זה ובהתאם לכך מתחייב הקונה שלא לתבע את הבעלים בכל צורה או אופן ובין היתר בגין להתחייבויות החברה בהסכם זה ואו בגין הערת אזהרה שתרשם לטובתו ככל ותרשם עפ"י הוראות הסכם זה וכי היזם יהיה אחראי בלבד כלפי כלפו.
- 3.19 כי החברה ואו מי מטעמה רשאית לנ��וט בכל פעולה תכונית ואו אחרת, להגיש כל בקשה ואו לנ��וט בכל הлик הקשור להיתר הבניה לבניין והדירה, וכן לצורך לקבל זכויות בניה נספות בקשר למקרקעין ומהותם בכל דרך שיימצאו לנכון לרבות הקלות ואו בקשות מכל מין וסוג שהוא. הרוכש מאשר ומתחייב, כי לא יתנגד בשום אופן ובשים שלב לפועלות החברה ואו לא יבוא בכל טענה בקשר הפועלות לעיל, בלבד שלא יהיה בכך פגוע בזכויות שהוקנו לרכוש במסגרם ההסכם זה, לקבלת הדירה ולרשותם על שמם.
- 3.20 כי התחייבות החברה כלפי הרוכש עפ"י הסכם זה וזכויות הרוכש מתייחסת לדירה בלבד בהתאם לאמור ולקיים בהסכם זה ואין נוגעת לכל חלק אחר של הבניין ואו המקרקעין ואו המותם לרבות זכויות בנייה בלתי מנוצלות ואו עתידיות ולרכוש לא תהיה כל חלק אחר של המקרקעין ואו הבניין ואו המותם ואו זכויות בנייה כאמור.
- 3.21 כי הדירה אינה כוללת זכויות בנייה קיימות שלא נוצרו וכן זכויות בנייה שיוקנו למקרקעין ואו למותם ואו לבניין, אם יינתנו בעtid, ואו כל זכota אחרת במקרקעין ואו במותם ואו בקשר עמם, וכל אלה יהיו שייכות לחברה בלבד, בכפוף להוראות סעיף 23.5 להלן.
- 3.22 כי ככל שהדירה כוללת חניה, ידוע לרוכש כי במועד החתימה על הסכם זה,טרם ידוע מיקומה ומספרה של החניה אשר נרכשה על ידי הרוכש. החברה תודיע לרוכש 14 יום לפני מועד מסירת החזקה את מיקומה ומספרה של החניה.
- 3.23 כי התחייבות החברה שלובות בתcheinויות הבעלים וכי כל הפרה של הבעלים עלולה לעכב ואו למנוע את התקיימות התcheinויות החברה עפ"י הסכם זה, ובקרה כזו, לא ייחשב הדבר להפרה מצד החברה כלפי הרוכש.
- 3.24 ידוע לרוכש כי הצהרותיו והתcheinותו כאמור בסעיף 3 זה לעיל, מהוות תנאי מוקדם להסכתה החברה להתקשרות עמו בהסכם זה, ואלמלא הצהרות והתcheinויות בלתי מסווגות אלה, לרבות (אך לא רק) לעניין הבניינים הנוספים, לא תהיה מתקשרת עמו.

4. תמורת הדירה

- 4.1 בתמורה לדירה ישלם הרוכש לחברה, במועדם, את הסכומים כמפורט בנספח ה' (להלן: "התשלומים"), "מחיר הדירה", "נספח התשלומים"), בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת כל תשלום נוסף כפי שייקבע בהסכם זה לרבות נספח ה'.
- 4.2 הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי הדרך היחידה והבלתיית לביצוע תשלומים לחברה על חשבו מוחיר הדירה הינה באמצעות "שובי התשלומים". החברה נותנת לרוכש הוראה בלתי חזורת לשלם ולהפקיד את כל הכספיים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו עפ"י הסכם זה, לחשבון המוחיד, וזאת אך ורק באמצעות שובי התשלומים. הרוכש מתחייב כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה על פי הסכם זה אלא באמצעות שובי התשלומים ובشكلים בלבד.
- 4.3 שובי התשלום ניתנים לתשלום בכל הבנים. במקרה שהשוברים ישולם בנק אחר (שאינו הבנק המלווה), זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר אישור הבנק בו בוצע התשלום לביצוע התשלומים.
- 4.4 מוסכם כי רק פירעונו בפועל של כל תשלום ע"ח מחיר הדירה, תשלום באמצעות שובי התשלום זוכות החשבון המוחיד, ייחס בתשלום ע"ח מחיר הדירה עפ"י הסכם זה וחיבור בהנקת "ערבותות חוק מכר", כהגדרתה להלן. מבלי לגרוע מן האמור, תשלום ע"ח התמורה ששולם שלא באמצעות שובי תשלום כלל לגROWS לכך שהדירה לא תוחרג מתחולת השבעושים וכן הרוכש עלול להיוורר ללא בטוחה המגיעה לו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות), כאשר האחריות לעניין זה תחול על הרוכש בלבד.
- 4.5 הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקש השוברים בשלמותו ולהסביר לידי הבנק (באמצעות החברה) את כל שובי התשלום שלא שולמו על ידי הרוכש, מכל סיבה שהיא.
- 4.6 הרוכש מתחייב למלא בכתב יד קרייא וברור, על גבי כל אחד משובי התשלום, את שמות הרוכש ומספריו. נעודות הזוזות של הרוכש בהתאם לנוטמים המצוינים בהסכם זה, וכן את הסכם לתשלום.
- 4.7 יזוע לרוכש כי הבנק רשאי לקבל כל תשלום שיבוצע באמצעות שובי התשלום לזכות החשבון המוחיד, ללא הגבלה בסכום, מכל מי אשר יבצע את התשלום בשם ו/או במוומו של הרוכש, ואין על החברה ו/או הבנק,

הרכוש
הרכוש

צברים יזום פיתוח והשקעות
ב"מ ת.פ 514957596

אבי דן ג. בע"מ
ת.פ. 514328244

תבות או חובה או אחריות כלשהי כלפי הרוכש לבדוק את זהות המשולם או את מטרת התשלום או בדיקה אחרת כלשהי.

- עוד ידוע לרוכש כי בגין ביצוע תשלום באמצעות שוברי התשלום יוכל כי תגבה ממנו עמלת בשיעור המקובל בנק בו יבוצע התשלום על ידו. 4.8

הרכוש זכאי לפנות אל הבנק לקבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט באחת מהדרכים הבאות: (1) פניה לסניף שבו מנהל חשבון הפרויקט; (2) פניה לממונה טלפוני של הבנק; (3) פניה באמצעות אטר האינטרנט של הבנק, תוך הקדמת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום. לביקשת הרוכש, בירוט של דרכי התקשרות שלעיל, ימסרו לרוכש, בכפוף ולאחר קיום התנאים המתלימים לפיה נספח"י 4.9

מס ערך מסוים יהול וישולם ע"י הרוכש. מחיר הדירה, לרבות הסכומים הנקבעים בסNPC התשלומים כוללים מע"מ. כל שינוי בשיעורי המע"מ (הן עליית שיעור מע"מ וכן ירידת שיעור המע"מ) יהול ממועד השינוי ואילך על התשלומים שטרם שלומו. 4.10

mobher כי עד לקבלת פנקס שוברים הרוכש לא יהיה רשאי להקדים תשלום על חשבון הדירה. בכל מקרה mobher, כי במקרה שהרוכש יקיים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בסNPC התמורה והתשלים, לאחר התקיימות התנאים המתלימים ותקבלת פנקס השוברים, לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי. 4.11

למען הסר ספק mobher כי הקדמה התשלומים כאמור, אין בה כדי להקדים כל התחייבות מצד החברה כלפי הרוכש לרבות מועד מסירת החזקה בדירה ו/או כדי להעניק לרוכש כל הטבה אחרת, לרבות אך לא רק, הופצה בלשוני רומייר הדיבר. 4.12

5. בטוחה להבטחת בספי הרובש

- 5.1 הרוכש זכאי להבטחת הכספיים שישולם על ידי לחברה בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) למשלוח ערבותיות חוק המכר הינה כמפורט בכותרת הסכם זה. הרוכש מתחייב להודיע לחברת לבנק, בכתב, באופן שיהא נקוב בכתב ההתחייבות כלפי הבנק, על כל שינוי בכתובת שצויינה על ידי כאמור בכותרת הסכם זה. העתק מהסכם זה יימסר לבנק המלאוה.

5.2 החל מהמועד בו ישם הרוכש סכומים העולים על 7% מחיר הדירה, בהתאם להוראות נספח הتمורה והתשולמים, החברה תבטיח את כל התשלומים שישם הרוכש עפ"י הסכם זה על חשבונו מחיר הדירה (לרובות את ה-7% הראשוניים שלילם הרוכש), באמצעות ערבות בנקיטת לפי סעיף (1) לחוק המכר (הבטחת השקעות) ואו פוליסטט ביטוח לפי סעיף (2) לחוק הנ"ל, על פי נוסח התואם לחוק המכר (הבטחת השקעות) (לעיל ולהלן: "ערבות חוק המכר" או "ערבותות חוק המכר", לפי העניין). ערבותות חוק המכר תינטון על כל תשלום שיפרע בחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלומים. ערבותות חוק המכר שיונפקו בגין תשולמים שבוצעו על ידי הרוכש לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלומים כאמור, ישחו בדו"ר רשות ע"י הבנק, לרוכש הדירה, לפי הכתובת שצויינה בכותרת הסכם זה;

5.3 סכום כל ערבות חוק מכר יהיה שווה לסכום התשלומים שישולם בפועל על ידי הרוכש בגיןו "רכיב המע"מ", בהתאם הנקוב בעבורות היא צמוד למדד בהתאם לקביע בהסכם זה. מובהר כי בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) לא תינטון בטוחה ביחס לרכיב המע"מ ובמקורה של מיימוש ערבותות חוק המכר לפי הסכם זה, השבת רכיב המע"מ תעשה על פי הוראות החוק הנ"ל.

5.4 "רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"יו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.

החברה תהיה רשאית להמיר את ערבות חוק המכר שניתנה, כאמור לעיל, בטוחה אחרת, הכל בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), לפי שיקול דעתה הבלעדי, והרוכש מסכים לכך מראש, והודעה על כך תשלוח לרוכש. לביקשת החברה, הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיתבקש לשם כך.

5.5 מובהר כי כל עוד לא נרשמו זכויות החברה בלשכת רישום המקרקעין, לא ירשמו לטובת הרוכש ואו לטובת "המוסד הפיננסי", כהגדרתו להלן, העורות אזהרה, ובכל מקרה העורות אזהרה כאמור לא ירשמו טרם מסירת החזקה לרוכש, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות).

5.6 לביקשת הרוכש, ובכפוף לכך שהרוכש שילם לחשבון הפרויקט, בנסיבות המקרקעין, לפחות 15% (חמשה עשר אחוזים) ממחיר הדירה על חשבון הتمורה, הבנק ייתן לרוכש מכתב, בנוסח אשר יהיה נהוג בבנק בהתאם, המפרט מהם התנאים אשר בהתקיימים לא ימשם הבנק את השובדים לטובתו מתחם הדירה וזאת, בין היתר, בכפוף לכך כי בנית הדירה הושלמה והחזקה בה נמסרה לרוכש, מלוא סכום התמורה בגין רכישת הדירה שלמה על ידי הרוכש לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השובדים והרוכש המציג לבנק המלאוה העתק מכל השובדים ששולמו על ידי הרוכש המעדים על כך, כל הבוטחות שניתנו לרוכש ע"י הבנק בוטלו, וכן שהבנק לא נדרש לשלם כספים כלשהם בגין הערכות כאמור, והכל באופן ובתנאים האמורים במכתב האמור (להלן: "מסמך ההכרה המותנה").

mobher, ci urbo/yot hok ha'mcar shnitano l'rochsh, tihiniya betulot v'mbotilot v'chosrot cel tokf v'nafkot, lao, zoruk ba'seshma ao ishur ao chutima kleshi mizd horochsh, v'zat biin am ho'zoro ul idy horochsh v'biin am lao, h'khol ba'thatas lehorot ha'revot v'ba'thatas la'tanaim ha'kib'uyim be'horot hok ha'mcar (diriot) (ha'batah ha'sek'utot shel rochsh diriot) (ha'vachha b'dabar ha'shelmat binyita shel dirah) ha'tshli'-z. 1976. m'beli lagru' maha'mor le'il,

11

الله يحيى

~~אבני דרך ג. בע"מ~~
ת.ב. 514328244

mobher כי אין בא השבתון הפיזית של ערבו/יות חוק המכיר לידי החברה כדי להקנות לרוקש זכויות כלשהן
לממש את הערכותיו לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.

הרוכש מתחייב לחותם במעמד החתימה על הסכם זה ואו לשיתופ פעולה לכך עיי' החברה ו/או הבנק המלווה, על כתוב התcheinיות כלפי הבנק המלווה בנוסח המצויר להסכם כנספח ז' ו/או על ייפוי כח בלתי חוזר לטובת הבנק, בנוסח המצויר להסכם זה כנספח ז' ו/או על כל מסמך נוסף כפי שיקבע עיי' החברה ו/או הבנק המלווה. הרוכש לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת כלפי נושא כתוב התcheinיות וייפוי הכת שיקבע עיי' הבנק המלווה. אי חתימת הרוכש על המסמכים כאמור יהו הפרה יסודית של הסכם וידוע לו כי אלמלא זהה ראה לא הייתה מתאפשרה עימיו בהסכם זה.

6. הבנייה

החברה מתחייבת כי הבניין והדיקה יבנו בהתאם להוראות הסכם זה, במילויו ובמקצועיות רואה, עפ"י היתר הבניה ו/או היתר השינויים, התוכנית והפרט הטכני, בכפוף לשינויים שיישו בניל, ובהתאם לתקנים ולתקנות התקנים ליום מתן היתר הבניה ו/או ביצוע עבודות הבניה ו/או הנחיות רשות מוסמכות כפי שיתקבעו מעת לעת.

6.2. נזירות המתוירות בתכניות ובפרט הטכני הן מידות מתוכנות ותיכונה סטיות ממידות אלה, לרבות כתוצאה מישנויים הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, כגון הכנסת עמודי קורות או צנרת, מתואמים בין הדרישות הנדרסיות והפרט הטכני, מדרישות הרשות, מambilות של דיקוק בביצוע וכו', הכל בכפוף להוראות הסכם זה. ובכל זאת נשפט התנאים המתלים. והוראות חוק המכיר (דירות).

כמו כן מוסכים, כי החברה זכאית בכל עת, אף לאחר כריתות הסכם זה, לבקש ולהציג מהרשויות המוסמכות תיקון ו/או שינוי בתבב"ע ו/או היתר הבניה, לרבות לפעול להזאתה היתר שינויים והרוכש יהיה מנוגן מהתנהג בכל דרך שהיא לשלינוי או תיקון נNIL וזאת בתנאי כי מיקום הבניין וויעודו לא ישנתו עקב לכך. מבלי לגרוע מהאמור, יודיע לרוכש והוא מסכים לכך כי בכוונת החברה להזיא היתר שינויים לפROYיקט (להלן: **"היתר השינויים"**) לאחר חתימת הסכם זה וככל שכנותה מהיתר השינויים, יקטן שטח הדירה הקבוע במפרט בנוסח המצוור להסכם זה בעת חתימתו, ביורט מ-3%-3%, יהיה רשיון הרוכש לבטל את ההסכם בתוך 14 ימים מיום הודעה החברה על השינוי כאמור (להלן: **"תקופת הביטול"**), באמצעות הדעת ביטול בכתב לתימסר לחברה בטע תקופת הביטול, וזאת סעד יחיד ובלידי לרוכש. אי ביטול ההסכם בתוך תקופת הביטול ייחסב כהසכם הרוכש לשינוי בשטח הנIL. לאחר קבלת היתר השינויים, ככל ויידרש שינוי בתכניות המכר ו/או במפרט לצורך התאמתם להיתר השינויים (להלן: **"התכניות והמפרט המעודכנים"**), החברה תמציא לרוכש את התכניות והמפרט המעודכנים והם יחויבו את הצדדים לכל דבר ועניין, ללא צורך בחתימות על כל מסמך נוספת. מבלי לגרוע מהאמור ומוביל שיש בכך כדי להנתנות על תוקף התכניות והמפרט המעודכנים, הרוכש מתחייב לחתום על התכניות והמפרט המעודכנים ככל שייתבקש לעשות כן על ידי החברה.

גיטל הרוכש את הסכם בתוך תקופת הביטול, ייחסב הסכם זה כבטל וUMBOTEL ובמקרה זה תציגו החברה לרוכש כל סכום שלום על ידו לחברה בפועל בהתאם להוראות הסכם, כשהוא צמוד למדוד המחרירים לצרכן היידוע בעת תשלוםם בפועל לחברה ועד למدد המחרירים לצרכן היוצע בעת החזרתי, בניינו כל מס על פי דין. הסכומים האמורים יוחזו לרושך בתוך 45 ימים מהתיקיות התנאיים המצתברים הבאים : (1) קבלת הودעת ביטול חותמה על ידי הרוכש בידי החברה ; (2) חתימת הרוכש על הסכם ביטול עם החברה ; (3) השבה וביטול של כל הבעיות שהויצו לטובת הרוכש בהתאם להסכם מבלי SNDRESH תשלום על פיהם ; (4) קחמתה ועל כל אספקי הביגול הדוריישים לאזרכן דיזיון על הביגול לרשותו הניס.

עוד מובהר, כי לרוב אין ולא תהא כל טענה ו/או דרישת ואו תביעה כלפי החברה הכל ויכול שינוי בתוכניות ובמפורט בהתאם לקבוע בסעיף זה לעיל והוכיח לא יהיה וכך לכל סען נוסף מלבד זכות הביטול ככל ושיטת הדירה יקטן ביותר מ-3% כאמור לעיל. ידוע לרובש, כי התהייבות זו מהוות תנאי מוקדם להסכם החברה להתקשר עמו בהסכם, ואלמלא האזהרה בלתי מסוימת זו, לא הייתה החברה מתקשרת עמו.

6.4 רק אם היו בפועל שינויים ו/או הפרשים ו/או סטיות בכמותות או במידות של כל פרט שהוא הנוגע לבניין ו/או לדירה לעומת התיאור בתכניות והפרט המעודכנים-וואלו לא יעלו על התפרשים ו/או הסטיות המודולרים עפ"י דין, לא ייחשב הדבר כהפרת הסכם זה והשינויים כאמור לא יעלו כדי אי התאמה ו/או הינה של התמייבות החיבור לפי הסכם זה.

6.5 במקורה של סטירה או אי התאמה בין מידות הדירה במפרט לבין מידות הדירה בתוכנית, תחייב את הצדדים הראות התוכניות ואילו במקורה של סטירה או אי התאמה בין סוג החומרים והכਮויות המצוינים במפרט הטכני ובו אלו המצוינים בתוכנית, הראות המפרט יחייבו את הצדדים.

6.6 למען השר ספק, הוראות מפרט כללי לעבודות בניה בהזאת משרד הבטחון, מע"צ ומשרד הבינוי והשיכון (הספר הכהול) אינןחולות על הסכם זה.

כל שיבקש הרוכש לבקר במבנה יאו בדירה (להלן: "אתר הבנייה"), יעשה זאת רק לאחר קבלת אישור מראש של החברה ובתיואס ובלתיו נציג הקובלן ובמועדים שיتوואמו בין הצדדים, בהתאם לנחיי הקובלן ובהתאם להוואות הקובלן ואו מי מטעמו באתר הבנייה. כל הῆרשה של האמור לעיל יש בה, בין היתר, סכנה ניטוחית שהחברה לא תהיה אחראית לה. במקרה ביקורו של הרוכש באתר הבנייה לא יונטו על ידו הוראות ואו בקשות כלשהן למבצעי הבנייה, בין תמורה תשולם ובין שלא, ולא יהיה בביקורו משומות הפרעה

צברים יוזם פיתוח והשקעות
בע"מ תב 514957596

אבני דרך ג'. בע"מ
ח.ב. 514328344

כשליה למחלק הבנייה. כמו כן, הרוכש לא יהיה רשאי להתנגד לקיומם של שאר חלקים הפרויקט בכל צורה שהיא ו/או לטען בכל צורה שהיא ששאר חלקים הפרויקט במתחם ו/או חלק מהם מפגעים או מטרד מסווג כלשהו.

ככל שההתאמס להוראות המפרט הטכני, זכאי הרוכש לבחור חומרים ו/או כלים ו/או אביזרים לדירה, הוא יעשה כן ויודיע לחברה ולקבלן בכתב על בחירתו, עד המועד/ים שהרוכש תבקש לכך ע"י החברה ו/או הקובלן, מפעם לפעם. היה ולא יודיע הרוכש לחברה ולקבלן דבר בחירתו בתוך המועד/ים כאמור, תהא החברה רשאית, מבלי לגרוע מכל סעיף אחר, לבחור חומרים ו/או כלים ו/או אביזרים כאמור במקומו ובעבורו, ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישة ו/או תביעה כלפי החברה.

מוסכם כי ככל ובמסגרת היתר השינויים לפרויקט יגדל מספר המחסנים שניתן לבנות בפרויקט, לעומת מספר המחסנים שניתן לבנות בפרויקט לפי היתר הבניה הקיים עת החתימה על הסכם זה, כך שניתן הआ לבנות 19 מחסנים נוספים, לפחות, איזו תכול "הדייטה", כהגדרתה בספרה א', גם מחשן (להלן: "המחשן"), ללא תוספת תשלום מצד הרוכש בגין המחסן. הקצתה המחסן (גודלו ומיקומו) לרוכש תהא לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

ככל ובמסגרת היתר השינויים, ניתן הआ לבנות בין 13 (כולל) מחסנים לבין 18 (כולל) מחסנים נוספים בלבד, תודיע על כך החברה לרוכש (להלן: "החותמת החברה") ובוודעת החברה תפרט החברה לרוכש את פרטיו היצע המחסנים (גודלים ומיקומים) (להלן: "היצע המחסנים"). הרוכש מתחייב כי בתוך 14 ימים ממועד הודיעת החברה, ימסור לחברה הוודעה חותומה על ידו ועל ידי ה"ה ניר ינובסקי ת.ז. 064982606, ו-שירות ינובסקי דגון ת.ז. 039826078 ו-שני קידרמן, ת.ז. 017530973 ו-ברנר רגינה ת.ז. 017530981 ו-ה"ה יהונתן יודץ' ארנסט משה דניאל ת.ז. 066124157 ו-גיל ריבוש ת.ז. 046124157 וה"ה פיני צוקרמן יודץ' 034720564 וה"ה נועה אפיק ת.ז. 314145707 וה"ה רייציל ברנור שלם ת.ז. 0390487 ו-קרינה פורמנוב ת.ז. 304475403.

23 ועינבר בלוזר שלם ת.ז. 031458797 ("הקבוצה") בה נקבעה הקצתה היצע המחסנים בין חברי הקבוצה השונים ובכלל זאת הרוכש (להלן: "תוצאות הקצתה המחסנים"). הרוכש מצהיר ומאשר בזאת כי החברה רשאית להסתמך על תוצאות הקצתה המחסנים כפי שנמסרו לה לכל דבר ועניין ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישة כלפי החברה בגין כך.

ככל ולא תתקבלנה בידי החברה תוצאות הקצתה המחסנים בתוך 14 ימים מהודעתה החברה כאמור, מכל סיבה שהיא, תהא החברה זכאית להקצתה את היצע המחסנים לחבריו הקבוצה, ובכלל זאת הרוכש, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישة כלפי החברה בגין כך.

ככל ובמסגרת היתר השינויים לא יאשרו 19 מחסנים נוספים לפחות, כאמור לעיל ו/או ככל ולרוכש לא הוקצה מחשן בתוצאות הקצתה המחסנים, יהיה זכאי הרוכש לרכוש מהחברה חניה אחת נוספת בסופת הפרויקט, בתמורה לסך של 50,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ובלבד שהרוכש מסר לחברה הוודעה על כך בתוך 21 ימים ממועד הוודעת החברה, ובכפוף למלאי החניות הפנוiot למכריה שיוטרו בידי החברה במועד הוודעת הרוכש כאמור.

הרוכש לא יבוא בכל טענה ו/או דרישة ו/או תביעה כלשהי כלפי החברה היה ולא ניתן להקצתה לרוכש מחשן ו/או חניה ו/או ככל והרוכש לא יזכה בהגרלה ו/או ככל ולא יהיה מלאי חניות כאמור לעיל.

7. שינויים ותוספות בדירה

7.1 הזכות בידי הרוכש לבקש ביצוע של שינויים ותוספות בדירה, ביחס לתוכנית הדירה (נספח ב') ו/או למפרט הטכני (נספח ג') (להלן: "השינויים") על מנת להתאים לצרכיו ולטעמו, וזאת בהתאם ובכפוף לאמור להלן. הרוכש יהיה זכאי להזמין את ביצוע השינויים שירות מאט הקובלן ולענין זה יחולו ההוראות דלהלן (כאשר לעניין "פריטים מתוחרים", כהגדרתם להלן, יחולו הוראות סעיף 7.2 להלן):

7.1.1 השינויים לא יצרכו תיקון/שינוי בהיתר הבניה, לא ישנו את הבניין ו/או את חזיתו, ו/או את המראה החיצוני של הבניין והדירה, לא יפגעו ויהיו תואמים לתכנון הקונסטרוקציה ו/או קירות ו/או עמודים יסודיים ו/או מיקום המערכות בבניין ובדירה.

7.1.2 השינויים יהיו עפ"י כל דין, לרבות ובמיוחד חוק התכנון והבנייה ולהוראות כל רשות. מבלי לגרוע מן האמור, מובהר כי לא תתאפשר זאת קירות הדף בדירה, ככל וישנים.

7.1.3 השינויים לא יגרמו להגדלת השטח הכללי של הדירה או השטח העיקרי בה.

7.1.4 השינויים אינם בלתי מקובלים בניסיבות העניין (כגון שינויים המצריכים עבודות אמן או שימוש בחומרים ו/או אביזרים שאינם זמינים).

7.1.5 לא יבוצעו שינויים שיש בהם כדי לדחות את מועד מסירחתה של הדירה. אולם אם בכלל מקרה גרמו השינויים לאஇחוּר במסירחת הדירה, יחולו הוראות סעיף 7.5 להלן.

7.1.6 לא קיימת כל מניעה אחרת לדעת הקובלן לביצוע השינויים.

7.1.7 השינויים יתבקשו במועדים כאמור ב"חותמת הקובלן" (כמשמעות להלן).

אבדים
יום פיתוח והשיקעות בע"מ
ח.פ. 14957596

אבנקיין י.ב"מ
514328244
ח.פ.

בஸמוך לאחר תחילת עבודות הבניה, תינתן לרוכש הودעה בכתב מעת הקבלן, בדבר המועדים, אשר לא יאוחר מהם יתבקש הרוכש ליתן הודעה לחברה בדבר בחירותיו כאמור בסעיף 6.8 לעיל ואו בדבר השינויים המבוקשים על ידו, ככל ויתבקשו (לעיל ולהלן: "הודעת הקבלן"). הרוכש נותן הסכמתו למועדים שיקבו ע"י הקבלן בהודעת הקבלן, ובכלל שתינתן לרוכש, לכל הפחות, תקופה של 30 ימים מיום קבלת המועדים כאמור ועד למועד הראשון הנזכר בהודעת הקבלן.

- כל ויבקש הרוכש לבצע שינויים, ייחתס בין הרוכש לבין הקבלן, הסכם שינויים בנוסח כפי שייקבע על ידי הקבלן (להלן: "הסכם השינויים") עד ולא יאוחר ממועד שנקבע ע"י הקבלן ונמסר לרוכש. 7.1.8
- mobher vidou lroroch cci ccl vikash libatz shinuiim bmo'ad ma'achar lmoudim asher yikbuu behodutat kbelon camor, kbelon la ia chayib lehi'at berkhotomo vez ha'dirah tivna behatam ltocniot u mifret ha'tchi (lfi horot ha'sekm zeh), lroroch la ta'ah b'luna ve/ao drisha ve/ao tbi'ah lfil ha'chera. ccl v kbelon yiscsim libitzu shinuiim asher nmsro bmo'ad ma'achar mhamudim shnkuu behodutat kbelon, lfi moseret ha'di, yidu lroroch cci ulot b'itzu shinuiim ulilah lihiot gava'ah ba'ofen mishmuotim m'machiron kbelon, lrabot, b'n ha'it, b'shl shinuii tocniot uboda, hz'mut kbelim u'vudim ba'ofen miyad libitzu shinuiim b'dirah vco'. lroroch la taha cl tuna ve/ao drisha ve/ao tbi'ah kshur us ha'amor. 7.1.9
- loroch la taha cl drisha ve/ao tbi'ah cl pi ha'chera ve/ao kbelon ccl v la yatafsh libatz shinuiim b'shl ai umida b'moudim camor. 7.1.10
- ha'tmora ubor b'itzu shinuiim (lahlan: "tavorat ha'sekm") tsholm lkerblon belbad b'mu'mad ha'chithima ul ha'sekm shinuiim ve/ao b'mu'mad ha'chithima ul shinuiim ma'achrim lmoud chitim ha'sekm shinuiim, hcl cmiforet b'ha'sekm shinuiim. 7.1.11
- roroch matzair ci yidu lo shmatzir shinuiim yihya b'hatam lnkob b'machiron kbelon cpi shi'tomachr u'yi kbelon mutt le'at. 7.1.12
- yihya v b'itzu shinuiim cruk batshlom agrot b'nha, hitel ha'sbatha, tshlomi ms rci'ah ve/ao tshlomi horba achrim cl shalem, ya'rashai kbelon lsarab lib'itzuim, alom b'cl v'sekim, ycholu tshlomim elo ul roroch visholomo ul-ido lroshot ha'mosemat v'zotat ctanai libitzu shinuiim. 7.1.13

7.2 פריטים מתומחים במפרט

- yidu lroroch ci ha'chera cllla b'mifret ha'tchi priyim matomim (cmiforet b'mifret ha'tchi) (lahlan: "ha'priyim ha'matomachrim"), b'his alihim cllo b'mifret ha'tchi, machir le'uniin v'itnor ulihim, shinui miyokomim ao hovstam (lahlan: "machir ha'sekm shinuiim v'zyciyim b'mifret"). 7.2.1
- b'kash roroch lo'iyotur ul ai'za m'hafriyim matomachrim, lholoset priy matomachr ve/ao le'shoni miyokomo, tusha b'hatam lmoudim shikbuu b'kash u'yi kbelon, vbelad shmu'ad zo la ikad m'mahud kbe'uv le'uniin zo basuf 3(3) b'chok ha'mcar (dirrot). b'kash ca'mor, tuo'er b'kash, hn lchera vhn lkerblon, b'hatam lnoset shiytba'ksh ul idy ha'chera ao kbelon. la yinsh roroch b'kash b'moud ca'mor, ycholu horot basuf 7.1.9 le'eil, b'sekmim ha'machiron.
- ha'chera matzair ci le'uniin ha'priyim matomachrim, ha'tchiyb kbelon clpia ci machir shinuiim v'zyciyim b'mifret, mo'iyab at ha'kbelon vci ha'tchiyot ca'mor mohova ho'zah l'sobat adam shelishi cmishmu'ot chok ha'zotim (chal kall), ha'tshil'ig - 1973, she'ini roroch. roroch maser b'chitimto ul ha'sekm zo at ha'sekmato la'amor. 7.2.3
- ccl v dirishot kbelon, b'his la'priyim matomachrim, la yatafsh lmachir shinuiim v'zyciyim b'mifret, ha'chera tagrom lck ci choyib at ha'kbelon vci ha'tchiyot zo b'hatam lmachir shinuiim v'zyciyim b'mifret, zo'at la'achor shatka'el houda b'kash ma'at roroch ci kbelon la makim ha'tchiyot ca'mor. 7.2.4
- ccl vikash roroch lmash zototo lpi basuf 7.2 zo, bmoud ha'amor basuf 7.2.2 le'eil, ycholu ha'amor lahlan: 7.2.5
- 7.2.5.1 yikash roroch lo'ot (le'zot) ul priyim matomachrim, yozcha roroch b'machir ha'priy, b'hatam lkbe'uv b'mifret, vbelad shatka'el hogsha b'moud ca'mor basuf 7.2.2 le'eil.
- 7.2.5.2 ccl vikash roroch lhatkin b'dirah priy cholpi, chlf priy matomachr shoyitru ulio ca'mor, ycholu labivo (hn le'uniin ha'priy cholpi shb'kownuto lroroch vhn le'uniin ubodot ha'tkanot), horot basuf 7.1.11 le'eil (ul su'ipio ha'ketnim).
- 7.2.5.3 yikash roroch l'shotot miyokom shel ai'za m'hafriyim matomachrim ve/ao lhosif priyim matomachrim (kri, lgazil cmotot/m):
- 7.2.5.3.1 ycholu horot basuf 7.1 le'eil (ul su'ipio ha'ketnim, lm'ut s'ik 7.1.11 le'eil).
- 7.2.5.3.2 ulot shinuii miyokom ve/ao wospat cmot b'amor, tmaa b'hatam lkbe'uv b'mifret, vbelad shatka'el hogsha b'moud ca'mor basuf 7.2.2 le'eil.

roroch

צברים יוזם פיתוח והשקעות
514957596
ב"מ ח.ט. 514328244

אבי נדך י.ג. בע"מ

7.2.2

- 7.2.6 החברת תמסור לרוכש מפרט מכיר מעודכן, על פי הצורך, ביחס לפריטים המתומחרים, לאחר שהשלים הרוכש את כל בקשותיו לעניין זה.
- 7.3. בכפוף לקיים כל התנאים דלעיל, יבוצעו השינויים במועד, בתמורה ובתנאים כפי שיוסכמו בהסכם השינויים.
- 7.4. על אף האמור לעיל, יובהר כי הרוכש לא יהיה לוותר על פריט אשר נדרש לצורך קבלת אישור אקלוס, אף אם פריט זה מצוין בנספח ג' למפרט. במקרה כאמור, הרוכש יהיה רשאי לוותר על הפריט כאמור, בכפוף להתקנת פריט חלופי, אחד מספקי הפרויקט בלבד ולאחר שקיבל מראש את אישור החברה (להלן: "הפריט החלופי"). הרוכש מתחייב לבחור את הפריט החלופי במועדים אשר ימסרו לו ע"י הקובלן המבצע וזאת על מנת שלא לעכב התקנת פריט חלופי לא כולל. ככל והרכש לא בחור את הפריט עד לאוטו מועד – הקובלן יתקין את הפריט הקבוע במפרט המכיר והרכש לא יהיה זכאי לזכותם בגין. יובהר כי הקובלן יהיה רשאי לדרש תשלום נוספים בגין התקנת הפריט החלופי בכל והפריט החלופי אינו סטנדרטי בסביבות העניין, והכל בהתאם להסכם השינויים ו/או הסכם אחר שיוחתמו בין הרוכש לבין הקובלן.
- 7.5. בוצעו שינויים לביקשת הרוכש, תהא החברה רשאית לדוחות את מסירת הדירה לרוכש בתוקופת זמן הנובעת מביצוע השינויים (בהתאם למועד שקבע בהסכם השינויים) ותקופת זמן זו לא תיחס כהפרת ההסכם על ידי החברה ולא תזכה את הרוכש בפיצויו ו/או סעד כלשהם. אם הוזע אישור אקלוס לבניין ומועד מסירת החזקה ידחה בשל השינויים כי אז הרוכש יחויב בתשלום ועד בית ואגונה (ככל ויחולו תשלוםומים כאמור) ממועד קבלת אישור אקלוס.
- 7.6. אי פירעון תמורות השינויים במועד, יהווה הפרה יסודית גם והרכש ישא בתשלום וריבית פיגורים החל ממועד פירעונו ועד לפירעונו בפועל. החברה תהא רשאית לא למסור לרוכש החזקה בדירה ו/או לבצע העברת על שמו בלשכת רישום המקרקעין של הזכויות בדירה, לפני שיסלק את כל המגעים ממנו לקובלן עבור השינויים וזאת מבלי לגרוע מכל סעיף אחר העומד לזכות החברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין.
- 7.7. ככל ובהתאם להוראות הסכם השינויים, בכפוף להסכמה הקובלן מראש ובכתב, התחייב הרוכש לספק אביזרים ו/או חומרם לדירה עצמה, יהיה הרוכש מחויב לספק אביזרים ו/או חומרם אלו, אך ורק מאת ספקי הקובלן ובהתאם למפרטיהם ולכלמות שיקבעו ע"י הקובלן, לא יותר ממועד הקבוע לכך בהסכם השינויים.
- 7.8. לא סיפק הרוכש את האביזרים ו/או החומרם האמורים במדדוק ובמועד כאמור, מבלי לגרוע מיותר הסעדים העומדים בשל כך לרשות החברה ו/או הקובלן, תהא החברה רשאית להוראות לקובלן להימנע מביצוע השינויים ו/או לעכב את מסירת הדירה, בהתאם למשך העיכוב באספקת האביזרים ו/או החומרם, ולא ידחה ממועד התשלום האחרון ע"ח מחיר הדירה.
- 7.9. אין בהסכמה החברה ו/או הקובלן לביצוע השינויים, כדי להטיל על מי מהם כל אחראיות בקשר עם התאמתם להוראות כל דין, לרבות חוק התכנון והבנייה, אפילו יפעלו החברה ו/או הקובלן ליישום ולביצועם של שינויים אלה.

8. שינויים חיצוניים

- 8.1. הרוכש מתחייב שלא לבצע, לא להשרות הבניין ו/או הדירה, לרבות, אך לא רק מוגנים, סורגים ו/או מתקנים אחרים ככלותם בקרירות החיצוניים של הרוכש בלבד, והקובLEN בלבד על ידי האחראי כלפי הרוכש לרבות אחריות, יהיו באחריות הקובלן בלבד, והחברה אינה צד לכך, והקובLEN בלבד על ידי האחראי כלפי הרוכש לתיקון כל "אי התאמה" שתתגלה בדירה, בקשר לשינויים, בהתאם להוראותיו הקוגנטיבות של חוק המכיר (דררות). במקרה זה, הוראות סעיף 18 להלן, יחולו בהתאם, ביחסים שבין הקובלן לבין הרוכש, ביחס לתיקון "אי התאמה" בקשר לשינויים.
- 8.2. הרוכש מאשר כי ידוע לו שהוראה סעיף זה יכולו בתקנון הבית המשותף, והחברה וכל אחד מבעלי הדירות בבניין יהיו זכאים למןעו בכל אמצעי חוקי ביצוע שינויים כאמור, וכן לקבל סעד משפטאי אחר נגד ההפרה, לרבות ע"ז צו מנעה ו/או צו עשה להחזרת המראת החיצוני של הבניין. קרי, הנציגות לא תהא רשאיתchorba לפעול כאמור.

9. רישוץ הזכויות בדירה על שם הרוכש

הרוכש

צברים י Zus פיתוח והשקעות
בע"מ ת.פ. 514957596

אבי דרכ' ג. בע"מ
ח.ב.פ. 514328244

החברה תגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין (בכפוף לקיום כל התcheinיביותה ברוכש); הכל באופן, במוועדים ובתנאים כמפורט להלן. דעוז להרכש והוא מסכים לכך כי יותכן כי תחילת גזירשם לטובתו הערת אזהרה על זכויות החברה וזאת עד לרישום זכויותיו בדירה בסגנון רישום הבית המשותף.

הרוכש מצהיר כי ידוע לו, כי לשכת רישום המקרקעין (טאボ) רשאית להנתן את מנתן הסכמתה לרישום הזכויות על שם הרוכש כאמור, במצבה מסמכים ו/או אישורים, לרבות אישורי מסים, ובמילוי תנאים נוספים שיקבעו על דהה. הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הטאבו, במוועדים שתפקידם ע"י החברה בהודעה בכתב לרוכש, וכן על כל מסמך דלוונטי נוסף. הרוכש מתחייב לשפטות את החברה בגין כל נזק שייגרם לה כתוצאה מעיכוב בחתימת מסמכים על ידו כאמור כתוצאה ממשעה ו/או מחדל של הרוכש, לרבות נזק כתוצאה מעיכוב בביטולן של ערבויות חוק המכור שהונפקו לרוכש.

9.3 הבניין יירשם כ"בית משותף", כאמור בחוק המקרקעין, והכל כמפורט להלן לעיל ולහלן: "הרישום" – ("הבית המשותף") והדירה תירשם ע"ש הרוכש כיחיד רישום נפרד בMagnitude הבית המשותף על פי הוואות חוק המקרקעין (כאשר מחסן, ככל שנרכש, וחניה, יירשמו לפי סעיף 10.3 להלן), בכפוף לכך שלא תהיה כל מניעה שאינה תלوية בחברה, ובלבז שהחברה עשתה מאץ סביר להסרת המניעה. הבניין, על שטחו הצמודים והמשותפים, ירשם כבית משותף כאמור, בין בלבד, ובין ביחסם לבניינים נוספים שיבגו במקרקען ו/או במתחם ו/או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתה של החברה ובהתאם להוראות כל רשות מוסמכת.

9.4 ככל שיירשם הבניין כבית משותף, יחד עם הבניינים הסמוכים במתחם, כולם או חלקם ("בית מורכב") כמשמעותו בחוק המקרקעין), החברה תהיה רשאית לקבוע בצו ו/או בתקנון הבית המשותף, כי הרוכש ישתמש בו הוא מצוי, כגון גנרטטור חירום במספר בניינים, מישאות מים למערכות כיבוי האש של מספר בניינים, שער כניסה להנין, תאורות גז, מערכת השקיה, מישאות ניקוז מرتפי החניה, שטח הכניסה למתרתפי החניה, מתקנים אחרים, לרבות כיבוי האש המצויה בהם, מפותחים, מערכת הזנת מים עירונית וכי"ב (להלן: "הרוכש המשותף הכללי"), אז, השתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרוכש המשותף הכללי כאמור, או חלק בלבד, או חלקם, וכל מבלי לגרוע מיתר הוראות ההסכם בעניין זה, ובכפוף להוראות כל רשות מוסמכת.

9.5 הואיל ועשה להיות רוכש משותף המשרת מספר בניינים במתחם המורכב, ללא קשר לבניין בו הוא מצוי, כגון גנרטטור חירום במספר בניינים, מישאות מים למערכות כיבוי האש של מספר בניינים, שער כניסה להנין, תאורות גז, מערכת השקיה, מישאות ניקוז מרטפי החניה, שטח הכניסה למתרתפי החניה, מתקנים אחרים, לרבות כיבוי האש המצויה בהם, מפותחים, מערכת הזנת מים עירונית וכי"ב (להלן: "הרוכש המשותף הכללי"), אז, השתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרוכש המשותף הכללי כאמור, או חלקם, וכל בעלי הזכויות במתחם, כל בעל זכויות בהתאם ל"חקל היחס" שלו במתחם (בגדודת מונזה להלן).

9.6 הזכויות שייעברו לרוכש על שמו כמפורט לעיל ולהלן תהיה נקיota מכל חוב, שעבוד, עיקול וזכויות צד ג', הכל בכפוף להוראות הסכם זה, הוואות תקבעו בבית המשותף כהגדרתו להלן, כפי שייערך ויתוקן מפעם לפעם, למעט השבעוד לטובות הבנק ובכפוף למשמעותו ושינוינו ואו יונטוו כבוחון להלוואות אותן נטל ואו ייטול הרוכש (אם נטל או ייטול) לצורך רכישת הדירה (אמור בהסכם זה) ולכל שעבוד ואו עיקול ואו זיקות הנאה ואו העלה שיטוט ע"י כל צד ג' שהוא על זכויות הרוכש בדירה ואו שיטוט ע"י הרשות המוסמכות ואו כל העלה שתירשם מכוח הדיין.

9.7 מוסכם בין הצדדים כי לא יהיה ברישום הבית המשותף ע"י החברה או מי מטעמה או בכל פעולה אחרת הקשורה ברישום כדי להוות הסכמה ואו כדי להטיל על החברה או מי מטעמה כל אחריות לבנות בניה ו/או שינוי שיבוצעו בדירה ע"י הרוכש או מי מטעמו בגין ה证实 להסכם זה ו/או לדין.

9.8 נוכח האמור וכן לנוכח מרכיבות הפרויקט והואיל וייתכן ויידרש להליך של איחוד תלוקות המתחם ואו רישום בית משותף מרכיב אשר יהיה מרכיב מספר בניינים במתחם, הצדדים לא יכולים לקבוע متى יירשם הבניין כבית משותף/בית משותף מרכיב, וכי יארך זמן עד לביצוע הרישום. בכפוף לאמור לעיל, החברה תעשה מאץ סביר לגורם לרישום הבית המשותף בתוך שנה מהמועד בו נרשמה הפרצלציה בגין איחוד החלוקות, ככל ותידרש, או בתוך שנה ממועד מסירת החזקה, לפי המואזר. היה ולא ירשם הבית המשותף עד למועד זה, מסיבות שאין תלויות בחברה ואו אין בשליטתה, לא ייחשב הדבר הפרה של הסכם זה ע"י החברה, ובלבז שהחברה עשתה מאץ סביר להשלים את הרישום עד לנזען האמור. החברה תהה רשאית, אף לאחר השלמת הרישום, לבצע כל פעולות שטרתת חלוקת המקרקעין ואו המתחם ואו איזוחם עם הלוקות נוספת ו/או חלוקתם מחדש, וכן צורופם לחלקות סמוכות, והכל בתנאי שלא יחול שינוי מוחותי ביןין ואו בדירה. מוסכם בין הצדדים כי ככל וויארכו המועדים לעיל בהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכון (זירות), יוארכו המועדים לעיל בהתאם.

9.9 בכפוף לקיום כל התcheinיביות הרוכש עפ"י הסכם זה ולהסתת כל מנעה התלויה בו, המצאת יפו' הכוונה כהגדרתו בסעיף 24, אישור מס רכישה ואישור עירייה, המאפשרים רישום הדירה על שמו, וכן כל אישור ואו מסמך שיידרש לצורך הרישום, ואשר חובת הממצאים על פי דין ואו על פי הסכם ואו עפ"י נוהג חלה על הרוכש לרבות כל מסמך הדרוש ממוסד פיננסי ממנו קיבל הרוכש מימון) תרשום החברה את זכויות הרוכש בדירה, בלשכת רישום המקרקעין, לאחר רישום הדירה כיחיד רישום נפרד, וכל זאת בתוך 6 חודשים ממועד רישום הבניין/ים כבית משותף/בית משותף מרכיב, אנו- ממועד מסירת החזקה, לפי המואזר. אייחור ואו עיכוב מסיבות שאין תלויות בחברה ואו אין בשליטתה, לא ייחשבו כהפרה של הסכם זה ע"י החברה, ובלבז שהחברה עשתה מאץ סביר להשלים את הרישום עד למועד האמור. מוסכם

הרכש
ט"ו. 17.1.16

צברים יiams ביתוח והשקעות
בע"מ חטף 514957596

אבי דרכ' ג. בע"מ
ט"ב 514328244

בין הצדדים כי ככל ויוארכו המועדים לעיל בהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), יוארכו המועדים לעיל בהתאם.

9.10 המועדים הנקבעים בסעיף זה יוארכו בשל כל מעשה ו/או מחדל ו/או נסיבה אשר לחברת אין שליטה עליהם ו/או אינם תלויים בחברה, לרבות בשל עיקובים התלויים בעירייה ו/או ו/או עמידר ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקראי ישראל ו/או לשכת רישום המקראין ו/או לשכת המפקח/תתפקידת על רישום המקראין ו/או מי מטענן. הרוכש משחרר את החברה מכל אחריות באשר להשיית הרישום עקב כך וב└בד שהחברה עשתה אכן סביר לקיים חיוביה במועד.

9.11 החברה תשלח לרוכש הזמנה בכתב בת 14 ימים מראש לפחות, לצורך מסירה לידי של האישורים והמסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישום, ואשר חובת המזאתם חלה על הרוכש וכן לצורך חתימת הרוכש על המסמכים הנדרשים לביצוע הרישום (להלן: "הזמןה"). ככל ואין אפשרות הרוכש להגיע במועד הנקבע בהזמנה, יודיע הרוכש על כך לחברת בכתב וידאג לתאם עמה מועד חלופי קרוב למועד של הפגישה.

לא הופיע הרוכש במועד הנקבע בהזמנה (או במועד החלופי אשר יתואם כאמור), או לא בוצע הרישום מחמת שהרוכש לא הצליח את המסמכים והאישורים ו/או לא חתום על הסכם כאמור לעיל, הדבר יחוות הפרת הסכם זה מצדן, תחולנה עליו ההוצאות הנובעות מכך והחברה תזמיןו למועד נוסף (להלן: "המועד הנוסף").

9.12 אין הופיע הרוכש במועד הנוסף, או לא בוצע הרישום מחמת שהרוכש לא הצליח את המסמכים והאישורים זה מצדן. במקרה כאמור, ומבייל גירוש מכל סעיף לפי הסכם זה ו/או הדין, תהא החברה פטורה מכל התחייבויותיה כלפי הרוכש (ו/או מי מטענו) ובמיוחד בקשר לרישום הדירה על שמו. במקרה כאמור תנагה החברה לגבי הרישום לפי שיקול דעתה.

9.13 הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה לביצוע הפעולות הנדרשות לצורך רישום הבית המשותף ו/או הבית המורכב ורישום הזכויות בדירה על שם הרוכש, וכן לאפשר למועד ו/או לאדריכל ו/או כל בעל מקצוע אחר מלבד החברה, להכנס לדירה, ולבצע מדדיות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך נדרש.

9.14 כל האמור בסכם זה בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הרוכש בדירה, כפוף להנחות כל רשות מוסמכת, לרבות רשות מקראי ישראל, המפקח על רישום המקראין, רשם המקראין, ודרישות מי מהם.

10. הרכוש המשותף

10.1 ככל שבבניין ו/או בסביבתו (לרבות בתחום הבניין ו/או המקראין ו/או המתחם) יהיו שטחים ו/או מתקנים ו/או מערכות ו/או דרכי גישה המיועדים לשימוש משותף של דייר הבניין, כולל או חלקם, ואו דירות בניין/ים נוספים ו/או שיבנה/ה במקראין ו/או במתחם - חלקים/מתקנים/מערכות/דרכים אלה יירשמו כרכוש משותף, במסגרת רישום הבית המשותף ו/או יוענקו בהם זכויות שימוש מסוותפות כאמור, בכל דרך חוקית אחרת; הכל על פי שיקול דעת החברה והנחות המפקח/ת על לשכת רישום המקראין.

10.2 החברה תהא רשאית, מדי פעם בפעם, להוציא ממשגרת הרכוש המשותף, באופן חלק או מלא, את הזכויות, השטחים, המתקנים והחלקים הבאים:

כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות במקראין ו/או במתחם (והבנייה בכל זה), כל גג וכל גג שיינוצר עקב בניה חדשה או גגות המשמשים מרפסות של דירות אחרות בניין (למעט גגות עליהם יונחו מערכות/מתקנים מסווגים), כל שטחי הקרקע המצוים בתחום המקראין ו/או במתחם, לרבות ובמיוחד בניין, והמשמשים באופן בלעדי דירה ו/או דירות בניין ו/או דירות במתחם, החניון (או כל חלק ממנו), לרבות, כל החניות, המבערים, המתקנים המשרתים את החניות וכו', צובר גג, חדרי בזק, כל המחסנים, כל הקירות החיצוניים, חלקים משתחין המבואות (לובי) הקומתיות והארישיות, כל החלקים בקומות הטנויות אשר לא מותקנים בהם מתקנים המיועדים לשרת את כל הדיירים בניין ו/או במתחם, כל השטחים והמתקנים המשמשים בלבד דירתה או מספר דירות בניין, כל שטח אחר לפי שיקול דעתה הבלעדי שאינו כלל בהתאם חלק רכוש שעל פי חוק המקראין חייבים להיכל ברכוש המשותף.

החברה תהא רשאית לנוהג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מהרכוש המשותף כאמור לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות למוכרים, להעירים, או להצמידם, לדירות/ות מסוימות/ות בכל דרך חוקית ובכלל זה, בנסיבות מיוחדת בבית משותף ו/או באמצעות רישום חכירה על פי תשריט (חכירה ראשית או חכירת משנה) ו/או להותרים בעלות החברה, וב└בד שאין בכך לפגוע בדירה ובזכויות הרוכש לעשות שימוש ראוי בדירה, לרבות דרכי גישה לדירה.

ambilagiaro מהאמור לעיל, השטחים ו/או המתקנים המוסומנים בתוכניות ברקע אפור יהו רכוש משותף. יתר השטחים בניין, ללא יוצא מן הכלל, לרבות דירות הבניין ו/או מתקנים בניין ו/או במתחם הצמודים להן, ובכלל זאת שטחי הניתנה ומחסנים, לא יהו חלק מהרכוש המשותף.

למרות האמור, ככל וידרש שניינו בתכנון השטחים המוסומנים ברקע אפור שתפקידם בתוכניות, על קראיים ו/או תא תקראים, לרבות (אך לא רק) עקב ו/או בהתאם לדרישת רשות אילוצי תכנון ו/או אילוצי ביצוע, החברה תהא רשאית לעשות שניינו בשטחים כאמור, לרבות אם כתוצאה מכך יקטנו שטחים אלו בשל אילוצים/דרישות כאמור, ושינויו כאמור לא יהווה הפרה של הסכם זה ולא יהיה בו כדי לזכות את הרוכש בכל סעיף, וב└בד שלא יהא בשינוי כדי לפגוע בדרכי הגישה לבניין ו/או לדירה.

הרופא *אלון גפן*

צברים נזום פיתוח והשקעות
בע"מ. ח.ב. 514957596

אבן זך י.ג. בע"מ
514328244
ח.פ.

היה ולמרות האמור, הזכיות, השתחים, המתקנים והחלקים שהוצעו כאמור מהרכוש המשותף, כולם או חלקם, לא יוצמדו בנסיבות מסוימות לדירה/יהודית כלשהי בבית המשותף ו/או לא יהווה יחידת רישום עצמאית, יהו/יהי הניל חלק מהרכוש המשותף, והכל בכפוף להוראות חזזה זה.

החברה רשאית לשנות הצמדות ולבטל מפעם לעם - מבלי להיזקק להסכמה הרוכש, הכל בכפוף להוראות כל דין אשר איןו ניתן להתנהה ("דין קוגנטי").

מבלי לגורע מכלליות האמור, ככל והחברה תפעל כאמור ביחס לחניות ו/או מוחסנים שהוצמדו (כל ונרכש מחסנים) ו/או יוצמדו לדירה לפי **נספח א'**, וזאת עקב ו/או בהתאם לדרישת רשות ו/או ייעץ הפרויקט ו/או האדריכל ו/או אילוצי ביצוע, או אילוצי תכנון ו/או אילוצי ביצוע, או אילוצי תכנון, או אילוצי ביצוע ו/או המחסן (ככל ונרכש מחסן) שהוצמדו לדירה כאמור, ושינויו במקומות החניות ו/או המחסן שהוצמדו (ככל ונרכש מחסן) לפי הסכם זה, לא יהווה הפרה של הסכם זה ולא יהיה בו כדי לזכות את הרוכש בכל פיצוי ו/או סعد, ובלבך שככל ומדובר בחניה- לא חל שינוי בסוג החניה ולא קטן שטחה, בפועל אל מול הקבוע בהסכם זה, מעבר למותר על פי חוק המכר (דירות); וככל ומדובר במחסן- לא קטן שטחו, בפועל אל מול הקבוע בהסכם זה, מעבר למותר על פי חוק המכר (דירות). עוד מוסכם כי יתכן שפועל יזא מן האמור, יחולו שינויים בשתחים ו/או במיקום המתקנים המסתומים בתוכניות כרכוש משותף, ולרוכש לא תהא כל טענה בקשר עם כך.

עוד מוסכם כי ככל וחניה ו/או החניות המפורטת/מפורט ב**נספח א'** להסכם זה, הין חניות המזועדות לשימוש בעלי מוגבלות פיזיות ו/או נכים ומוגדרות בחניות נכים, או יודע לרוכש כי ככל ותאה מנעה ו/או מגבלה לפי דין למיכרת ו/או הצמדת החניה/chניות כאמור ו/או הענקת זכויות לרוכש בקשר עם החניה/חניות כאמור (לרבבות רישום בית משותף), לרבות מושום שהינה מוגדרת בחניות נכים ו/או במקורה של מחסור בחניות נכים ("נכיה") בגדרכתו בחוק חניה לנכים תשנ"ד- 1993, החברה תהא רשאית להחליף את החניה/chניות בחניה מסוג אחר, בכל עת ווגם לאחר מועד מסירת החזקה, או- לזכות את הרוכש במחזר החניה בתוספת הפרשי הזמן לפחות ממועד המהדרים לצרכן (החל ממועד חתימת ההסכם ועד למועד בו תודיעו החברה על מימוש זכותה כאמור), ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או דרישת זכויות כלפי החברה ו/או מי מטעמה, בקשר עם האמור. השימוש וזכות העברה בחניות נכים יהיו בהתאם לכל דין.

ידוע לרוכש כי ככל ועד למועד רישום הבית המשותף, לא ימכרו כל המוחסנים במרקען ו/או במתחם, או, תהא רשאית החברה לרשות מוחסנים אלה כיחידות רישום עצמאיות אשר יוטרו בבעלותה.

יובהר כי במועד מסירת החזקה, החברה תהיה רשאית שלא למסור לרוכש את החניה הצמודה לדירה, אלא לדאג לסידור חניה חלופי בקרבת המתחם עד להשלמת הקמת החניה ומסירת החניה לרוכש. למען הסר ספק, אי השלמת החניה כאמור במועד מסירת החזקה, לא תהווה הפרת ההסכם ע"י החברה ולא תזכה את הרוכש בכל פיצוי ו/או סعد, אולם אין בכך כדי לגרוע מהתביעות החברה למסירת החזקה בדירה הרוכש במועד מסירת החזקה ובכפוף לדוחות מותרונות על פי הסכם זה.

בנסיבות סמוכותה האמורה לעיל, החברה תצמיד לדירה שטחים נוספים (כגון חניה או מחסן) ככל שנרכשו על ידו, **כמפורט בנספח א'**. היה ומכל סיבה שהיא, לרבות בשל התנודות הרשותיות המוסמכות (כגון המפקחת על רישום הבתים המשותפים ו/או עיריית ירושלים ו/או רשות מקרקעי ישראל), לא ניתן יהיה להצמיד שטחים כאמור (לרבות החניה ו/או המחסן) בנסיבות מיוחדת לדירה, תפעל החברה להענקת הזכויות לרוכש בשתחים אלה בכל דרך חוקת אחרת, אשר תעניק לרוכש זכויות שימוש הקרויבות במידה האפשר לחכירה:

בנוסח, יוצמד לדירה "חלק ייחסי" ברכוש המשותף של הבניין. שייערו של החלק היחסי ברכוש המשותף של הבניין אשר לא הוצאה מתוך הרוכש המשותף של הבניין כאמור לעיל, והצמוד לדירה יקבע כאמור להלן:

בשל השלב בו מצוי אין אפשרות, בשלב זה, לקבוע את שיурו של החלק ברכוש המשותף שיוצמד לדירה. לאור האמור לעיל, חלק זה יקבע על ידי החברה במועד מאוחר יותר, וזו לאחר שיהיו ברשותה כל המידע והנתונים הדורשים לשם כך. במועד זה תיכון החברה תשריט, אשר ישфр את המצב הסופי של הבית המשותף/הבית המורכב, ולפיו יקבע לכל דירה חלקה היחסי ברכוש המשותף (להלן: "החלק היחסי"). החלק היחסי יקבע, ככל הניתן, עפ"י האמור בסעיף 9.4 או 9.7 (4) ו-(5), לפי המקרה, למפרט הטכני (נספח ג' להסכם זה).

החברה תהיה רשאית לרשום ולגרום לרישום העורות אזהרה ו/או זיקות הנאה ו/או חכירות (חכירה ראשית או משנית) על המקרקעין ו/או על כל חלק מהב, בין היתר להבטחת זכויות דרך, מעבר וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש של דיירי הבניין, כולם ו/או חלקם, ו/או בניינים סמוכים במרקען ו/או בחלקות הסמוכות למרקען ו/או לבניין.

כל האמור בהסכם זה בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הרוכש בדירה, כפוף להנחות כל רשות מוסמכת, לרבות רשות מקרקעי ישראל, המפקח על רישום המקרקעין, רשם המקרקעין, ודרישות מי מהם.

החברה תבצע את כל האמור לעיל בכל דרך המוכרת עפ"י דין, עפ"י שיקול דעתה, לרבות בדרך של איחוד וחילוקה, הסכמי שיתוף ורישום, או כל הסכם אחר המסדר זכויות והתחייבויות הדיירים בבית המשותף ו/או בדרך של רישום בית משותף או בית משותף מורכב, רישום חכירות (חכירה ראשית או משנית) ו/או הערות ו/או הרשות למים נהנה ו/או זיקות הנאה על חלקיים מהמרקען ו/או המתחם (חכירה ראשית או משנית) ובבונינים ו/או מתקנים אחרים, שייבנו במרקען ו/או במתחם), הצמדת שטחים מסוימים (rabbot לטובות הצמדת חלק ייחסי מינטר חלקים המקרקעין או כל חלק מהם לכל הדירות או לחלק מהדירות בבית המשותף),

הרכוש
אלן גולד

ביבים יזום פיתוח והשקעות
בע"מ ח.פ. 514957596

אבי דוד ג. בע"מ
ח.פ. 514328244

הצמדת חלקים מהמרקען ו/או המתחם, בצמידות מיוחדת לדירות מסוימות ו/או אגפים מסוימים בבית המשותף המורכב ו/או ביתו הבניינים שייבנו במרקען ו/או במתחם, וכו'יב.

11. תקנון הבית המשותף

- 11.1 הרוכש מצהיר כי ידוע לו שקיים כיום תקנון בית משותף במרקען לבניין הקיים, וכי עם סיום הקמת הדירות חדשות בבניין צו רישום הבית המשותף וכן, תערוך החברה, בשיתוף פעולה עם בגין הבעליים, תקבע חדש לבית המשותף (להלן: "התקנון") אשר ישקו את זכויותrocש החדשות בבניין והבעליים בבניין, ובמתחם. החברה תהא רשאית לשנות את התקנון מיידי פעם (במידת הצורך, גם לאחר יישום זכותו של הרוכש בדירה - ובלבד שלא יהיה בשינוי כאמור כדי לפגוע בזכויות שהוקנו לרוכש עפ"י הסכם זה).
- 11.2 מבלי לגרוע מן האמור, החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון, בין היתר, הוראות בעניינים המפורטים להלן:
- 11.2.1 הוראות בדבר השימוש, החזקתו התקינה, תפעולו וניהולו של הרוכש המשותף, עלויות השימוש ברכוש המשותף ו/או חלוקת החזקות ברכוש המשותף, שטחים ו/או מתקנים מסווגים אשר יוצמדו לאגפים ו/או לדירות בדירות המשותף בצדדים מסווגים, הוראות להבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקבילים על פי הנוהג, לרבות בקשר עם מעליות, חניון (לרבות החניון הפרטוי והחניון הציבורי), חזר מדרגות, דלת הכניסה (אינטראקטים) גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירוטים חיצוניים, מיכליים, ביוב, אשפה, ניקיון (בחדר המדרגות בחצר), וכיוצא באלה. כמו כן, הוראות בדבר חובות וזכויות הדיירים על פי השימוש ו/או במתקנים המשותפים, לרבות רכוש משותף של הבית המשותף אשר לא הגיעו לידי תינוקן זכות שימוש ו/או זיקת הנאה ו/או זכויות חכירה וכיו"ב לדירות הבית המשותף ו/או לרשויות מוסמכות ו/או לפקי שירותים לבניין (כגון: חברת החשמל, חברת הבזק, חברת הטל"כ וכו') ו/או לציבור ו/או לצד כי, וכן הוראות בדבר השתתפות בהוצאות האחזקה של הרוכש המשותף ו/או מתקנים מסווגים ו/או המשרות חלק מהבנייה שייבנו במתחם ו/או במרקען ו/או הדיירות בלבד.
- 11.2.2 הוראות הקשורות לחניון, לרבות הוראות בדבר הפעלת החניון, תחזוקתו והשימוש בו.
- 11.2.3 הוראה כי זכויות בניה נוספת תונצלנה שלא תונצלנה במסגרת הפליקט, וכן זכויות בניה עתידיות שניתנו לבניין לאחר הוצאת היתר הבניה כמפורט בסכם זה, יהיו שייכות, לכל הדיירים בבניין, כל אחד לפי חילוק היחסי ברכוש המשותף, לאחר רישום הבית המשותף.
- 11.2.4 הוראה כי השימוש בדירות בבניין יהיה בהתאם להוראות תכניות בניין עיר החולות על המרקען.
- 11.2.5 הוראה כי חל איסור גורף להציב אנטנות סלולריות ו/או אנטנת קרינה כלשהן ו/או מתקני קרינה מינייה מכל מין וסוג שהוא על גג הבניין ו/או בכל מקום אחר בבניין.
- 11.2.6 הוראות בדבר הולכה, תחזקה, תפעול ותיקון תשתיות, לרבות ככל המצוות בתחום חלקים שהוצמדו לדירה/ות אחרת/ות בבניין ו/או במתחם ו/או פרויקט.
- 11.2.7 הוראות המענייקות פטור לכל ספק שירותי כגון חברת החשמל, חברת הבזק, חברת טל"כ וכו' המחויקים שטח בבניין מתשולם מיסוי ועד הבית או תשלום דומים אחרים, זכויות מיוחדות כדוגמת זכויות גישה ומעבר וכו'.
- 11.2.8 הוראות האסורה התקנות של מתקנים שונים בבניין, לרבות על גג הבית המשותף. למרות האמור, החברה מודיעה בזאת לרוכש כי התקין כי תתקין ואו קיימת האפשרות כי תתקין מערוכות על גג הבית המשותף (כגון יחידות דוד וקולט שמש, ויחידות עיבוי פרטיות) אשר תשמשה את כל ו/או חלק מהדירותים בבניין. בתכנון תקבעה הוראות המבטייחות את זכות המתקנים כאמור וכן את זכות הגישה למתקנים אלה לצורך תחזוקתם ו/או תיקונים ו/או עבודות.
- 11.2.9 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
- 11.2.10 הוראה הקובעת כי התקינו המצוין בחוק לא יכול בחלקו על הבניין ו/או הבית המשותף אשר יירשם בקשר אליו.
- 11.2.11 הוראות בדבר זכויות שליטה בפרויקט.
- 11.2.12 הוראות בדבר זכויות הבניה בפרויקט.
- 11.2.13 לחברה זכות לקבוע, בכל עת שהיא, עפ"י שcole דעתה הבלעדית, את שם הבניין ו/או הפליקט ואת דרך בה יוצג שם זה, לרבות באמצעות שליטות קבוע כאמור בסכם זה.
- 11.2.14 כל הוראה אחרת אשר החברה תמצא לנכון לשם ביצועו של הסכם זה ו/או הסכמים אחרים בהם היא עתידה להתקשר ובלבד שלא תיפגע זכויות הרוכש בדירה עפ"י הסכם זה.

12. תחנת טרנספורמציה

- 12.1 לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים אחרים במרקען ו/או במתחם, החברה רשאית להקים במרקען ו/או במתחם, במקום שיקבע על ידה לפי שcole דעתה ו/או על פי דרישת העירייה ו/או חברת

הרט

הרט

ביבים ייזום פיתוח והשקעות
בע"מ ח' פ 514957596

אבן זך י.ג. בע"מ
514328244 ח' פ

החsequential - תחנת/ות טרנספורמציה. תחנת הטרנספורמציה תהיה שייכת לחברת החsequential וווענקו לה זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר אליה כאמור, זכות להנחת כבליים, וכל זכות אחרת שתידרש, לרבות על ידי חברת חsequential לצורך האמור. הרוכש מסכים כי הזכויות בתחנת הטרנספורמציה תוענקנה לחברת החsequential וכן כל זכות אחרת שתידרש על ידה לרבות זכות בעלות /או חכירה בחולק מהמרקען עליהם תיבנה/תיבניינה תחנת/תחנות הטרנספורמציה, בכל דרך חוקית, וכי בתקון הבית המשותף ייקבעו הוראות שיבאו להבטיח את הזכויות דלעיל, לרבות לפי דרישת חברת החsequential, וכן יקבעו הוראות בטיחות הקשרות בכל אלה. יזוע לחושך כי עפ"י תכנון החברה, תחנת הטרנספורמציה תיבנה בבניין או באחד מהבנייהים האחרים שנבנו ו/או יבנו בפרויקט.

12.2 מבלי לגרוע מהאמור ובנוסף לו, במקרה בו תוקם במרקען תחנת טרנספורמציה עבור חברת החsequential, אז עד למועד רישום זכויות חברת החsequential בתקון הבית המשותף; מתחייב בזה הרוכש כדלקמן:

12.2.1 לא להניח ולא להשרות לאחר להנחת חומרים או חפצים כלשהם בקרבת החדר ותוואי המעבר והגישה אליו, וכן לא לחסום או להפריע את המעבר והגישה. הרוכש נותן בזה לחברת החsequential ו/או לחברת את הזכות והרשות לסלק את החומרים או החפצים נ寧ל על חשבונו במקרה של הפרת ההתחייבויות האמור.

12.2.2 לא לבצע כל עבודות בנין או עבודות אחרות בקרבת החדר על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.

12.2.3 במקרה בו הרוכש יפר התהייבות מהתחייבויותיו כמפורט בסעיף זה, מתחייב הרוכש לפצות את החברה על כל נזק או הפסד שיגרם לה, על פי כל דין, בכפוף לקבלת פסק דין שביצעו לא עובב. בנוסף מתחייב הרוכש לשפות ולפצות את החברה בגין כל תביעה ו/או דרישת כלפיה, על כל נזק או הפסד ממון כלשהו (גוף או רוכש) שייגרם במישרין או בעקביו לכל אדם עקב הפרת התהייבות הרוכש כאמור בסעיף זה.

12.3 סעיף 12 זה ייחשב כסעיף לטובה צד כי שהינו חברת החsequential.

13. מסירת החזקה בדירה

13.1 החברה מתחייבת להשלים את בניית הדירה עד מועד מסירת החזקה, באופן בו יינתן לבניין אישור אכלה, הדירה תהא בנויה עפ"י המפרט הטכני, מחוברת (בין חיבור זמני ובין חיבור של קבוע) למערכת המים והחsequential, ותאה קיימת גישה סבירה לבניין ולדירה.

13.2 החברה מתחייבת למסור את הדירה לרוכש, והרוכש מתחייב לקבל את החזקה בדירה לא אחר "מועד מסירת החזקה", כמשמעותו בנספח א' (בכפוף להארכת המועדים כאמור בסעיף 15 להלן) וזאת בתנאי שהרוכש מילא קודם לכך את כל זהותיבויותיו עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין, לרבות אך לא רק: (1) סילוק מלא בפועל של כל תשלים שהרוכש חייב לשלם לחברת תמורה הדירה כאמור במסירת התשלומים והתשלהומיים (נספח ה' להסכם זה) ו/או לכל גוף או רשות אחרים לפי הוראות הסכם זה; (2) ביצוע התשלומים המפורטים בסעיף 19 להלן; (3) המצאת אישור מס רכישת מקורי מונפה לשימוש רישום המרקען בגין העסקה נשוא הסכם זה; (4) המצאת כתבי ההתחייבויות המקוריים הנזכרים בסעיף 22, כשם חתומים על ידי המוסד הפיננסי; (5) המצאת ייפוי כח ממשמעו בסעיף 24 להלן; (6) השבת שובי התשלומים שלא שולמו ע"י הרוכש, מכל סיבה שהיא, לידי החברה; (7) הרוכש לא מימש ולא ביקש למשמש אילו מערכות חוק המכר שהונפקו לו.

13.3 החברה תידע את הרוכש, כ-14 ימים מראש אודוט מועד מסירת החזקה ותתאמם עמו את היום והשעה לביצוע המסירה כאמור.

כל ולא תצליח החברה לתאם עם הרוכש את יום ושעת המסירה כאמור, מכל סיבה שהיא, החברה תהא זכאית להודיע לרוכש, בכתב, לפחות 7 ימים מראש, אודוט המודיע למסירת החזקה בדירה (יום ושעת המסירה), והרוכש ו/או נציגו (מכוח ייפוי כוח חתום ומאותם עד למועד המוקדם כאמור, לרבות אך לא בהודעה כאמור).

מוסכם, כי לחברה תהא הזכות להקדים את מועד מסירת החזקה, זאת בכפוף למתן הودעה לרוכש 30 ימים מראש לפחות. במקרה כזו יהיה על הרוכש להקדים בהתאם את מילוי כל התהייבותיו לפי הסכם זה, אשר המועד לקיומו הגיע עד למועד האמור, והוא מתחייב למלאן עד למועד המוקדם כאמור, לרבות אך לא רק תשלים יתרת מחיר הדירה. מועד המסירה המוקדם כאמור בסעיף זה, ייחשב ממועד מסירת החזקה לכל דבר ונניון לפי הסכם זה.

13.4 הרוכש מתחייב לקיים את מלוא התהייבותיו על פי הסכם זה המחוווים תנאי למסירת החזקה בדירה כאמור בסעיף 13.2 לעיל, עד למועד מסירת החזקה כאמור בסעיף 13.3, ומתחייב להופיע במקום ובזמן שנמסר לו כמפורט לעיל, ולקלב את החזקה ע"י חתימה על פרטיכל המסירה כמפורט בסעיף 14.2 להלן.

13.5 לא הופיע הרוכש לקבל את החזקה בדירה במועד האמור לעיל, או הופיע וסרב לקבל את החזקה בדירה שלא דין ו/או בגיןו להוראות הסכם זה ו/או סירב לחותם על פרטיכל המסירה, או במקרה בו מסירת החזקה לידי הרוכש מתעכבות בשל נסיבות ו/או גורמים אשר בהתאם להוראות הסכם זה על הרוכש החריות לקיומים ו/או לביצועם ו/או למניעתם, יהווה הדבר הפרת הסכם על ידי הרוכש, ובמסגרת זאת, ייחשב ממועד מסירת החזקה שנקבע עפ"י הוראות סעיף זה, על סעיפיו הקטנים, כמועד מסירת החזקה לכל דבר ועניין הקשור בתה הייבות הרוכש עפ"י הסכם זה, לרבות, ובמקרה לגרוע מנסיבות האמור לעיל, תשלים יתרת מחיר הדירה, השבת ערבותות חוק המכר, אחירות למצוב הדירה, אחזקתה ושמירתה, והחבות לשעת

צבלים ייזום פיתוח והשקעות
מספר ח.פ. 514957596

אבני א.ג. ב' בעמ' 3
ח.פ. 514957596

בכל התשלומים, ההצעות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה ו/או חכירתה ולרבוט תשומות לפי החלטת הנזינות. וזאת מבליל לפגוע בכל סעיף בחברת עפ"י הסכם זה ו/או כל דין.

במקרה זה, וכל עוד לא מימשה החברה את זכותה לביטול ההסכם, החברה תחשב כ"שומרת חינס" לכל דבר ועניין. נעלית דלת הכניסה של הדירה ע"י החברה תחשב קיום מלא של כל חיזיונה של החברה כשומרת חיים כלפי הרוכש ואו כלפי כל צד ג' אחר. מוסכם כי חבותה זו של החברה תפקע בחולף שלושה חודשים מהעתה החלה החולה את הדירה לרשות הרוכש וזה לא הגע לקבלה.

- 13.6 הרוכש ישפה ויפיצה את החברה בכל תשלום, נזק או הוצאה, ישרים או עקיפים, שייגרמו לה כתויזאה מדחית מועד מסירת החזקה בשל מעשה או מחדל של הרוכש, לרבות עלויות אי-ביטול ערבות חוק המכר.

13.7 אפשר, שגם לאחר מועד מסירת החזקה בדירה יבוצעו עבודות בניה בתמחם ו/או במקרקעין ו/או בגיןיו ואו בתיקן הדירות השונות בגיןיו (עד למגר אקלוסון), ולרכוש לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר לכך, כל זאת בכפוף לכך שביצוע העבודות כאמור לא ימנע שימוש סביר בדירה וגישה סבירה בגיןיו ולדירה.

13.8 בנוסף ומוביל לגורוע מן האמור לעיל, מוסכם כי החברה תהא זכאית למסור את החזקה בדירה לחוכש, והרכוש יהיה קיבל את החזקה בדירה, לרבות אך לא רק, לפג' גמר בניית הבניין ו/או לפני תפעול מלא של כל מערכות הבניין ו/או הדירה ו/או גמר עבודות הפיתוח הצמוד ו/או השלמת העבודות בשטחים הציבוריים במקרקעין ו/או גמר העבודות בתמחם ו/או בגיןויים הנוסףים בתמחם ו/או השלמת העבודות פיתוח ותשתיות ציבוריות (ככל ותהיינה), ולרכוש לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר לכך, כל זאת בכפוף לכך שהדירה תהיה במצב כאמור בסעיף 13.1, ובכפוף לכך שחרדר מדרגות ומעליתichert לפחות, יהיו פעילים לשימוש.

13.9 החברה מתחייבת להשלים את הקמת השטחים הציבוריים בתום הבניין, לא יותר מטעם 12 חודשים ממועד הוצאת אישור אקלוס לכלל הבניינים שנבנו ו/או ייבנו בתמחם.

13.10 החברה תהיה רשאית, גם לאחר מועד מסירת החזקה, להעביר דרך הבניין ו/או המקרקעין ו/או המתחם, בעצמה או באמצעות אחרים, צינורות מים, גז, הסקה, ביוב וניקוז, קווי חשמל, כבלי טלפון, אספה ושאר מובלכים וمبرירים וכל עניין הדרוש בגיןו בכלל, ולכל אחד מרכשי הדירות בגיןין ו/או הבעלים בגיןין ו/או בגיןינים הסמוכים, בפרט. הרוכש יאפשר לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לרשותות או ל גופים העוסקים בניל', לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין ולבניין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לביצוע האמור.

13.11 מובהר ומוסכם כי הרוכש יהיה קיבל חזקה בדירה במועד מסירת החזקה אף אם יהיה בה פגמים או עניינים הטוענים השלמה, לרבות, אך לא רק, "**אי התאמות במועד המסירה**", בהגדרת מונח זה להלן ובלבד שי ההתאמות במועד המסירה כאמור אינם מונע שימוש סביר ובתווך בדירה ואישור לעניין זה שניתן ע"י מהנדס החברה, יהווה ראייה לקרה לכך. יסרב הרוכש לקבל חזקה בדירה עקב אי התאמות אלו פגמים או עניינים הטוענים השלמה, שאינם מונעים שימוש סביר ובתווך בדירה, יהווה הדבר הפרת הסכם על ידי הרוכש ויחולו הוראות סעיפים 13.5 ו- 13.6 לעיל. אין כאמור בסעיף זה כדי לגורע מהתחייבה החברה לתיקון אי התאמות לאחר מועד מסירת החזקה, כמפורט בסעיף 2 להלן.

14. פרטי כלים

- לפni מועד מסירת החזקה יזמנן הרוכש לבדוק את התאמת הדירה למפרט הטכני. החברה תתאים עם הרוכש מועד לבייעוץ הבדיקה כאמור. במעטם בדיקת הדירה כאמור יעוץ בין הרוכש לבין החברה פרטיכל, שייערך ע"י נציג החברה וייחתמו עליה הצדדים (להלן: "פרטיכל הבדיקה המקדימה"), ובו יפרטו הצדדים, בין היתר, כל "אי התאמה" כמשמעותה בחוק המכר (דירות) ביחס לעבודות הבניה שbowו ע"י הצדדים, בין היתר, אס תהייה, לעומת זאת אס תהייה, לעומת תאורה במפרט הטכני (להלן: "אי התאמות במועד הבדיקה הקובלן בדירה, אס תהייה, לעומת תאורה במועד הבדיקה המקדימה, אשר אושרו ע"י נציג החברה והמקדימה"). החברה תגרום לתיקון אי התאמות במועד הבדיקה המקדימה, אשר יבוצע במסגרת פרטיכל הבדיקה והמקדימה). און כאמור ב כדי לגורע מהוראות סעיף 18.6.

במועד מסירת החזקה, או במועד סיום לכך, יבודק הרוכש את ביצוע תיקון אי התאמות במועד הבדיקה המקדימה. במועד מסירת החזקה יעורך בין הרוכש או נציגו (מכוח ייפוי כוח חתום ומואמת כדין) לבין נציג החברה, פרטיכל שייערך ע"י נציג החברה וייחתמו עליה הצדדים (להלן: "פרטיכל המשירה"), ובו יפרטו הצדדים, בין היתר, כל אי התאמה מאי התאמות במועד הבדיקה המקדימה שלא תוקנה כאמור, וכן כל אי התאמה נוספת, ככל ותאה במועד מסירת החזקה (להלן: "אי התאמות במועד המשירה"). החברה תגרום לתקן כל אי התאמות במועד המשירה, אשר אושרו ע"י נציג החברה בפרטיכל המשירה, כאמור בסעיף 18.6 להלן.

במידה והרוכש או נציגו יסרבו לחותם על פרטיכל הבדיקה המקדימה ו/או פרטיכל המשירה, נציג החברה ציין עובדה זו על גבי הפרטיכל (הרולונטי), אך לא יהיה בכך כדי לגורע מכישלו המכחיב של הפרטיכל.

הרוכש יהיה זכאי להסתמך על אי התאמה, שהודעה עליה ניתנה לחברה, בכתב, במועדים כמפורט ע"י חוק המכר (דירות).

הרכש ג. 7. מילון

~~צברים יזום פיתוח והשיקעות
בע"מ ח.פ 514957596~~

בג' י.ג. רצ'ן אבני
ח.כ. 514328244

וגמורה בהתאם להוראות הסכם זה, וכי אין לדרוש כל תביעות ו/או טענות כלפי החברה, פרט באשר להתחייבות החברה לעניין תיקון אי התאמות במועד המסירה, ככל יהיה, בדק ואחריות לפי הוראות הסכם זה, ורישום הזכויות בדירה ע"ש הרוכש בהתאם להסכם זה.

14.6 האמור יחול, בשינויים המחויבים, גם על מסירת החזקה ברכוש המשותף.

15. הארכת מועדים

15.1 מועד המסירה נקבע בין הצדדים בהתאם בנסיבות הכספיים ביום לשימוש הבנייה, וכן נקבע בזאת כי מועד מסירת החזקה ניתן יהיה לדחיה ע"י החברה בכל אחד מהمبرים כאמור להלן:

15.1.1 דחיתת מועד מסירת החזקה לתקופה אשר לא עולה על 60 ימים. ככל ולא הודיעה החברה אחרת, תקופת הדחיה כאמור, תחול אוטומטית ללא כל הודעה.

15.1.2 מפאת אירוע בניסיות פטורות, אשר על אף מאמציה הסבירים של החברה לא תהיה אפשרות סבירה להמשיך בבנייה ו/או למסור את החזקה בדירה במועד מסירת החזקה. במקרה של אירוע בניסיות פטורות, ידחה מועד מסירת החזקה בתקופה ההזזה לתקופה בהמלכה ה��ב/הופסק ביצוע העבודה ו/או העובדה לא התנהלה סדרה עקב האירוע, ובתוספת של עד 21 ימים הנדרשים לחזרה מלאה למלך העבודה הסדייר, והכל מבלי שהדבר ייחשב הפרה.

15.1.3 במידה ויחולו עיכובים מסווג כלשהו הקשורים לעירייה ו/או בחברת החשמל ו/או ברשות ממשלתיות ו/או עירוניות, בגין תעקב חיבור הדירה ו/או הבניון לרשות החשמל ו/או לרשות המים ו/או לרשות הבינוי והתייעול ו/או יתعقب אישור האCLUS לבניין, אלה אינם נעוצים בחברה, תהיה החברה רשאית לדחות את מועד מסירת החזקה עד אשר יוסרו העיכובים האמורים ובעוד 21 ימים נוספים, והכל מבלי שהדבר ייחשב הפרה.

15.1.4 מפאת מעשה ו/או מחדל של העירייה ו/או רשות מוסמכת בגין לא ניתן יהיה למסור את הדירה במועד המסירה, אשר אינם נעוצים בחברה, תהיה החברה רשאית לדחות את מועד המסירה עד אשר יוסרו העיכובים האמורים ובעוד 21 ימים נוספים, והכל מבלי שהדבר ייחשב הפרה.

15.1.5 בניסיות כאמור בסעיף 7.5 לעיל, בגין יתعقب מועד מסירת החזקה בשל בקשו של הרוכש לביצוע שינויים בהוראות הסכם זה.

15.2 מוסכם בין הצדדים כי מועד המסירה המאוחר בניסיות המתוארות בסעיף 15.1 ייחשב "מועד מסירת החזקה" לצורך כל האמור בהסכם זה ולא יראו בו כלஇיחור במועד מסירת החזקה.

15.3 למען הסר ספק, מוסכם בין הצדדים כי הוראות סעיפים 5(א) ו-5(ב) לחוק המכר (דירות) לא יחולו במקרה הנקבע בסעיף 15.1 לעיל.

15.4 כל ארכה שהיא, שנקבעה לפי סעיף 15 זה, לא תזכה את הרוכש בהפחתה כלשי ממחיר הדירה ו/או בתשלומים פיזיים ו/או נזקים כלשהם ו/או בדחית מועד ביצוע התשלומים ו/או תרופה משפטית כלשי אחרת, למעט דחיתת מועד התשלום האחרון, שמועדו נקבע בהסכם זה בסמוך למועד מסירת החזקה.

15.5 פיצויים בגיןஇיחור במסירה

15.5.1 הרוכש יהיה זכאי לקבל מאת החברה, בגין כל חדש איהור נוסף במועד מסירת החזקה, לאחר מנין התקופות המנוונות בסעיף 15.1, פיצוי מוסכם ומუרך מראש לכל חדש של איהור או כל חלק ממנו, מעבר לתקופות הנקבעות בסעיף 15.1 לעיל, וזאת כאמור בסעיף 5 לחוק המכר (דירות) (להלן: "הפייצוי המוסכם"). לעניין סעיף 5(א) לחוק המכר (דירות), שיעור דמי השכירות ייקבע בהתאם לנזונים שיימסרו בכתב לחברה מאותות מותוק העסוק בתיווך בירושלים ובסביבה, וימודע על סכום שהוא ממוצע דמי השכירות החדשניים בגין שות השכירות הראשונה של 3 דירות בפרויקט, הדומות בגודלן ובמיקומן, ואשר השוכנו במהלך תקופה של 3 חודשים הקודמים למועד שבו תקום לרוכש הזכות לפיצוי המוסכם. הפיצוי המוסכם נקבע על יסוד הערכת הצדדים בדבר שיעורי דמי השכירות הרואים, הכספיים להתקבל בגין הדירה.

15.5.2 הרוכש לא יהיה זכאי לקבל מאת החברה כל פיצוי נוסף או פיצוי אחר או כל סעך אחר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין מעבר לסכום הפיצוי המוסכם, וזאת במשך תקופה של 12 חודשים של איהור כאמור.

15.5.3 במקרה לא יהווה הפרה של הסכם והרוכש לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או כל סעך אחר ואין זה בכדי לגרוע מההוראותיו הקונגנטיביות של חוק המכר (דירות).

15.5.4-15.1.4.2 במקרה שיחול איהור העולה על 12 חודשים שלא בניסיות האמורות בסעיפים 15.1.2-15.1.4.2, יהיה הרוכש זכאי גם לسعد של ביטול ההסכם והשבת הכספיים ששולם על ידו בפועל עד למועד הביטול, כשהם צמודים למדד הבסיס. בחר הרוכש לבטל את ההסכם

הרכש
על גורן

כברים יוזם פיתוח והשקעות
בע"מ ח.פ. 514957596

אבי דרכ' בע"מ
514328244 ח.פ.

כאמור, השבת הכספי כשהם צמודים למדד הבסיס כאמור, תהווה הסעיף היחיד של הרווח בגין הביטול כאמור, ולצדדים לא תהא כל טענה ו/או דרישת האחד כלפי השני.

16. מסירת החזקה ברכוש המשותף

- 16.1 מסירת הרווח המשותף של הבניין תישנה עבור כל רוכשי הדירות בבניין והבעליים, בתבאת אחת או בחלקים, עם השלמת בנייתם של חלקי הרווח המשותף הנוגעים לעניין, ובמועד זה ייחשב הרווח המשותף של הבניין או אותו חלק ממנו שהושלם, כמפורט להזאת המשותפת של כל רוכשי הדירות בבניין והבעליים (יחד עם החברה, ככל שנותרו בבניין דירות בחוקתמה).
- 16.2 לצורך קבלת הרווח המשותף או חלקים ממנו כאמור, ממנה בזאת הרווח בחתימתו על הסכם זה, באופן בלתי חוזר, את נציגות הבית המשותף, לקבל עבورو ובשמו את חלקו היחסיבי ברכוש המשותף של הבניין. למען הסר ספק, מוסכם כי בכל הקשור לרוכש המשותף, מסירתו, תקינותו וה坦אמתו להוראות ההסכם, תהיה נציגות הבית המשותף, נציגות הבלעדית של כל רוכשי הדירות בבניין והבעליים. הרווח, יחד עם יתר דיורי הבניין, ייפלו כי נציגות הבית המשותף תיבחר על ידי דייריו הבניין, קודם למסירת הרווח המשותף. מובהר כי החברה תהא רשאית למסור את החזקה ברכוש המשותף עבור למועד מסירת החזקה בדירות, לפי שיקול דעתה הבלעדית.
- החברה תתאים מול נציגות הבית המשותף את מועד קבלת החזקה ברכוש המשותף. סירבה הנציגות לתאם מועד, תודיע החברה על מועד כאמור בהתראה של 7 ימים מראש.
- לא הופיעה נציגות הבית המשותף במועד שנקבע על ידי החברה או הופעה וסירבה לקבל את החזקה ברכוש המשותף, שלא כדין ו/או בגין ההוראות הסכם זה ו/או סירבה לאחרום על פרטיכל המסירה של הרווח המשותף, ייחשב מועד מסירת החזקה ברכוש המשותף שנקבע עפ"י הוראות סעיף זה, ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף לכל דבר ונגישות הבית המשותף, לרבות, לעניין האחריות למצוות הרווח המשותף, אחזקותו ושמירתו, והחבות לשאת בכל התשלומים, המסים וההילים הנובעים מהחזקת הרווח המשותף ו/או חכירתו, וזאת מבלתי לפגוע בכל סעיף אחר העומד לזכות החברה עפ"י הסכם זה ו/או כל דין. האמור לא יכול במרקמים בהם קיימים ליקויים שימוש סביר ובטוח ברכוש המשותף. לחילופין, החברה רשאית לקובע, כי ככל ולא נתקבל הרווח המשותף ע"י הנציגות בהתאם להוראות הסכם זה, יהול יעיכב במסירת החזקה בדירות שטרם נמסרו עד למועד כאמור, וזאת עד לקבלת הרווח המשותף ע"י הנציגות ומבלתי לפגוע בכל סעיף אחר שיימודד לחברה עפ"י הסכם זה ו/או כל דין, ולהוכיח לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישת בקשר עם האמור.
- מובהר כי תקופת הבדיקה ביחס לשטחי הרווח המשותף תחול במועד כאמור בסעיף זה לעיל, אפילו קדם מועד מסירת הרווח המשותף למועד מסירת החזקה בדירה.

17. שלטים ופרסום

- 17.1 הרווח מסכים לכך כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להציב ו/או לחבר ו/או להתקן על גבי הבניין ו/או על קירותיו אמצעי פרסום המיועדים למכוורת ו/או השכרת דירות בבניין.
- 17.2 הרווח מסכים לכך כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להציב ו/או לחבר ו/או להתקן על גבי הבניין ו/או על קירותיו שלט קבוע הנושא את שם החברה.
- 17.3 לצורך האמור לעיל תהיה רשאית החברה, להתקן על גג הבניין ו/או קירותיו אמצעי תאורה מכל מין וסוג שהוא לצורך הארת אמצעי הפרסום ולחברו למערכת החשמל של הבניין.
- 17.4 בנוסף, החברה תוכל לגשת לאמצעי הפרסום, הקונסטורקציה, התאורה והחיבורים לחשמל/ארון חשמל ולבצע עבודות התקינה ו/או פירוק ו/או תחזקה שלו, כפי שיידרש מעת, והוכיח יאפשר לחברה ו/או מי מטעמה גישה, לצורך ביצוע האמור.
- 17.5 אמצעי פרסום לעניין זה - שלטים, לרבות יריוט ו/או שלט מחומר אחר כלשהו לרבות הקונסטורקציה הנדרשת להתקנתם.
- 17.6 הרווח מסכים לכל האמור ולא תהיה לו כל טענה לעניין זה, וב惟ב ששהחברה תישא בכל העליות בקשר עם אמצעי הפרסום.

18. תקופת בדק ואחריות

- 18.1 החברה תתקן כל "אי התאמה" שתתגללה בדירה, בהתאם להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).
- 18.2 החברה לא תהיה אחראית ביחס לעבודות שבוצעו בדירה, בכלל מועד שהוא, ע"י הרווח ו/או מי מטעמו, ואלו יהיו על אחראיותו המלאה של הרווח.
- 18.3 בתקופת הבדיקה והאחריות, כמשמעותם של מונחים אלה בחוק המכר (דירות), אין הרווח רשאי לבצע כל שינוי ו/או פעולה העולמים להשפע על תקינותו ו/או תפוקד הדירה ו/או אביזר שהותקן בה. החברה לא תהא אחראית ולא תהא חייבת לתקן ליקויים שנגמרו ו/או הוחרפו כתוצאות עבודות שבוצעו ע"י הרווח שלא באמצעות החברה ו/או מוחמים שנרכשו ע"י הרווח ישירות ו/או מהuder אחזקה אותה ו/או אחזקה רשלנית ו/או שימוש בשבייר שאיינו זהה ו/או עקב כל מעשה ו/או מחדל ע"י הרווח

הרווח

ביבים ייזום פיתוח והשקעות
בצ'ם ח.פ. 514957596

אנני דרך ג.ג. בע"מ
514328244

וואו מי מטעמו ו/או עיי איז שימוש בדירה. בתקופת הבדיקה והאחריות כאמור, מתחייב הרוכש שלא לעשות שימוש בכלים ובחומרים רזרביים אשר ימסרו לו לשמרת, ככל שיםרו, אלא באישור החברה מראש ובכתב.

- 18.4 הרוכש מתחייב לאפשר לעובדי ו/או שלוחי החברה ו/או לקבלנים מטעמה לבקר בדירה לצורך בדיקת ליקויים לכואורה, עפי' הودעתם של הרוכש ו/או הבעלים ו/או רוכשי דירות אחרים בבניין ו/או בפרויקט, ולצורך תיקון כל הטען תיקון, לרבות בדיקת ו/או תיקון ליקויים בשטחים בבניין ו/או בדירות אשר בדיקתם ו/או תיקונם נדרשים מתוך הדירה. במידת האפשר, ביקורים כאמור, יתואמו מראש. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שיתכן ותשתיות המשרתות את יתר דירות הבניין, כולל או חלקם, יעברו בדירה ו/או הצמדותיה, ולכן מתחייב לאפשר את האמור בסעיף זה לעיל.
- אם הרוכש לא יכול לאפשר את בדיקת הליקויים כאמור או לא יוכל את תיקון הליקויים כאמור, כולם או חלקם, במועד שיקבע עי החברה, החברה לא תהא חייבת עוד לתקן ליקויים כלשהם בדירה, ויראו את הרוכש כמפורט על כל טענה או תביעה כלפי החברה, ואת החברה כמושחרת מכל חובה או אחריות בקשר לליקויים, וזאת מבלתי פגוע בכל סעיף אחר לו זכאיות החברה על פי הסכם זה ו/או הדין.
- סעיף זה הינו גם בבחינת חווזה לטובה אדם שלishi כמשמעותו חוק החוזים (חלק כלל), התשל"ג – 1973, שהם הבעלים ו/או רוכשי דירות בבניין. האמור יכול בהתאם ביחס לתיקון שטחים בבניינים סמוך/ים במרקען ו/או בתמם, מתוך שטיח הבניין ו/או המקרקעין.
- 18.5 הרוכש אינו רשאי לבצע תיקונים בעצמו ולדרוש מהחברה החזר הוצאותיו מבלתי שקיבל מהחברה אישור מפורש, בכתב ומראש, על הסכמתה, ובכפוף לתנאי הסכמתה. אין באמור כדי לגרוע מההוראות סעיף 4(ב) לחוק המכר (דירות).
- 18.6 החברה תהא רשאית לבצע את תיקוני הליקויים בכל חלק הבניין ברצף אחד, לקרהת תום שנת הבדיקה הראשונה, והרוכש מסכים לדחיה סבירה שתגרום ביצוע תיקוני הליקויים בדירה מסיבה זו, כאשר לעניין סעיף 4(ב) לחוק המכר (דירות), הצדדים מסכימים כי התקופה כאמור הינה זמן סביר לביצוע תיקונים כאמור. במקרה של ליקויים דחופים אשר אי תיקונים מוען שימוש סביר בדירה, יבוצע התקיקון עי' החברה בדחיפות, בלבד שהרוכש מסר לחברת הودעה בכתב מיד עם גילוי דבר הליקוי, ובזה צוינה המניעה לשימוש סביר בדירה.
- 18.7 הרוכש יחתום לפי דרישת החברה, על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון. סרב הרוכש להחתום, יחתום נציג החברה תוך ציון סירובו של הרוכש. סרב הרוכש להחתום מטעמים בלתי סבירים, לא יהיה בכך כדי לגרוע משקלו של האישור החתום עי' נציג החברה כאמור, בדבר ביצוע התקיקון האמור.
- 18.8 תיקון הליקויים במומחיות הנאותה הנדרשת לתיקונים יהווה מילוי מלא של הת_hiיבויות החברה כלפי הרוכש בוג� לבניית הדירה. שימוש בחומרים ו/או במכשירים, התואמים את התקון הישראלי יהו וαι לשימוש בחומרים או במכשירים。
- 18.9 מוצחר ומוסכם בזאת כי פרט לאחריות והתחייבות החברה לתיקון ליקויים כאמור בפסקה בסעיף 18 זה, אין ולא תחול על החברה כל אחריות ו/או חבות נוספת בקשר לליקויים כלשהם בדירה ו/או בדירות אחרות בבניין ו/או בפרויקט.
- 18.10 בכל מחלך ביצוע תיקוני תקופת הבדיקה ו/או האחריות ו/או תיקונים אחרים כלשהם כאמור, הרוכש או נציג מטעמו יהיה נוכח בדירה וינקט בכל העדדים הסבירים הדורשים להגנו על תכולת הדירה. החברה לא תהא אחראית לכל נזק לדירה או תוכלה הנובע Mai נקיות עצדים כאמור. בכפוף כאמור, אם תוך כדי ועקב ביצוע תיקוני תקופת הבדיקה ו/או האחריות על ידה ו/או מטעמה בדירה ו/או עקב תיקונים שבוצעו על ידה בדירות אחרות בבניין, ייגרם נזק ו/או פגיעה לדירה, היא תתקן כל נזק ו/או פגיעה כאמור ותזכיר את המכוב לקדומו במידת האפשר, בסמוך לאחר מכן, והרוכש מאשר כי לא תהא לו טענה או דרישת טוביה כלשהי כלפי החברה, למעט לתיקון הנזק והשבת המכוב לקדומו כאמור.
- 18.11 ככל שתמסורת החברה לרוכש כתוב הת_hiיבות ו/או תעודה אחריות (להלן: "תעודת אחריות") שתוצאה ו/או ניתנת עי' ספק של שחורות ו/או מוצרים ו/או חומרים ואוביירים הנרכשים עי' החברה מספקים (להלן: "הספק"), ובתעודת האחריות יקבל על עצמו הספק האחריות ישירה כלפי הרוכש בדבר השחרות ו/או המוצרים ו/או החומרים ו/או האוביירים שספק ו/או הוותקו בדירה עי' אותן ספק, היה הספק כאמור האחראי לגבי אותם שחורות ו/או מוצרים ו/או חומרים ואוביירים שצוינו בתעודת האחריות.
- אולם, אין במתן תעודה האחריות לגרוע מאחריות החברה במקורם בהם הספק לא קיים הת_hiיבותיו עפי' תעודה האחריות, בכפוף לכך שהרוכש פנה לספק, שיתף פעולה ועשה כל מאכץ סביר על מנת לממש את תעודה האחריות ולהביא את העניין על פתרונו מול הספק.
- כל שיםרו לרוכש הוראות ו/או הנחיות בכתב בקשר עם אוביירים ו/או פרטיים בדירה, הוא מתחייב לפעול על פיהם.
- 18.12 ידוע לרוכש כי ביצוע תיקונים כאמור יעשה על ידי הקבלן, ולפיכך, כל פניה ו/או טענה ו/או תביעה לביצוע התיקונים כאמור, תופנה על ידי הרוכש ישירות לקבלן ואליו בלבד, ובהתימתו על הסכם זה מתחייב הרוכש לנוהג כאמור לעיל בכל מקרה. החברה מסמיקה את הקבלן לפעול בעניין זה כנכיגה ולבצע את התיקונים בהתאם להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).

רוכש
אלן גולד

חברה זו יזום פיתוח והשקעות
514957596 ח.פ. 514328249 ח.פ.

מבנה דרך נס. בע"מ
514328249 ח.פ.

אולם, אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה במרקם בהם הקובלן לא קיים התחייבוותו על פי הוראות סעיף 18 זה, ובלבד שהרוכש פנה לקובלן, שתף עמו פעולה ועשה מאצ' סביר כדי להביא את העניין על פתרונו.

18.13 כל חברות החברה ו/או הקובלן עפ"י סעיף זה לא תעלינה על החבויות הקונטינוט עפ"י הוראות חוק המכר (דירות).

19. מיסים ותשומות אחרים

19.1 כל המיסים, הארננות, ההייטלים (למעט היטל השבחה לגבי יחול האמור בסעיף 19.2 להלן) דמי ההשתפות ותשומי החובה האחרים (להלן ביחס: "תשומי החובה") החלים בקשר לזכויות החברה במרקען ו/או בדירה, יחולו עד למועד מסירת החזקה על החברה (לא כולל יום זה), והחל ממועד מסירת החזקה יחולו תשומי החובה על הרוכש.

19.2 היטל השבחה בגין התביע, וכל תוכניות שאושרה עד מועד החתימה על הסכם זה, וכן אגרות והיטלי פיתוח בגין בניית הבניין אשר הוטלו עד למועד החתימה על הסכם זה (לא כולל יום זה), יחולו על החברה וישולמו על ידה. מובהר כי אגרות הבניה יחולו על החברה בגין הוצתה יותר בינוי הבניין לפי התוכניות הקיימות. אם יוטלו הייטלים כלשהם, לרבות אגרות והיטלי השבחה ו/או פיתוח, בגין תוכניות/יות בניין עיר שטרם קיבלו תוקף במועד החתימה על הסכם זה, ישא בהם הרוכש.

19.3 הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהתמורה בהסכם זה נקבעה בתחשיב במיסים, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. הרוכש ישא בכל מס, אגרה או היטל חדש שיטול ושאיינו קיים ביום חתימת הסכם זה או בכל שינוי בשעררי המיסים או האגרות או היטלים כולל שינוי בשעררי מס ערך מסוין, ככל שהם מתאפיינים למכירת הדירה לרובש - וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה, זאת למעט מיסים המוטלים ישירות על הכנסתה כגון: מס הכנסת, מס מעסיקים ומס רווחי הון.

19.4 מובהר כי התמורה הקבועה בהסכם זה לעיל, כוללת אך ורק את הדירה. כל הוצאה או תשלום נוספים נספחים בקשר עם עבודות פיתוח ו/או שיפורים ו/או שינויים, שיידרשו בגין הדירה ו/או הבניין ו/או ע"ג כל רשות מוסמכת לאחר חתימת הסכם זה יחולו וישולמו על ידי הרוכש בלבד, והוא מותחיב לשולם במועדם.

19.5 מובהר כי לאחר מסירת החזקה בדירה לדיין, יהיה הרוכש בלבד רשאית בכל המיסים, ההייטלים, האגרות, ושאר תשומי החובה העירוניים והממשלתיים אשר יוטלו ווידרשו בגין הדירה ו/או הבניין ו/או המקרקען ו/או המתחם. הוטלו המיסים כחוב כולל עבור כל הבניין ו/או החלקה - ישם הרוכש חלק יחסי מון המיסים הנ"ל שיחוש בהתאם ליחס שטח רצפות הדירה לשטח רצפותשאר הדירות בבניין.

19.6 החל ממועד מסירת החזקה, לפי דרישת הנציגות או החברה, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את חלקו היחסי ולשאת בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבניין ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין וואו על פי התקנון ואו המקובלים על פי הנוהג. הרוכש יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל, כולם או חלקם, וזאת בכפוף להלן: מיום תחילת גביית תשلومים כאמור בהתקאם להחלטת הנציגות ובמשך 6 חודשים ממועד זה, ישאו בתשלומים כאמור רק בעלי דירות (או חליפיהם) שקיבלו את החזקה בדירה ומוגרים בפועל. לאחר תום 6 חודשים כאמור, ישאו בתשלומים כאמור כל בעלי הדירות (או חליפיהם) בין אם נסירה להם החזקה ובין אם לאו. החברה מתחייבת לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף נחלהן היחסי של הדירות שלא נמכרו בבניין, וזאת החל ממועד תום 6 החודשים כאמור.

19.7 הרוכש ישם לחברה, בסמוך לאחר דרישתה וכتنאי לרישום זכויותיו בדירה, את אגרות הרישום בלשכת רישום המקרקען הכרוכות ברישום הבניין כבית משותף וברישום הזכויות בדירה ע"ש הרוכש, וכן אגרות רישום משכנתא בגין הלואה אותה ייטול הרוכש, אם ייטול, לשם מימון רכישת הדירה.

19.8 הרוכש ישם במועדו ובמלואו ובמישרין לרשותם המס את מס הרכישה לפי חוק מיסוי מקרקען (שבתו ורכישה), התשכ"ג-1963 ("מס הרכישה") החל על העסקה נשוא הסכם זה. הרוכש ימציא לחברה אישור, בעותק מקור, על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד לשכת רישום המקרקען, לא יותר מ- 3 חודשים מחתימת הסכם, ובכל מקרה בתנאי למסירת החזקה בדירה.

19.9 הרוכש יחתום על חוזים בדבר אספקת חשמל, גז ומים לדירה ויישא בעלות הכרוכות בהזמנת מוניות דירותיים של חשמל, גז ומים וחיבוריהם, ו/או בתשלום הפיקדונות הכרוכים בקבלת שירותים אלה, ככל שייהיו ועל פי הודעת החברה.

19.10 ידוע לרוכש כי החברה נושאת בתשלומים עבור עבודות הפיתוח והתשתיות החדשנות ביום; ואולם מוכנס בזאת על הרוכש כי אם נדרש תשלום בגין עבודות פיתוח ותשתיות נוספת כי אז הוצאה בגין עבודות פיתוח ותשתיות נוספת כאמור יחולו על הרוכש, לפי חלקו היחסי בבניין.

19.11 הרוכש מתחייב להמציא לחברה ומורים לעורכי הדין, תוך 7 ימים מדרישתו של מי מהם בכתב, אישוריים מהרשויות הממשלתיות והעירונית המופנים לרשם המקרקען והמלמדים כי כל תשומי החובה בגין דירה אכן שולמו במלואם. בל עיכוב בהמצאת המיסים ידעה את ביצוע הפעולה שעורכי הדין אמרוים

חברם ייזום פיתוח והשקעות
בע"מ, ח.ב. 514957596

33 בע"מ
514328244 ח.ב.

לבצע בשם הצדדים באיזו מהרשויות, זאת עד למסירותם ע"י הרוכש כאמור, וזאת מבלתי לגרוע מכל סעיף אחר שיעמוד לזכות החברה עפ"י הסכם זה ו/או הדין במקרה כאמור.

20. מטרת השימוש

20.1 הרוכש יהיה רשאי להשתמש בדירה למגורים בלבד, והכל בכפיות להוראות כל דין. סעיף זה הינו חוץ לטובת אדם שלישי ממשמעו חוק החזויים (חלק כללי), התשל"ג – 1973, שהינים רוכשי הדירות האחרים בבניין ו/או הבעלים.

21. העברת זכויות

21.1 החברה תהיה זכאית, בכל עת, להעביר לכל אדם או גוף משפט, לפי שיקול דעתה, את זכויותיה במרקען ו/או במתחם ו/או במבנה ו/או בדירה ו/או את זכויותיה ו/או התcheinוביותה לפי הסכם זה, כולם או מকצתן, מבלתי להזיק להסתמכו של הרוכש, בתנאי שבקרה כאמור, מקבל הזכות יתריב כלפי החברה כי הינו מקבל על עצמו כלפי הרוכש את כל התcheinוביות החברה עפ"י הסכם זה.

21.2 כל עוד לא נרשםה הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין כאמור בהסכם זה, יהיה הרוכש רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסביר ו/או למשken ו/או לשבעד זכויותיו עפ"י הסכם זה, כולם או מקצתן לטובת צד גי (להלן: "הнецבר"), בכפוף לקבלת הסכמתה התרבה לכך, בכתב ומראש. החברה תיתן הסכמתה להעברת הזכויות ובבגד שיתקיים כל התנאים המוצטברים הבאים:

21.2.1 החזקה בדירה נמסרה לרוכש, הרוכש קיים את כל התcheinוביותו כלפי החברה והקבלן עפ"י הסכם זה והסכם השינויים, בהתאם, לרבות ובמיוחד שלם לה את מלאה התמורה ויתר הסכומים המגיעים ממנו בגין רכישת הדירה ו/או בגין התcheinוביותו עפ"י הסכם זה.

21.2.2 הדירה שוחררה מהשבוד לטובת הבנק.

21.2.3 ערבותות חוק המכrown ע"י הבנק לרוכש ו/או למוסד הפיננסי, הושבו לבנק (לפי הוראות הסכם זה) מבלתי שהבנק נדרש לשלם לרוכש סכומים כלשהם על פייהן. אם לא נتمלאו התנאים להשבת הערכות, תהיה העברת הזכויות (ובכל זאת הסבת הערכות לנuber ו/או למי מטעמו) כפופה להסכמה הבנק ולתנאי הסכמו. מובהר כי האחריות לקבלת הסכמתה של הבנק כאמור וקיים תנאי להעברת הזכויות, תחול על אחריותו וחשובו של הרוכש בלבד.

21.2.4 הרוכש המצא לחברה אישור כי הדירה שוחררה מכל שיעבוד, עיקול, חוב או זכות צד גי כלשהי, הקשורים ברוכש, והחברה שוחררה מכל התcheinובות שניתנה לרישום משכנתא, אם וככל שניתנה.

21.2.5 הרוכש המצא לחברה הסכם חתום (עותק מקורי) בין הנuber בדבר מכירת הזכויות בדירה.

21.2.6 הנuber המצא לחברה ייפוי כוח בלתי חזור (עותק מקורי), זהה ליפוי הכוח, נספח ח', להסכם זה, בשינויים המחויבים, כשהוא חתום ומאושר כדין. על הנuber אף להבטיח כי קיבל מכל צד גי אשר אליו יעביר את זכויותיו בדירה, ייפוי כוח כנ"ל.

21.2.7 הרוכש והנuber המצאו לחברה את כל האישורים הנדרשים לשם רישום ההעברה ע"ש הנuber בלשכת רישום המקרקעין, לרבות אישור ממיסוי מקרקעין בדבר תשלום מס שבך (או בדבר קבלת פטור משלם), אישור מס רכישה ואישור הרשות המקומית, לרבות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, הנדרשים לצורך הרישום כאמור.

21.2.8 הרוכש המצא לחברה אישור מחברת הנהלה/ങציגות הבית המשותף, כי לא מגיעים לה כספים מהרוכש בגין הדירה עד ליום ההעברה, לרבות חובותיו לוועד הבית.

21.2.9 הרוכש והנuber חתמו על כתוב העברה מתאים, בנוסח שיומצא להם ע"י החברה וכן על כל מסמך נוסף שיידרש על ידי החברה ו/או על ידי הבנק.

21.2.10 הרוכש ו/או הנuber ישלמו לחברה ו/או לעורכי הדין ו/או לבנק עבור טרחתם והוצאותיהם הכרוכות בטיפול ו/או ברישום העברת הזכויות על שם הנuber בספריה החברה.

21.2.11 מבלתי כאמור לעיל, החברה תהא רשאית להעתה את העברת הזכויות בכל תנאי סביר נוסף, לרבות בשל דרישות לשכת רישום המקרקעין ו/או לדריש שהרוכש והנuber ימציאו כל מסמך נוסף ו/או יחתמו על כל מסמך נוסף שייהי דרוש באופן סביר לשם ביצוע יעיל ונכוון של העברת הזכויות. מוסכם בין הצדדים כי תנאים ו/או מסמכים שיידרש ע"י רשות מקרקעין ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או ע"י כל רשות אחרת, ככל יודשו, הינם בבחינת תנאים סבירים.

21.3 הרוכש מאשר ומזהיר כי ידוע לו שההעברת זכויותיו ביחידה ו/או זכויותיו על פי הסכם זה לצד שלישי, כולן או מקצתן, ללא קבלת הסכמת החברה להעברת הזכויות למפורט לעיל בכתב ומראש, פרט להיותה בטלה וمبוטלת וחסורת כל תוקף, מהויה גם הפרה יסודית של החוזה ותగרים, בין היתר, לביטולה של כל בוטחה שהרוכש קיבל מהחברה, וזאת מבלתי לגרוע מכל סעיף ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

הרוכש
הנuber

צברים יי'ום ביתוח והש��ות
בע"מ ח.ב. 514957596

אנט. דרכ. ג.י. בע"מ
ח.ב. 514328244

21.4 הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם לגבי העברת הזכויות בדירה ע"י הנעביר לאחרר אחראי, וכן להלאה, כל עוד לא נרשמו הזכויות בדירה על שם הרושש בלשכת רישום המקרקעין, כאשר תנאי לאישור החברה להעבירה כאמור יהא גם מחייבת הערת האזהרה של הרושש או של הנעביר, לפי המקרה.

22. מימון תמורה הדירה

- | | |
|---|--------|
| לצורך מימון רכישת הדירה, יהיה הרוכש רשאי להתחייב למשכן את זכויותיו עפ"י הסכם זה ו/או לרשות משכנתא, לכשיירשם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין כבעל הזכיות בדירה, לטובות מוסד פיננסי, המעניק הלוואות והפועל כדי בישראל (להלן: "המשכון" או "משכון הזכיות", "המוסד הפיננסי", "ה haloah", לפי העניין), והכל בהתאם המצתברים הבאים: | 22.1 |
| 22.1.1 הרוכש שילם ממוקורותיו, או מקור תיצוני שלא הובטח בזכויותיו של הרוכש עפ"י הסכם זה, לפחות 20% (עשרים אחוזים) מהתמורה. מובהר כי אין באמור לעיל כדי להוות הצהרה ו/או התcheinויות מצד החברה באשר לשיעור ההון העצמי שיידרש מאת הרוכש על ידי המוסד הפיננסי לשם נטילת ההלוואה. | 22.1.1 |
| 22.1.2 מלא סכום ההלוואה יועבר מהמוסד הפיננסי ישירות לחשבון המယוד, באמצעות שובר תשלום. | 22.1.2 |
| 22.1.3 החברה בכל מקרה לא תהא אחראית לפירעון ההלוואה. מבלי לגרוע מן האמור, תסכים החברה להתחייב כלפי המוסד הפיננסי להшиб למקרה של ביטול הסכם זה, את מלאו כספי ההלוואה שהופקדו בפועל ע"י המוסד הפיננסי בחשבון המယוד, על חשבון התמורה, בתוספת הפרשי הזמןה למדד המחרירים לצרכן. | 22.1.3 |
| 22.2 החברה מתחייבת לחתום, לפי בקשת הרוכש, על התcheinויות לרישום המשכן לטובות המוסד הפיננסי, בנוסחת המקובל במוסד הפיננסי, בכפוף לאמור להلن, ובתנאי כי יתמלאו כל התנאים הנזכרים בסעיף 22.1 לעיל (להלן: "התcheinויות"). במסגרת ההתחcheinות תסכים החברה להתחייב כלפי המוסד הפיננסי כדלקמן: | 22.2 |
| 22.2.1 להימנע מרישום את הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם באותו מעמד ירשם המשכן לטובות המוסד הפיננסי. | 22.2.1 |
| 22.2.2 להודיע למוסד הפיננסי על מועד רישום הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין, ולאפשר לו לרשום באותו מועד את המשכן לטובתו. | 22.2.2 |
| 22.2.3 במסגרת ההתחcheinות יקבע מפורשות כי רישום המשכן בלשכת כספים כאמור בסעיף 22.1.3 לעיל). | 22.2.3 |
| 22.2.4 במסגרת ההתחcheinות ייקבע מפורשות כי רישום המשכן בלשכת כספים יבוצע רק לאחר קיום תנאי מכתב החזרגה המותנה ולאחר שהדייה תירשם כדירה נפרדת. | 22.2.4 |
| 22.2.5 החברה לא תהא חייבת לקבל על עצמה התcheinויות נוספות מעבר לאמור לעיל, ובכלל זאת התcheinויות הסותרות את התcheinויות עפ"י הסכם זה או כלפי צד ג', לרבות ובמיוחד הבנק המלווה, והיא תהא רשאית לבצע תיקונים בנוסחת ההתחcheinות על מנת להתאים לאמור לעיל, ואף לסרב לחותם על נוסחת ההתחcheinות, במידה והמוסד הפיננסי יתנגד לעריכת שינויים כאמור. | 22.2.5 |
| 22.2.6 אף במקרה של ביטול הסכם זה ו/או הפרת ההתחcheinות ע"י הרוכש, לא תהא החברה מוחיינת להшиб למוסד הפיננסי כל סכום שהוא מכסי ה haloah, למעט הסכום שהופק בפועל ע"י המוסד הפיננסי בחשבון המယוד, על חשבון התמורה, בצוירוף הפרשי הזמןה למדד המחרירים לצרכן. | 22.2.6 |
| 22.3 למען הסר ספק מודגש, כי החברה אינה אחראית להשגת ההלוואה, וכי קבלת ההלוואה ע"י הרוכש אינה מהוות תנאי למילוי התcheinויות עפ"י הסכם זה, והוא יהיה חייב בקיומו, בין אם יקבל את ההלוואה ובין אם לאו. | 22.3 |
| 22.4 הרוכש מתחייב להמציא לחברה את מסמכי ההתחcheinות לא יותר מ-21 ימים לפני המועד לביצוע התשלומים אותו הינו מותעת לשלם באמצעות סכמי ההלוואה. למרות האמור, באשר לתשלום האחרון, מתחייב הרוכש להמציא לידי החברה מסמכים כאמור, לא יותר מ-30 ימים לפני המועד לביצועו. המציג הרוכש את המסמכים האמורים באיחור, דבר זה לא יהווה סיבה לא עמידה בתנאי הסכם זה מצד הרוכש. | 22.4 |
| 22.5 החברה לא תתנגד למטען הוראות בלתי חוזרות או להסביר כל ערבות חוק מכר אשר תימסר לרוכש, לטובות המוסד הפיננסי, ובלבן שלਊויות מטען הוראות או הסבירה כאמור יחולו על הרוכש. הברירה באם תיניתה הוראות בלתי חוזרות או הסבת זכויות תיקבע בהתאם להנחיות הבנק. | 22.5 |
| 22.6 ככל שיבקש הרוכש "לגרור משכנתא" יחולו הוראות סעיפים 22.1 - 22.2 לעיל בשינויים המפורטים להן, ובין יחולו בהתאם הוראות סעיפים 22.4 - 22.5 לעיל. | 22.6 |
| 22.6.1 לסעיף 22.1.1 לעיל יתוסיף התנאי הבא: "ווקן שילם לחברה ממוקורותיו את סכום ההלוואה נשוא : "המשכנתא הנגררת"; | 22.6.1 |
| 22.6.2 הוראת סעיף 22.1.2 לא תחול במקרה; | 22.6.2 |

הרכש

~~צברים יי'ום פיתוח והSKUות
בע"נ חפ 514957596~~

~~אבני דרך ג.ג. בע"מ
ח.ב. 514328244~~

22.6.3 יתר סעיפים 22.1 - 22.2 לעיל (על כל סעיף המשנה שבו) יחולו בהתאם.

22.7 ככל שיבקש הרוכש להתחייב למשכן זכויותיו לטובות המוסד הפיננסי לאחר תשלום מלא מחיר הדירה לחברה (ולא קודם לכך) יחולו הוראות סעיף 22.2 לעיל (על כל סעיף המשנה שלו בכפוף לתיקונים הבאים):

22.7.1 סעיף 22.2.3 יתוקן כך שתימחקנה המלים: "למעט השבת כספים כאמור בסעיף 22.1.3 לעיל";

22.7.2 סעיף 22.2.6 יתוקן כך שתימחקנה המילים: "למעט הסכם שהופקד בפועל ע"י המוסד הפיננסי בחשבון המיעוד, על חשבון התמורה, בגין הפרשי הצמדה לממד המחרירים לצרכן וריבית כדין".

22.8 חתימת החברה על ההתחייבות כאמור בסעיף זה, מותנית בתשלום מראש של דמי טיפול בסכום המותר לגבייה לפי הדין ובHUD מוגבל בדין, בסכום שתפקידו על ידי החברה ואשר לא יעלה על סך של 3,000 ש"ח בגין מע"מ דין, בגין השתפות בהוצאות המשפטים המוחdot של החברה בקשר עם עניין זה. מובהר ומוסכם, כי התמורה ואו השתפות הרוכש בהוצאותה המשפטיות של החברה, כמפורט בנספח ה' לחוזה זה, איננה כוללת את טיפול עורכי הדין בהתחייבות. להשתתף ספק, ככל ויבקש הרוכש את חתימת החברה בקשר עם התcheinויות ואו מסמכים לאחר תשלום כאמור בסעיף זה.

23. עבודות בניית הפROYKT

23.1 ידוע לרוכש כי הדירה נבנית במסגרת פרויקט מורכב ורחב היקף, אשר החברה יוזמת במרקען ובמהלך ועתיד להיבנות לאורך זמן. בסיבות אלה, ומטבעם של פרויקטים מסווג זה, תכניות החברה בקשר עם הפרויקט עשוית להשתנות בשל גורמים שונים ונסיבות מגוונות. על רקע זה ברורה מטרתם של הצדדים בהסכם זה - מחד, להבטיח בנייתה ומסירותה של הדירה לרוכש, בתנאים ובמועדים הנקבעים בהסכם זה, ומ一方, לאפשר לחברת הגמישות ושיקול הדעת הנדרשים לתכנונו, מימוןו, הקמתו ו燒וקו של הפרויקט, באופן ובמועדים המיטביים בעינה. לפיכך מוסכם כדלקמן:

23.1.1 עבודות בניה רחבות היקף נעשות ותיעשינה במסגרת הפרויקט. החברה אינה מחייבת ללוחות זמינים לבנייתו ואו להשלמתו של הפרויקט במלאה היקפו ואו לעבודות אשר יבוצעו על ידי העירייה במרקען, על אחוריותה ועל חשבונו, בתכנון ובמועדים שקבעו על ידה. הרוכש מתחייב שלא לפעול ואו להפריע ואו להתנגד לעבודות הנ"ל ו/או לתשתיות שאין באחריות החברה, לרבות עבודות הפטיח והתשויות הציבוריות וכי החברה אינה נשאת באחריות כלשהי ביחס לעבודות כאמור, לרבות ביחס להיקפן ואו מועד השלמתו ואו כל הפעלה שתיגרם בגין.

23.2 הרוכש מתחייב לאפשר, בכל עת, לעירייה ואו למי מטעמה ואו לגורמים שלישיים, לרבות לרכיבים תעשיוניים של העירייה, גישה ואו זכות מעבר, לרבות מתוך שטחי החניון לשטחים (על ותת קרקעיהם) הנכזאים בתוך ומוחוץ לבניין, והכל על פי דרישת החברה ואו העירייה ואו גורמים שלישיים, לרבות לצורך ביצוע עבודות (על ו/או תת קרקעיות) בתחום המרקען ואו מוחוץ למרקען.

23.3 החברה זכאי, בכל עת, לבקש ולשהиг מהרשאות המוסמכת תיקון ואו שינוי בתב"ע ו/או הקלות שונות בכל הקשור למרקען, למתחים ולפרויקט, לרבות לצורך תוספת שטחים ואו תוספת יחיד למגרש ואו לפרויקט, והרוכש יהיה מנوط מהתנגד בכל דרך שהיא לשינוי או תיקון או הקלות או בקשות נ"ל, ככל שתוגשנה, ובכלל זאת מתחייב הרוכש שלא להגיש תביעה/ות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

23.4 תכנון הפרויקט אינו סופי, ועשוי להשתנות מעת לעת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ואו העירייה ואו בהתאם להנחיות הרשותות המוסמכת ו/או בהסכם עם צדדים שלישיים, לרבות בעלי מרקען סמכים במתחים ובכלל. מבלי לגרוע מן האמור, נתוני הפרויקט, כפי שתוארו במוגרת הסכם זה, או איזה מהם (לרבות מס'ן החניות והמחסנים בבניין, מיקום החניות וסוגן, מספר בנייני הפרויקט ואופן העמדתם, מספר היחידות בפרויקט, מספר הקומות בבניינים האחרים בפרויקט, השטחים הציבוריים ואו הפרטיים בפרויקט, ובכלל זאת השכ"פים, השפ"פ, הדרכים, הכבישים והגנים הציבוריים, לרבות מיקומים ו/או גודלים וכיוצא"ב) עשויים להשתנות, בין היתר, בשל שינוי בהוראות הדין, ואו התב"ע ואו הוראות הרשותות הרלנטניות, ואו היתר הבניה ואו היתר השינויים, לרבות שינויים כאמור על פי החלטת התבראה ואו העירייה, בכל עת. הרוכש מתחייב כי לא תידרש הסכמות לשינויים אלה וכי לא יתנגד להם מכל סיבה שהיא ובכל אופן שהוא. כמו כן ידוע לרוכשים ומוסכם כי החברה זכאי לבעש שינוי בתכנון החניון התת קרקע, לרבות הרחבתו.

23.5 הדירה אינה כוללת זכויות בניה קיימות שלא נצלו וכן זכויות בניה שיינטנו למרקען ואו למתחם, בהם יינטנו בעתיד ואו כל זכות אחרת במרקען ו/או במתחים ואו בקשר עם ואלה יוטרו בבעלות החברה ואו הבעלים, על פי הסכם התמי"א. החברה תהיה זכאית, לנצל בכל עת זכויות בניה ואו אחזוי בניה לגבי המרקען או הבניין שלא נצלו או שנינטו יהיה לנצלם מפעם לפעם ואו להעירים לאחר מכן, לפי שיקול דעתה הבלעדי. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 10.2 לעיל.

23.6 למורות האמור, עם רישום הבניין כבית משותף בלשכת רישום המרקען, זכויות בניה שלא נצלו כאמור, שלא ניידזו ע"י החברה לבניין/ים סמוך/ים ואו למרקען אחרים ואו אחר לא הוצמדו לייחידה/ות מסוימות/ות בבית המשפט, וכן זכויות בניה עתידיות, יוקנו לכל הדירות בבית המשפט וכפי חלוק היחסים ברכוש המשותף.

23.7 לרוכש אין ולא תהא כל דרישת ו/או טענה ו/או תביעה כלפי החברה ואו מי מטעמה בקשר עם האמור, בסעיפים 23.1 – 23.5 לעיל וזאת בלבד שלא יהיה בכך לפגוע בזכויות שהוקנו לרוכש במפורש בהסכם זה,

רוכש
הרוכש

ביבס יוזם פיתוח והשקעות
בע"מ ח.ב. 514957596

אגני דן ז.ג. בע"מ
514328244 ח.ב.

לקבלת הדירה ורישומה על שמו. ידוע לרוכש כי התcheinובתו זו מהויה תנאי מוקדם להסכמת החברה להתקשר עמו בהסכם זה, ואלמלא הצהרה בלתי מסותגת זו, לא הייתה מתקשרת עמו.

24. ייפוי כח בלתי חוזר

- 24.1 במעמד החתימה על הסכם זה, מתחייב הרוכש לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המציג כנספח ח' (לעיל ולהלן: "ייפוי הכוח"), ולהפקידו בידי עורך הדין. מען הסר ספק, מובהר כי זו התcheinובות יסודית של הרוכש וכי במידה ולא הופקד ייפוי הכוח כאמור, תהיה החברה רשאית להימנע ממשירות התקווה בדירה, לפיכך שיקול דעתה הבלדי, מבלי לגרוע מכל סعد אחר.
- 24.2 ייפוי הכוח ישמש בידי החברה לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנבע ממנו והרכש נוטן בזאת הוראה בלתי חוזרת לעורך הדין לעשות שימוש בייפוי הכח לצורך ביצוע הוראות הסכם זה. הזכיות והסמכויות המוקנות למיפוי הכוח הין מהותיות ולא טכניות, באות להרחיב את הסמכויות לפי הסכם זה ולא לצמצמן.
- 24.3 החברה והרכש מתחייבים לעשות את כל הפעולות אשר תהיינה דרשות לשם ביצוע חוזה זה ובכל זה, לחותם על כל מסמך, טופס, הצהרה או שטר שייהיו דרושים וכן להופיע לפני כל פקיד, ואו רשות ואו משרד ממשלתי, עירוני או אחר לשם ביצוע התcheinובות המוטלות עליהם עפ"י חוזה זה. מען הסר ספק, מובהר כי מתן ייפוי הכוח אינו משחרר את הרוכש מללא בעצמו אחר התcheinובותיו על פי הסכם זה לרבות התcheinובות אליוון ייפוי הכח, ולחותם בעצמו על המסמכים ואו טפסים ואו שטרות ואו הצהרות כאמור לעיל, ככל שיידרשו לשם מילוי התcheinובותיו כאמור.

25. יצוג משפטי

- 25.1 הרוכש מצהיר בזאת כי ידוע לו שעורך הדין (כהגדרתם לעיל) מייצגים את החברה בעסקה נשוא הסכם זה ואני מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מointed בעסקה זו, על חשבונו, על ידי כל עורך דין אחר, לפי שיקול דעתו.
- 25.2 הצדדים מסכימים כי עורך הדין (או מי מטעם) יטפלו ביצוע כל הרישומים עפ"י הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל, ומתחייבים בזזה הדדי למסור להם את כל המסמכים והחצורתו שיידרשו לשם כך.
- 25.3 להסתת כל ספק הרוכש מאשר, כי ידוע לו, והוא מסכים לכך, שתיפול עורך הדין, בין על פי ייפוי הכח שמסר הרוכש כאמור בסעיף 24.1 לעיל, בין בבעלותו הוראות לפי הסכם זה, נעשה במסגרת ייצוג עורך הדין את החברה בלבד. להסתת טפק מובהר, כי אין עורך דין מייצגים את הרוכש בנושאים הנזכרים לעיל.

26. הסכם מחייב ושינויו

- 26.1 מוסכם בזזה במפורש כי תנאי הסכם זה משקפים את מערכת היחסים, הזכיות והחוויות שבין הרוכש והחברה באופן מלא, בלדי ומוחלט. הסכם זה מהויה ההסכם המלא, היחיד והבלתי בין הצדדים בקשר למכירת הדירה לרוכש.
- 26.2 כל הסכם ואו זכרוון דברים ואו הסכמה ואו הצהרה ואו מסמך ואו מגז ואו פרוספקט ואו הבטחה,/או פרסום ואו מודעות ואו מודלים ואו עלונים ואו מידענים ואו תרשיינים ואו תМОנות, סרטוניים, תשדירים וכלהן אמרך בכל מדיה אשר איננו חלק ואו מצורף להסכם זה, הינו לצורכי מידע מידע כללי והתרשימות בלבד ואין בהם כדי לחייב את החברה. הרוכש ידוע כי תוכנם עשוי להיות להשתנות, ורוכש לא תהא כל זכות, טענה או תביעה בקשר לכך. האמור יכול גם ביחס "לידודה לדוגמא" ככל שהוא, על כל תוכלמה /או מרכיביה ללא יוצא מן הכלל, לרבות כל הפריטים ואו האביזרים ואו הארכחים ואו המתקנים ואו הרהיטים המצוים בה. כמו כן יכול האמור ביחס לבקשתו ואו מסמכים שהגישה החברה לכל רשות נוספת, לרבות הליכי התכנון והרישוי של הפזיקט ואו כל שלב שלו. החברה תהא מחייבת מוספקת, בהתאם למסגרת הלילי התכנון והרישוי של הפזיקט ואו כל שלב שלו.
- 26.3 כלஇחו, ויתור, ארוכה או הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על ידי מי מהצדדים לא יהיה בני תוקף אלא אם יישו בכתב ובחתימת שני הצדדים.
- 26.4 הסכמה ואו יותר ואו סטייה מהוראות הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר.
- 26.5 כל הצהרה שתעשה על ידי כל אדם, לרבות עובדי החברה ואו שליחיה בכל דבר הנוגע להסכם זה וביצועו לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה על ידי החברה בכתב.

27. הפרה

- 27.1 הapr צד להסכם זה הוראה מהוראותינו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הטעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרומות בשל הפרת חוזה) תש"י-1970 והכל בכפוף למפורט להלן.
- 27.2 מבלי לגרוע מזכויתה האחראית של החברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, בכל מקרה של הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הרוכש, או בכל מקרה של הפרה האחראית של הסכם אשר הרוכש לא תיקן תוך 14 ימים מיום עינדרש לעשות כן ע"י החברה, תהא החברה רשאית לבטל את הסכם, וזאת מבלי לפגע בכל סעך אחר עפ"י דין ואו הסכם. מוסכם כיஇחו של הרוכש בכל תשלום אשר חובת תשלומו על הרוכש על פי הסכם זה, (למעט התשלום הראשון והתשולם האחרון כמפורט בנספח התמורה והתשולם), אשר אינו עולה על

חברים יזום פיתוח והשקעות
בע"מ ח.פ. 514957596

אבי ניך ג.י. בע"מ
פ.פ. 514338244

7 ימים, יהו הפה של ההסכם אך לא הפה יסודית; אם האיחור עולה על 7 ימים וכן פיגור החל מיום הראשון, בביצוע התשלום הראשוני ו/או התשלום האחרון, יהו הפה יסודית. הוראות סעיפים 4 3 19181615,1397

27.3 עם ביטול ההסכם כאמור, החברה תהיה זכאית להימנע ממיסורת הדירה לרובש. כן תהא החברה זכאית למכוור את הדירה לכל אדם ועל פי תנאים שתקבע החברה, לפי שיקול דעתה הבלדי. עם ביטול ההסכם כאמור, כל ערבויות חוק המכר שנתנה החברה לרוכש תבטלה אף אם לא הושבו לידי החברה; הכל, מבלי לגרוע מכל סעיף אחר שייעמוד לחברת עפ"י הסכם זה ו/או הדין.

27.4 במקרה בו תבטל החברה את ההסכם בסיבות כאמור בסעיף 27.2 לעיל, יהיה להחזיר לרובש, ככל זאת לאחר שמכרה את הדירה מחדש, את הכספיים שהולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול, על חשבון מהירות הדירה, זאת לאחר ניכוי פיזוי קבוע ומוסכם בשיעור 10% ממחיר הדירה, אשר יחולט בכל מקרה, וזאת מבלי לפגוע בזכות החברה, בנוסף, לנוכח מהכספיים האמורים את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו לחברת בגין הפרת ההסכם עפ"י הרוכש, וכן בגין כל סכום שיידרש עפ"י בנק או מוסד כלשהו לשילוק ההלוואה שניתנה על ידו לרובש, אם ניתנה התchieבות לרישום משכנתא עפ"י החברה, וכן כל סכום שיידרש לשילוק או ביטול כל עיקול אשר הוטל על זכויות הרוכש, ככל והtot. היתרתו, לאחר הניכויים כאמור, תוחזר לרוכש בצוירף הפרשי הצמדה (לא ריבית) מיום התשלום על ידו לחברה, ועד ליום ההשבה בפועל או להעמדת הסכום לרשות הרוכש, וכל זאת בכפוף ל: (1) חתימת הרוכש על הסכם ביטול, תצהיר ביטול המופנה למשדי מסוים מקרקעין ומאותם עפ"י ועד כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם כדין; (2) השבת פנס השוברים שנמסר לרוכש בקשר לדירה ואת כל שובי התשלום שטרם נעשה בהם שימוש; (3) השבה וביטול ערבויות חוק המכר שהוזאו לרוכש ואו מחייבת והערת האזהרה שנרשמה לטובת הרוכש (כלול ונרשמה) ו/או ביטול כל בתוחה אחרת אשר הוועדה לרוכש על פי חוק המכר (דירות) (הבטיחות השקעות), וזאת מבלי לגרוע מן האמור בסיפה שעיף 27.3 לעיל. למען הסר שפק, מובהר כי האמור בסעיף זה אינו גורע מזכותה של החברה לתבעו מאי הרוכש את אכיפת ההסכם ו/או שיפוי ופיזוי בגין כל הנזקים והוצאות אחרים שנגרמו ו/או ייגרם לה בגין הפרת ההסכם כאמור, מעבר לסכום הפיזוי המוסכם. הרוכש מאשר זה כי אסמכתה מאי הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט בדבר העברת תשלום כאמור לפרט חשבון הרוכש המפורטים בסוף אי', מהו אישור בלתי חוזר מצדיו בדבר קבלת התשלום לידיו.

מוסכם בזאת כי הפיזוי הנקוב בסעיף זה הוועך ונקבע בתום לב, מראש ובמושות עפ"י שני הצדדים להסכם זה.

27.5 מבלי לגרוע מזכותה האחורה של החברה על פי הסכם זה, במקרה שהרוכש אישר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, תהיה החברה זכאית לעכב את מילוי התchieבותה כלפי הרוכש, עד למילוי התchieבותו, ולפיזוי החברה בגין האיחור.

27.6 מבלי לגרוע מזכותה האחורה של החברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לכל סכום שהרוכש מpagר בתשלומו לחברה, יצורפו הפרשי הצמדה, בתוספת ריבית, בשיעור הריבית המרבית שתהא נהוגה בبنק המלווה, בגין משליכות יתר מקו אשראי מאושר בחשבון חח"ד שקל (של לקוחות לא מודפסים), החל מן היום הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל, ובכל מקרה שיעור הריבית לא יפחית מרבית בשיעור של 1% לחודש, החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד פירעונו בפועל (להלן: "ריבית פיגורים").

למען הסר שפק, מובהר כי החברה אינה חייבת להתריע או להודיע לרוכש על היותו לאחר לתשלומו על פי הסכם זה.

אי תשלום הריבית כאמור, כמוrai כי תשלום מושלמי התמורה לכל דבר ועניין, על כל המשתמע לכך.

27.7 הרוכש מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל זכות קיזוז אשר תהא לו, אם תהיה.

27.8 מוצחר ומוסכם כי בכל מקרה בו החברה תהיא רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הרוכש, היא תהיא רשאית לבטל את ההסכם בגין יתר יחידי הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה הבלדי. ביקש מנת החברה אחד מיחידי הרוכש לבטל הסכם זה והחברה תসכים לכך בכתב, הרי הביטול של אחד מיחידי הרוכש דין כדין ביטול של כל יתר יחידי הרוכש.

28. סמכות שיפוט

ככל שחייבת תגלו מחלוקת בין הצדדים, יפעלו הם בתום לב להסדרת מהותם לcotali בית המשפט.

סמכות השיפוט המקומיות, לדון בכל המחלוקת ו/או הסכסוכים שנגלו בין הצדדים בקשר להסכם זה ו/או הנובעים ממנו, ואשר לא עלה בידיהם להשדר בדרך שלום, נתונה באופן ייחודי ובלודי, לבתי המשפט המוסמכים (לפי סמכותם העניינית) בתל אביב יפו.

29. הרשות ואחריות הדזית

חייבי יחידי הרוכש בהסכם זה הנם יחד ויחוד.

במקרה שאחד מיחידי הרוכש יחתום על כל מסמך, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, לרבות פרטיכלים, הסדרי פשרה (למעט בקשה לביטול ההסכם), תחייב חתימתו את כל יחידי הרוכש, וחתימת הסכם זה על ידי יחידי הרוכש מהוות ותחשב לכל עניין ודבר כמוון.

ביבים ייוזם פיתוח והשענות
בעמ' ח.פ. 514957596

אגני דרכני בעמ'
514328244 ח.פ.

הרשאה בלתי חוזרת על ידי היחיד הרוכש בין עצם ומוחך לשנהו ו/או כמו כן לכל אחד היחידי הרוכש כאמור לעיל.

בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל את הסכם לגבי אחד היחידי הרוכש, היא תהא רשאית לבטל את הסכם הזה גם בגין ליתר היחידי הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט. ביקש אחד היחידי הרוכש מהחברה לבטל הסכם זה, או ביקש אחד היחידי הרוכש לוטר על הסכם זה והחברה הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הווייתו של אחד היחידי הרוכש, דינוណן ביטולו או ויתור של כל יתר היחידי הרוכש.

30. שילובות

- 30.1 הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
- 30.2 כוורות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחות בלבד, ולא לפרשותו של הסכם.
- 30.3 כל ההפניות למספר סעיפים הן לסעיף הסכם זה, אלא אם צוין אחרת.
- 30.4 החברה תהיה זכאית למשום זכויותיה לפי הסכם זה, מבלתי צורך בהסכם הרוכש לכך ומבלתי שהרוכש יהיה זכאי להתנגד לכך.
- 30.5 בכל מקום בו נאמר כי החברה רשאית לנ��וט בעולה מסויימת, אין החברה חייבת לנ��וט בה.
- 30.6 בכל מקום בו הוקנעה לחברת הסמכות או הזכות לבצע פעולה או להמנע ממנה, יעשה הדבר על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, אשר יופעל בתום לב.
- 30.7 כל התcheinויות שהוטלה על החברה עפ"י הוראות הסכם זה יבוצעו על ידי החברה עצמה או ע"י מי מטעמה, או מי שיירושה לכך על ידה, לרבות ובמיוחד הקבלן.
- 30.8 במידה והרוכש או מי מיוחדיו הינו תושב חוץ עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל.
- 30.9 רוכש שהוא ישות משפטית מכוח דין מצהיר כי כל החלטות הנדרשות אצלו לשם התקשרותו בהסכם והתקבלו כדין וכי הסכם זה נחתם ע"י המוסמך לחותם בשמו. במועד חתימתו על הסכם זה מצרך הרוכש פרוטוקול הרוכש ותעודת האגד כשם מאושרים בחותמת אלקטונית של חברות.
- 30.10 ביצוע התcheinויות של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילת את התcheinויותיו הוא, על פי הסכם זה במלאם ובמועדים שנקבעו לביצועו. אחריה הרוכש במילוי מי מהcheinויותיו, החברה תהא זכאית לאיחור מקביל בהcheinויות עפ"י הסכם זה, מבלתי לפגוע בכל סעיף העומד לה על פי הסכם זה ו/או הדין.
- 30.11 לאחר שניתנה לרוכש הוראה על נוכנותה לעשות כן, 7 ימים מראש, החברה רשאית לשלים ע"ח ולחובת הרוכש כל תשולם מהתשולם הקיימים על הרוכש, או חלק מהם, והרוכש יהיה להחזיר לחברת כל סכום כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של החברה, בצויר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים מיום התשלומים ועד לפירעון בפועל של החוב.
- 30.12 הצדדים מתחייבים לבצע הדית כל פעולה ולחתום על כל מסמך, כפי שיידרשו לצורך קיום הפרויקט, השלמת התcheinויות לפי הסכם זה ורישום הזכויות על שם הרוכש.
- 30.13 הוראות הסכם זה מבטלות כל הסכמים קודמים, הצעות והבנות, בין בעל פה ובין בכתב בין הצדדים, בכל הקשור לאמור בהסכם זה, ככל שיהיה ככל. הסכם זה לא ניתן לתקן, לשונתו, לגרוע ממנו או להוסיף עליו. כל תיקון, שינוי, גרעינה או הוספה כאמור יעשה במסמך בכתב שייחתם ע"י שני הצדדים.
- 30.14 מועד חתימת הסכם זה הינו מועד חתימתו על ידי החברה.

30.15 רשימת נספחים:

נספח "א"	תנאים מיוחדים (פרטי הדירה).
נספח "ב"	תכנית הדירה (ב'1), תכנית קומה הדירה (ב'2), תכנית קומה טיפוסית (ב'3), תכנית קומת קרקע (ב'4), תכנית קומת גג (ב'5).
נספח "ג"	מפורט מכרך.
נספח "ד"	היתר בניה.
נספח "ה"	תמורה ותשלומים.
נספח "ו"	כתב התcheinויות כלפי הבנק המלווה.
נספח "ז"	IFYO כח לטובת הבנק המלווה.

חברה ייזום פיתוח והשקעות
בע"מ ח.ב. 514957596

אגן דרך י.ג. בע"מ
514328244 ח.ב.

נוסח יייפוי כח בלתי חזות.	נספח "ח"
הודעה לרוכש על הבטחת כספי התמורה.	נספח "ט"
נספח תנאים מוגלים.	נספח "י"

31. הودעות

כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט להלן:

החברה: אצל רחוב יוני נתניהו 5, אודר יהודה

הרוכש: כמפורט הרוכש הראשיים בעמוד הראשון להסכם זה.

כל הודעה מצד לשנהו שתשלוח בדו"ר רשום לפי הכתובות האמורות, אלא אם כן הרוכשצד לשנהו בכתב על שינוי כתובתו, תחשב כאלו הגיעה לתעודה 3 ימי עסקים לאחר יומם מסירתה לדואר למשЛОת. במקרה של מסירה ביד, תיחס כאלו הגיעת עמו מסירתה.

הסכם זה נחתם ע"י הצדדים:

הרוכש

צברים
514957596
יום פג'תנו ושהקעת בע"מ
ח.פ. 5.6.2000
החברה

אישור חתימת הרוכש

אני הח"מ מאשר בוה שהרוכש חתום על נוסח הסכם זה לאחר שミלאתי בכתב ידי את כל הפרטים הטעונים מילוי בכתב יד והרוכש חתום בראשי תיבות על ידם.

שוו"ז
חתימת הרוכש
514957596
00000000000000000000000000000000

אישור זכויות חתימת צברים

אני הח"מ, כעורך הדין של צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ, מאשר בזאת כי הסכם זה נחתם כדין ע"י המורשים להחותו בשמה, וכי ההסכם מחייב את החברה לכל דבר ועניין.

שם: _____
שוו"ז

אישור זכויות חתימת אבני דרך

אני הח"מ, כעורך הדין של אבני דרך י.י. בע"מ, מאשר בזאת כי הסכם זה נחתם כדין ע"י המורשים להחותו בשמה, וכי ההסכם מחייב את החברה לכל דבר ועניין.

שם: _____
שוו"ז

הרוכש
שוו"ז

צברים ייזום פיתוח והשקעות
בע"מ ח.פ. 514957596

אבני דרך י.י. בע"מ
514328244
ח.פ.

תנאים מיוחדים

בנין המגורים, נשוא הסכם זה, ברחוב הציונות 2
בירושלים, גוש 30415, חלקה 147 הכלול: 30 יחידות
דירת – 8 קומות (כולל קומת קרקע).

דירת מגורים שמספרה הזמני הינו 24, בת 5 חדרים,
בקומה חמישית, הפונה לכיוונים: דרום-מערב, הנבנית
ו/או שתבנה בבניין, לרבות זכות ל- 1 מקום/מזה
חניה.

mobachar ci ha'dirah v'machir ha'dirah aimim kollelim frugolah
(lerbotot benniyata) g'm am behayter ha'banya tso'man frugolah.

3. מועד מסירתה 33 חודשים מהתחלת ביצוע עבודות הבניה בפועל, לפי
הודעת החברה.

leh'seret se'ak mobachar ci ain b'amor le'il cdi lagru'ah
mezuchot ha'chbara ledchiatit moud ha'misira lpi horavot
ha'secem zo.

4. מัด הבסיסי מד תשלומיות הבניה אשר יהיה ידוע במועד שליחת
פנקסי השוברים לhocsh.

5. כתובות הרוכש כמפורט בעמוד הראשון להסכם המכבר.
למשלווח ערביות חוק המבר

6. פרטי חשבון בנק _____
מספר _____
בבנק _____
שם השבת כספים _____
(מס' _____ סניף _____)
לhocsh lpi se'if 5.3 סניף _____ על שם _____
נספח י'

רוכש
טליזרין

צברים יזום פיתוח והשקעות
בע"מ

אבטן זברון בע"מ
514328244
ח.ס.

תנאים כלליים להיתר בנייה

1. היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התקן.
2. היתר זה יפרק בתום שלוש שנים מתאריך הוצאתו.
3. מתן היתר זה אינו משחרר את בעלי מחובותיו לפי כל דין כלפי דירות וככלפי בעלי זכויות אחרים ואינו מתחילה הגנה מפני תביעה אזרחית כנגדו.
4. בעל ההיתר אחראי לכל נזק שיגרם לציבור בגין עבודות הבניה וכל הכרוך בכך.
5. חישוב שיעורי אגרות הבניה מצורף לקבללה על התשלום.
6. הפסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר.
7. לא יכול לעבודה או בשימוש תור שנגה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר.
8. העבודה תבוצע ע"י קבלן רשום בראשם הקבלנים, בהשגת המהנדס האחראי לביצוע השדר.
9. לא יכול בבניה אלא לאחר שנתמנה אחראי לביקורת הביצוע (ראה תקינה 16.02 בחוק תכנון ובניה).
10. יש להקים מסביב למגרש, לפניו תחילת פעולות הבניה, גדר בגובה 2 מטרים, הבניה לוחות פח גלי אטום לשביות רצונם של מנהל אגף רישי ופיקוח על הבניה, להחזקה במצב טוב במשך כל תקופה הבניה ולהרסה לאחר סיום הבניה. אין להניח חומרה בבניה וכל עבודה אלא בתוך גבולות המגרש. במקרה של תוספת קומה, יש לגדיר ולהקים גגון מקרים מעלה הקומה הקיימת, ברוחב 1 מטר לפחות.
11. עבודות הבניה יבוצעו באופן שלא יגרמו מטרדים מתחשים וכלי סבירים לסביבה (אבק, רעש וכיוצא בה) בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
12. יש להתקין בחזית האתר שלט עם שם הקבלן ומספרו בראשם הקבלנים, שם האדריכל ופרטי הפנהנדסים (המתקן והאחראי לביצוע) ומספריהם בפנקס המהנדסים והאדריכלים.
13. אין לעקו עץ כלשהו במגרש הבניה, אלא לאחר אישור הדבר בכתב ע"י האגף לשיפור פני העיר.
14. לא תבוצע יציקתesisות של הבניין, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך, שמקומם החפירות הנוצעות לייציקותesisות מתאים למיקום הבניין, כפי אישור בכתב בהיתר.
15. במקרה שימצאו במקום עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות העולות לפגוע בעתיקות ולהודיע מיד על הימצאות רשות העתיקות.
16. אין לשכן את הבניין או חלק ממנו ללא סופס 4.
17. שימור - היתר זה כפוף להנחיות מחלקת השימור במדיה וקיימות.
18. לפני תחילת העבודה יש לפנות לרשות הבאות לתאום ואישור העבודות: חברת החשמל, חברת תקשורת בעלת רשותה למתן שירות טלפון, שירותי הכבאות וחברת הגז.
19. התקדמות העבודה מעלה מפלס פני הקרקע הסופית מותנה בכך, שהמחלקה לפיקוח על הבניה תוויד שבודע בפועל מיולי המלחים המועדים למלוי ע"פ ההיתר ולשביעות רצון המפקח על הבניה. לא ימשיכו בבניה אחר הקמתה של קומת המסד, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך, ש證明ת המסד אמונה תואמת את מיקום הבניין, כפי שנקבע בהיתר. (ראה תקינה 16.00).
20. טרם תחילת העבודות יש למנוט אחראי לביצוע שלד ולידע את מחלקת הפיקוח על הבניה.
21. על בעל היתר הבניה לעמוד בדרישות חוק המקראען לעניין מתן הסכמה של בעלי הזכויות בנכס.
22. מתן היתר הבניה אינו משחרר את בעלי מחובותיו כלפי דירות או כלפי בעלי זכויות אחרות, לפי כל דין.
23. מעליות: תנאי לטופס 4 ותעודות גמר הינו הממצאת אישור מחייב המעליות על תקינות המעלית.
24. הפרוגלה לא תקורה בחומר כלשהו.
25. נגישות - היתר זה כפוף לחוק התקן והבנייה חלק ח'.
26. במקום בו מתבצעת עבודה בסמוך למוסד חינוך יחולו התנאים וההגבלות בזמן הבניה בהתאם לחוזר מנכ"ל

- משרד החינוך.

514328244
אבנידר... בעמ
ג.פ. 44

אלן גולדמן

הנחיות לגידור ולשיולות אתרי בניה ומגרשים ריקים

א. כללי:

ההחלטה על חיפוי עיזובי ע"ג הגדר נובעת משיקולי מיקום הגדר בעיר (צירים מרכזיים, מרכז העיר, קריית הלאום, מתחמי תיירות), אורך הגדר המבוקשת (מעל 50 מ"א ומעלה הפונה לדרך או שצ"פ), מידת הנכפות של האתר וכו' בסמכות מנהל האגף לרשוי ופיקוח לפטור אתר מגדר עם חיפוי עיזובי.

ב. הנחיות לגידור אתרים

1. לוחות:

- לוחות יהיו מותקנים חדשים, קשוחים ולא מוכפפים, בגודלים וגוונים אחידים, עם תמיכה נסתרת ולבישות רצון הפיקוח על הבניה.
 - לוחות יumlahו בדרישות המחלקה לאיכות הסביבה לעניין מטרדי ומפגעי רעש (קיימות אקוסטיים) ואבן ובהתקיים להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
 - במקום ב悍ם הגדר פונה לדריך או לשטח ציבורי אחר, יש לצפות את הגדר בחיפוי עיזובי.
 - על המשטח להיות המשכי ורצף לאורך כל הגדר הפונה לשטח ציבורי (דרך, שצ"פ, פיתוח נוף וכו'). ובשילוב המלווה את שיפועו הקרקע.
 - המשטח יועצב מבניה גרפית ויכלול משטחי צבע, כיתוביות, תמונות, והדמויות. ניתן לשלב בחיפוי מידע אודוט הפרויקט הבננה באתר ומידע שיוקן של הפרויקט.
 - ניתן לשלב **מיצע פולסומי*** כחלק אינטגרלי מהחיפוי, בלבד שהה"כ שטח הפרסום המUTHOR לא עולה על 35%, מלבד באתר בניה הנמצאים באזורי שיולות מיוחד בהם סה"כ שטח הפרסום המUTHOR לא עולה על 25%.
- *במידה ומtrak ששלב שטחי פרסום נחלק מעצב הלוח. יש לקבל את אישור מדור רישוי שליטים (כיכר ספרा 13).
- ד. יש להציב שלט נפרד ובו מידע אודוט מהות האתר ובעל התקידים בפרויקט.

2. פתחי הצעת:

- גובהה התחתון של הפתח יהיה לפחות 1.10 מ' מעל הקרקע, גודל הפתח לא יפחות מ 50X50 ס"מ.
- יש להניח בחלקיו הפנימי של הפתח לוח שקו מסוג "פלאלס" או ש"ע או רשת מתכת 5X5.

3. תאורה:

- במידת הצורך, הגדר תאורה בגופי תאורה שאינם מסנוורים אשר יונחו לאורך קו המתאר העליון של הגדר, בתוך פרופיל מכופף ("esoseh bullp"). במקרה זה חיווט החשמל לא יהיה גלויים לפני חוץ.

4. שערים:

- שערים הקבועים בגדר יתמכו במסגרת ובצירים המותאמים למשקל השער.
- השערים יפתחו כלפי פנים ראתה.

ויל. פ.א
ויל. פ.א



היתר בינוי

114090

מספר
היתר בינוי

2016/0960-00 מס' בקשה:

קווארדינטות אורך: 216925
רחוב: 629044

כתובת האמת: גוש: 30415 חלקה: 150 גושים וחלקות
בշוב הצינות בית 3 דירה

תבע: 62

בעל	ביבים ייזום פתוח והשיקעות בע"מ	מספר דוחה	514957596	מען	מגדל בסורס בני ברק.	שם	ס. רישוי/רישום
פiris מעוד	אחד העם 72	מספר דוחה	27222462	מען		שם	
בנולדיך אלן	דרך חברון 101, ירושלים	מספר דוחה	25510	מען	015194210	שם	

עדת משנה להיתרי בנייה מתאריך 17/09/2018	על פי	החלת
בנייה נוספת בהתאם לטעם'a 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה	כיתן כהן	חותר ל

כל העברות תבצענה בהתאם לדין לתקנות מתכון ובניה (בקשה להווער ביצה, גגאו אגרות) תש"ל 1976 ובהתאם לנספחם התקודמים להיתר זה. נמי, כן יסולאו כל תנתן א-כללים המפורטים והתנאים הקיימים הבאוו: המפורטים להלן ובהתאם לדרישות הגורמים שמסרו התמונות בתשליך הוצאה התוצאה ש- לפנות זמינה את דירוי הקומות 3,4,5 לפני מועד ביצוע יציקת התקורה במפלס +17.14, למשך התקופה בה ייר

אין לאכלה את הבניין או חלק ממנו ללא קבלת טופס 4

אתר הבניה יכול לפי דף הנחיות עיצוב לגידור המצויר להיתר

במקורה גילוי עתיקות יש לפנות לרשות העתיקות

יכול לביצוע תוספת בנייה על גבי מבנה קיים טרם התקבלו מבעל ההיתר, ממתכן השדר וממלחמת הפיקוח על הבניה

הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל החיתר

היתר זה תקין למשך נסמן באבע בלבד

המלחמת הפיקוח על הבניה תאשר את השלמת החזוקים במפלסי המבנה הקיים.

העבודה תבצע בהתאם ליתר לעבודות אבסט ממנה האבסט בשדר להגנת הסביבה

הקרות החזוניים ייבנו מאבן טביה מרכעת ומוסנתת בסיטות תליש/מוסמסם בהתאם לבנייה המקורית ולפי הנחיות

טופס 4 יצא לאחר אישור לבדיקות בטון, אבן, אטימות, גדר, אינסטלציה

לא הותל בעבודה בתרן שנה מיום החזאת ההיות, בטל החיתר

מבנה זמני המשמש לאתר הבניה יסולק לפני מתן טופס 4

עובדות חיזוק במפלסי המבנה הקיים יושלמו ויאשרו טרם תחילת העבודה לביצוע התוספת מעל לבנייה. הוועדה בדב

ת 4 המלחקה לפיקוח על הבניה תאשר את השלמת החזוקים במפלסי המבנה הקיים

ת 1. עבדות החיזוק במפעלי המבנה הקיים יושלמו ויאשרו טרם תחילת העבודה לביצוע התוספת מעל המבנה

ת 2. המשך תנאי קדם – הוועדה בדב הרשות החיזוק במפעלי המבנה הקיים החתימת בעל ההיתר

ת 3. המשך תנאי קדם – ממתכן השדר ותימסר למחלקה לפיקוח על הבניה לפני ביצוע תוספת מעל המבנה.

ת 5. יכול לביצוע תוספת הבניה ע"ג מבנה קיים טרם התקבלו מבעל ההיתר ומתחנכי השדר

ת 6. המשך תנאי קדם – ממלחמת הפיקוח על הבניה אישורם על השלמת החיזוק – יפקע ההיתר

ת 7. המשך תנאי קדם – ותוספת הבניה תחשב כעובדת ללא היתר העוללה לשכן את יציבות המבנה

ת 8. ניתן להתחלה בניה יהא הכנת תכנית ארגון ביחסות הירות של האתער ע"י אחראי שלד

ת 9. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 10. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 11. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 12. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 13. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 14. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 15. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 16. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 17. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 18. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 19. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 20. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 21. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 22. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 23. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 24. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ת 25. מלחמת העבודה הרישת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לגושא זה

ראש צוות ה

ראש רוטנברג

סגן ראש צוות ה

סגן ראש צוות ה

עירייה ירושלים

29.07.2019

עירייה ירושלים

עירייה ירושלים

ארון דוחין בעמ'

514328244

מחנהס הועדה המקומית
لتכנון ובניה ואספערן

סגן ראש צוות ה

סגן ראש צוות ה

אלן גראן

לוט: עותק של הנספח שאותו ע"י מועד התכנון והחתומים נ"י מחרנהן

תנאים כלליים להיתר בנייה

1. היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.
2. היתר זה יפקע בתום שלוש שנים מהתאריך הוצאתו.
3. מתן היתר זה אינו משחרר את בעלי מחובותיו לפि כל דין כלפי דייריהם וכלפי בעלי זכויות אחרים ואינו מחייב הגנה מפני תביעה אזרחים כנגדו.
4. בעל ההיתר אחראי לכל נזק שיגרם לציבור בגין עבודות הבניה וכל הכרוך בכך.
5. חישוב שיעורי אגרות הבניה מצורף לקבלה על התשלומים.
6. הפסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל התיתר.
7. לא יכול לעבודה או בשימוש תקופה שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר.
8. העבודה תבוצע ע"י קובלן רשום ברשם הקבלנים, בהשגת המהנדס האחראי לביצוע השלב.
9. לא יכול במבנה אלא לאחר שנתמנה אחראי לביקורת הביצוע (ראה תקנה 16.02 בחוק תכנון ובניה).
10. יש להקים מסביב למגרש, לפני התחלת פעולות הבניה, גדר בגובה 2 מטרים, הבנויה לוחות פח גלי אטום לשבועות רצויו של מנהל אגף רישיון ופיקוח על הבניה, להזיקה במצב טוב במשך כל תקופת הבניה ולהרסה לאחר סיום הבניה. אין להניח חומרה בנייה וכייל עבודה אלא בתוך גבולות המגרש, במקרה של תוספת קומה, יש לגדיר ולהקים גגון מקרים מעלה הקומה הקיימת, ברוחב 1 מטר לפחות.
11. עבודות הבניה יבוצעו באופן שלא יגרמו מטרדים מתחשיים ובלתי סבירים לסביבה (אבק, רעש וכיווץ זה) ובהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
12. יש להתקן בחזית האתר שלט עם שם הקובלן ומספרו ברשם הקבלנים, שם האדריכל ופרטי המהנדסים (המתכנן והאחראי לביצוע) ומספריהם בפנקס המהנדסים והאדריכלים.
13. אין לעקו עץ כלשהו במגרש הבניה, אלא לאחר אישור הדבר בכתב ע"י האגף לשיפור פני העיר.
14. לא תבוצע יציקת היסודות של הבניין, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך, שמקום החפירות הנועדות לייציקות היסודות מתאים למקום הבניין, כפי אישור בהיתר.
15. במקרה שימוש עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות העלוות לפגוע בעתיקות ולהודיע מיד על הימצאן לרשות העתיקות.
16. אין לשכן את הבניין או חלק ממנו ללא סופס 4.
17. שימור - היתר זה כפוף להנחיות מחלקת השימור במידה וקיימות.
18. לפני תחילת העבודה יש לפנות לרשותות הבאות לתאום ואישור העבודות: חברת החשמל, חברת תקשורת ועוד, רשות מקומית, רשותם של מוסדות טלוויזיה, רשותם של תיאטראות, רשותם של מוסדות תרבות ועוד.
19. התקדמות העבודה מעלה מפלס פניו הקרקע הסופית מוגנה בכך, שהמחלקה לפיקוח על הבניה תוויד שבעלות מילוי החלים המיועדים למילוי ע"פ ההיתר ולשבועות רצון המפקח על הבניה. לא ימשיכו במבנה הקמתה של קומת המסד, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך, שקומת המסד אמונה תואמת את מיקום הבניין, כפי שנקבע בהיתר. (ראה תקנה 16.00).
20. טרם תחילת העבודות יש למסות אחראי לביצוע שלד ולידע את מחלקת הפיקוח על הבניה.
21. על בעל היתר הבניה לעמוד בדרישות חוק המקראין לעניין מתן הסכמה של בעלי הזכויות בנכס.
22. מתן היתר הבניה אינו משחרר את בעלי מחובותיו כלפי דייריהם או כלפי בעלי זכויות אחרות, לפי כל דין.
23. מעליות: תנאי לטופס 4 ותעודת גמר הינו הממצא אישור מבעלי המעליות על תקינות המעלית.
24. הפרוגלה לא תקינה בחומר כלשהו.
25. נגשנות - היתר זה כפוף לחוק התכנון והבנייה חלק מין.
26. מקום בו מתבצעת עבודה בסמוך למוסד חינוך יחולו התנאים וההגבלות בזמן הבניה בהתקנים לא מוכן.

- משרד החינוך.

�בנין דירות בע"מ
ת.פ. 514328244

טלפון:

הנחיות לגידור ולשיילוט אתרים בנייה ומגרשים ריקים

א. כללי:

ההחלטה על ריבוי יצובי ע"ג הגדר נובעת משיקולי מיקום הגדר בעיר (צירים מרכזיים, מרכז העיר, קריית האלום, מתחמי תיירות), אורך הגדר המבוקשת (מעל 50 מ' א' ומעלה הפונה לדין או שצ"פ) מידת הנזפות של האתר וכן, בסמכות מנהל האגף לרשוי פיקוח לפטור אתר מגדר עם חיפוי יצובי.

ב. הנחיות לגידור אתרים

1. לוחות:

- הلوحות יהיו מותזקם כחדשים, קשוחים ולא מכופפים, בגדים וגוונים אחידים, עם תמיכה נסתרת ולבישות רצון הפיקוח על הבניה.
- اللوحות יעדזו בדרישות המחלקה לאיכות הסביבה לעניין מטרדי ומפגעי רעש (קיימות אקוסטיים) ואבק בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
- במקוםנות בהם הגדר פונה לדין או לשטח ציבורי אחר, יש לצפות את הגדר בחיפוי יצובי.
- על המשטח להיות המשכי ורציף לאורך כל הגדר הפונה לשטח ציבורי (דרך, שצ"פ, פיתוח נוף וכו'), ובשילוב המלווה את שיפועו הקרקע.
- המשטח יעצוב מבחן גראפיט ויכלול משטחי צבע, כיתוביות, תומנות, והדמית. ניתן לשלב בחיפוי מידע אודוט הפורייקט הבנינה באמצעות מידע שיוקן של הפרויקט.
- נתן לשלב **מידע פלטוני*** כחלק אינטגרלי מהחיפוי. בלבד שהה"כ שטח הפרסום המסתחרר לא עולה על 35%, מלבד באתר בנייה הנמצאים באזורי שימוש מיוחד בהם סה"כ שטח הפרסום המסתחרר לא עולה על 25%.
- *במידה ומבקש לשלב שטחי פירסום כחלק מעיצוב הלון, יש לקבל את אישור מדור רישיון שלטים (כircular ספרא 13).
- יש להציב שלט נפרד ובו מידע>About מהות האתר ובעל התפקידים בפרויקט.

2. פתחי הצפה:

- גובהו התיכון של הפתח יהיה לפחות 1.10 מ' מעל הקרקע. גודל הפתח לא יותר מ 50 ס"מ.
- יש להניע בחלקו הפנימי של הפתח לוח שקוף מסוג "פלגלס" או ש"ע או רשת מותכת 5X5.

3. תאוירה:

- במידת הצורך, הגדר תואר בגופי תאורה שאינם מסנוורים אשר יונחו לאורך קו המתאר העליון של הגדר, בתוך פרופיל מכופף ("esophageal"). במקרה זה חיוטי החשמל לא יהיה גלוים לפני חוץ.

4. שערם:

- שערם הקבועים בגדר יתמכו במסגרת ובצירם המותאמים למשקל השער.
- השערם יפתחו כלפי פנים האתר.

תנאים כלליים להיתר בנייה

1. היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התקן.
2. היתר זה יפקע בתום שלוש שנים ממועד הוצאתו.
3. מתן היתר זה אינו משחרר את בעלי מחובותיו לפי כל דין כלפי דיירים וכלפי בעלי זכויות אחרים ואין מהו הגנה מפני תביעה אזרחית כנגדו.
4. בעל היתר אחראי לכל נזק שיגרם לציבור בגין עבודות הבניה וכל הכרוך בכך.
5. חישוב שיעורי אגרות הבניה מצורף לקבללה על התשלום.
6. הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל היתר.
7. לא יכול העבודה או בשימוש תוך שנה מיום הוצאת היתר, בטל היתר.
8. העבודה תבוצע ע"י קבלן רשום בראש הקבלנים, בהשגת המהנדס האחראי לביצוע השלב.
9. לא יכול בבניה אלא לאחר שנתמנה האחראי לביקורת הביצוע (ראה תקנה 16.02 בחוק תכנון ובניה).
10. יש להקים מסביב למגרש, לפחות תחילת פעולות הבניה, גדר בגובה 2 מטרים, הבניה לוחות פח גלי אטום לשביעות רצונות של מנהל אגף רישיון ופיקוח על הבניה, להחזקה במצב טוב במשך כל תקופה הבניה ולרסה לאחר סיום הבניה. אין להניח חומרי בנייה וכלי עבודה אלא בתוך גבולות המגרש. במקרה של תוספת עבודות הבניה יבוצעו באופן שלא יגרמו מטרדים מתמשכים ובתמי סבירים לסייע (אבק, רעש וכיוצא בזה) בהתאם להנחיות המחלקה לائقות הסביבה.
11. עבודות הבניה יבוצעו באופן מטרדים מתמשכים ובתמי סבירים לסייע (אבק, רעש וכיוצא בזה) בהתאם להנחיות המחלקה לائقות הסביבה.
12. יש להתקין בחזית האתר שלט עם שם הקבלן ומספרו בראש הקבלנים, שם האדריכל ופרטי המהנדסים (המתקן והאחראי לביצוע) ומספריהם בפנקס המהנדסים והאדריכלים.
13. אין לעקור עץ כלשהו במגרש הבניה, אלא לאחר אישור הדבר בכתב ע"י האגף לשיפור פני העיר.
14. לא תבוצע יציקת היסודות של הבניין, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך, שמקומ החכירות הנועדות לציקות היסודות מתאים למיקום הבניין, כפי אישור בהירתה.
15. במקרה שימושו במקום עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות העולות לפגוע בעתיקות ולהודיע מיד על הימצאות לרשות העתיקות.
16. אין לשכן את הבניין או חלק ממנו ללא סופס 4.
17. שימור - היתר זה כפוף להנחיות מחלקת השימוש במידה וקיימות.
18. לפני תחילת העבודה יש לפנות לרשות הבאות לתאום ואישור העבודות: חברת החשמל, חברת תקשורת בעלת ראשון מאר התקשורת לממן שירותו טלפון, שירות הכבאות וחברת הגז.
19. התקדמות העבודה מעלה מפלס פני הקרקע הסופית מוגנה בכך, שהמחלקה לפיקוח על הבניה תוויד שבעוד בעל מילוי החללים המיועדים למילוי ע"פ היתר ולשביעות רצון המפקח על הבניה. לא ימשכו בבניה אחריו הקמתה של קומת המסד, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך, שkomot המסל א证实 תואמת את מיקום הבניין, כפי שנקבע בהירתה. (ראה תקנה 16.00).
20. טרם תחילת העבודות יש למנוט האחראי לביצוע בלבד ולידע את מחלקת הפיקוח על הבניה.
21. על בעל היתר הבניה לעמוד בדרישות חוק המקראין לעניין מתן הסכמה של בעלי הזכויות בנכס.
22. מתן היתר בנייה אינו משחרר את בעלי מחובותיו כלפי דיירים או כלפי בעלי זכויות אחרות, לפי כל דין.
23. מעליות: תנאי לטופס 4 ותעוזות גמר הינו המicator אישור מחבי המעליות על תקנות המעלית.
24. הפרוגלה לא תקרה בחומר כלשהו.
25. נגשנות - היתר זה כפוף לחוק התקן והבנייה חלק ח'.
26. במקרה בו מתבצעת עבודה בסמוך למוסף חינוכי (חולן) התנאים והגבולים בזמן הבניה בהתאם לחוות מנכ"ל

- משרד החינוך.

מ: 7/29/2017

אבי דריי בע"מ
מ.פ. 514328244

הנחיות לגדר ולשילוט אטרי בניה ומגרשים ריקים

א. כלין:

ההחלטה על חיפוי עיצובי על הגדר נובעת משיקולי מיקום הגדר בעיר (צירים מרכזיים, מרכז העיר, קריית הלאום, מתחמי תיירות), אורך הגדר המבוקשת (מעל 50 מ"א ומעלה הפונה בדרך או שצ'פ'), מידת הנזיפות של האתר וכו'.
בסמכות מנהל האגף לרשוי ופיקוח לפטור אתר מגדר עם חיפוי עיצובי.

ב. הנחיות לגדר אטריפ

1. לוחות:

- א. הלוחות יהיו מותחזקים כחדפים, קשיחים ולא מכופפים, בגדים וגונים אחידים, עם תמיכת נסורת ולשביות רצן הפיקוח על הרחבה.
- ב. הלוחות יעדכו בדרישות המולקה לאיכות הסביבה לעניין מטרדי ופגעי רעש (קירות אקוסטיים) ואבק ונบทאמם להנחיות המולקה לאיכות הסביבה.
- ג. במקומות בהם הגדר פונה בדרך אחרת יש לצפות את הגדר בחיפוי עיצובי.
- ה. על המשטח להיות המשכי ורצוף לאורך כל הגדר הפונה לשטח ציבורית (דרך, שצ'פ', פיתוח נופי וכו'), ובשילוב המלווה את שיפועו הקרקע.
- ו. המשטח יעצב מבחינה גרפית ויכלול משטחי צבע, צימוביות, תומנות, והדימות. ניתן לשלב בחיפוי מידע אודוט הפוריינקט הנבנה באתר ומידע שיוקי של הפרויקט.
- ז. ניתן לשלב **מידע פרטומי** כחלק אינטגרלי מהחיפוי, בלבד שהה"כ שטח הפרטום המסתחררי לא עולה על 35%, בלבד באתר הנמצאים באזורי שימוש מיוחד בהם סה"כ שטח הפרטום המסתחררי לא עולה על 25%.
- *במידה וUMBOKSH לשלב שטח פירטום חלק מעצבן להתקן, יש לקבל את אישור מדור רישוי שלטים (כicer ספרा 13).
- ד. יש להציג שלט נפרד ובו מידע אודוט מהות האתר ובו עלי התפקידים בפרויקט.

2. פתחי הצעת:

- א.גובה הפתחון של הפתח יהיה לפחות 1.10 מ' מעל הקרקע. גודל הפתח לא יהיה יותר מ 50X50 ס"מ.
- ב. יש להניח בחלקו הפנימי של הפתח לוח שקוּף מסוג "פלאלט" או ש"ע או רשת מתכת 5X5.

3. תאוורה:

- ג. במדת הצורן, הגדר תואר בגוף תארה שאנים מסנוורים אשר יונחו לאורך קו המתאר העליון של הגדר, בתוך **פרופיל מכופף ("esosealbull")**. במקרה זה חיווט החשמל לא יהיה גלויים לפני חוץ.

4. שערים:

- א. שערים הקבועים בגדר יתמכו במסגרות ובציריהם המותאמים למשקל השער.
- ב. השערים יפתחו כלפי פנים האתר.

לען 7.9.17



היתר בינוי

מספר 114092

התיר בינוי
גוש : 30415 חלקה : 147

מספר בקשה: 2016/0963.00

קווארדינטות אורך:
רחוב: 628950

כתובת האתר: רחוב הציגות בית 7 דירה
גוש: 30415 חלקה: 147

תבע: 62

לכיזען שלד	האחראי	המתקנן	המנדרס	הבקשה	עוורך	בעל	היתר	מען	מספר זיהוי	שם
									514957596	מגדל בסרכ' בני ברק.
								72	27222462	אחד העם 72
								דרכ' חברון 101, ירושלים	015194210	25510

על פי	עדת משנה להיתרי בנייה מtarיך 09/01/2019
החלפת	
ניתן בזאת	בנייה תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

כל חובותה תבוצעו בהתאם בהתאם לדין, לתיקון המכנון והבנייה (נכשלה לרשות בונייה, תנאי אגרהו) תש ל-70 ז' ובהתאם לנסיבות הנgóרים שטרם מתאפשרם פולך האזאת התהודה, כוללם המפרטים וה坦נים המחייבים המפורטים להן ובהתאם לדרישות הגורמים שטרם מתאפשרם פולך האזאת התהודה, כיוון כן יוציאו כל התנאים

אין לא כל אל את הבניין או חלק ממנו ללא קבלת טופס 4

2 אחר הבניה יוגדר לפי דף הנקודות עיצוב לאירוע המזמין להיות

3 במרקם גילוי עתיקות יש לפנות לרשות העתיקות

4 החול בbijoux תוספות בינוי על גבי מבנה קי'ם טרם התקבלו מעב'ו ההיתר, מתקנן השילד וממחלקת הפיקוח על הבניה

5 הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר

6 הינו ותקר למסזון בצעע בלבד

7 המבנה המועד להריסה, יירוש לפני התחלת הבניה בשטח

8 המחלוקת לפיקוח על הבניה תאשר את שלמת החיזוקים במפלסי המבנה הקי'ם.

9 העבודה תבוצע על ידי קובלן הרשם ברשות הקבלניים

10 העבודה תבוצע בהתאם לעבודות אבסס'ת ממנה האבסס' במשרד להגנת הסביבה

11 הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעת מרובעת ומסותת בסיטונת תליש/מוסמך בהתאם לבניה המוקנית ולפי הנחיות

12 לא החול עבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר

13 לא יכול לבניה אלא לאחר שנתמנה מתקנן אחראי לביצוע שלד

14 מבנה דמי המשמש לאדר הבניה יסוק לפני מתן טופס 4

15 ת 4 המחלוקת לפיקוח על הבניה תאשר את שלמת החיזוקים במפלסי המבנה הקי'ם

16 עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקי'ם יושלמו ואושרו טרם תחילת העבודה לביצוע התוספות מעל המבנה

17 ת 2. המשך תנאי קודם – הודיעה בדבר שלמת החיזוק במפלסי המבנה הקי'ם החתימת על ההיתר

18 ת 3. המשך תנאי קודם – מתקנן השילד ותימסר למחלוקת לפיקוח על הבניה לפני בוצע תוספה מעל המבנה.

19 ת 5. הוול' ביצוע תוספות הבניה ע"ג מבנה קי'ם טרם התקבלו מעב'ו ההיתר וממתקנן השילד

20 ת 6. המשך תנאי קודם – וממחלוקת הפיקוח על הבניה אישורים על שלמת החיזוק – יפקע ההיתר

21 ת 7. המשך תנאי קודם – אטומס'ת הבניה מחשב'כעבודה' לאו יותר עלולה לסכן את יציבות המבנה.

22 תמ"א 38 - עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקי'ם יושלמו ואושרו טרם תחילת העבודה לביצוע התוספות על המבנה.

23 תכי' להתחלה בניה יהא הכנת תכנית ארגן בטיחותי של האדר' ע"י אחראי שלד

24 תנאי להתחלה עבודות, הידסת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלוקת פיקוח לנושא זה

עיריות ירושלים
29.07.2019

מחלקת רצויות בנייה	מחלקת רצויות בנייה	מחלקת רצויות בנייה	מחלקת רצויות בנייה
עירייה ירושלים	עירייה ירושלים	עירייה ירושלים	עירייה ירושלים
מתקנן ג'רальד גולד	מתקנן ג'ראלד גולד	מתקנן ג'ראלד גולד	מתקנן ג'ראלד גולד
מתקנן ג'ראלד גולד	מתקנן ג'ראלד גולד	מתקנן ג'ראלד גולד	מתקנן ג'ראלד גולד

514328244

ט.ג.

אל ג'וז�

תנאים כלליים להיתר בנייה

1. היתר זה ניתן ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.
2. היתר זה יפקע בתום שלוש שנים מתאריך הוצאתו.
3. מתן היתר זה אינו משחרר את בעלי מחובותיו לפि כל דין כלפי דירמים וכלפי בעלי זכות אחרים ואין מהו הגנה מפני תביעה אזרחותית כנגדו.
4. בעל היתר אחראי לכל נזק שיגרם לציבור בגין עבודות הבניה וכל הכרוך בכך.
5. חישוב שיעורי אגרות הבניה מצורף לקבללה על התשלום.
6. הפסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל היתרתה.
7. לא יכול עבודה או בשימוש תוך שנה מיום הוצאה היתר, בטל היתר.
8. העבודה תבוצע ע"י קבלן רשום בראש הקבלנים, בהשגת המהנדס האחראי לביצוע השלב.
9. לא יכול בבניה אלא לאחר שנתמנה אחראי לביקורת הביצוע (ראה תקנה 16.02 בחוק תכנון ובניה).
10. יש להקים מסביב למגרש, לפני תחילת פעולות הבניה, גדר בגובה 2 מטרים, הבנוי לוחות פח גלי אטום לשבעות רצוננו של מנהל אגף רישיון ופיקוח על הבניה, להחיקת במצב טוב במשך כל תקופה הבניה ולהרסה לאחר סיום הבניה. אין להניח חומר בנייה וכלי עבודה אלא בתוך גבולות המגרש, במרקחה של תוספת קומה, יש לגדר ולהקם גגון מקרים גגון הקומה הקימית, ברוחב 2 מטר לפחות.
11. עבודות הבניה יבוצעו באופן שלא יגרמו מטרדים מתמשכים ובלתי סבירים לסביבה (אבק, רעש וכיוצא בזה) בהתאם להנחיות המחלקה לאייכות הסביבה.
12. יש להתקין בחזית האתר שלט עם שם הקבלן ומספרו בראש הקבלנים, שם האדריכל ופרטיו המהנדסים (המתקן והאחראי לביצוע) ומספריהם בפנקס המהנדסים והאדריכלים.
13. אין לעקו עץ כלשהו במגרש הבניה, אלא לאחר שאושר הדבר בכתב ע"י האגף לשיפור פני העיר.
14. לא תבוצע יציקת היסודות של הבניין, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך, שמקומ החפירות הנוצעות ליציקות היסודות מתאים למיקום הבניין, כפי שאושר בהיתר.
15. במקרה שימצאו במקום עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות העוללות לפגוע בעתיקות ולהודיע מיד על הימצאן לרשות העתיקות.
16. אין לשכן את הבניין או חלק ממנו ללא סופס 4.
17. שימור - היתר זה כפוף להנחיות מחלקת השימור במידה וקיימות.
18. לפני תחילת העבודה יש לפנות לרשותות הבאות לתאום ואישור העבודות: חברת החשמל, חברת תקשורת בעלת ראשון מעתה שתפקידו טלפון, שירות הכבישות וחברת הגז.
19. התקדמות העבודה מעלה מפלס פניו הקרקע הסופית מותנה בכך, שהמחלקה לפיקוח על הבניה תוויד שבוצע בפועל מילוי החללים המיועדים למילוי ע"פ היתר ולשבועות רצון המפקח על הבניה. לא ימשכו בבניה אחריו הקמתה של קומת המסדר, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך, ש證明ת המסד אמונה توأمת את מיקום הבניין, כפי שנקבע בהיתר. (ראה תקנה 16.00).
20. טרם תחילת העבודה יש למנותות אחראי לביצוע שלד ולידע את מחלקה הפיקוח על הבניה.
21. על בעל היתר הבניה לעמוד בדרישות חוק המקראקי לעניין מתן הסכמתה של בעלי הזכויות בנכס.
22. מתן היתר בנייה אינו משחרר את בעלי מחובותיו כלפי דירמים או כלפי בעלי זכות אחרת, לפי כל דין.
23. מעליות: תנאי לטפסס 4 ותעודת גמר הימצאה אישור מחייב המעליות על תקינות המעלית.
24. הפרגולה לא תקורה בחומר כלשהו.
25. נגשיות - היתר זה כפוף לחוק התכנון והבנייה חלק ח'.
26. במקומות בו מתבצעת עבודה בסמוך למוסד חינוכי יחולו התנאים וההגבלות בזמן הבניה בהתאם לחוזר מנכ"ל

- משרד החינוך.

514328244
אכטורי ע"מ

אל. ג. פ. א. מ.

הנחיות לגידור וולשילוט אתרים בנייה ומגרשיים ריקיים

א. כללי:

ה豁חה על חיפוי עיצובי ע"ג הגדר נובעת משיקולי מיקום הגדר בעיר (zieims מרכזים, מרכז העיר, קריית הלאום, מתחמי תיירות), אוורך הגדר המבוקשת (מעל 50 מ"א ומעלה הפונה בדרך או שצ"פ), מידת הנכפות של האתר וכו' בסמכות הנהלה האגף לרישוי ופיקוח לפטור אתר מגדר עם חיפוי עיצובי.

ב. הנחיות לגידור אתרים

1. לוחות:

- הلوحות יהיו מתחזקים חדשים, קשיחים ולא מכופפים, בגדים וגוננים אחידים, עם תמיכה נסתרת ולשביעות רצין הפיקוח על הבניה.
- اللوحות יעמדו בדרישות המחלקה לאיכות הסביבה לעניין מטרדי ומפגעי רעש (קירות אקוסטיים) ואבן ובהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
- במקומות בהם הגדר פונה בדרך או לשטח ציבורי אחד, יש לצפות את הגדר בחיפוי עיצובי.
- על המשטח להיוות המשכי ורציף לאורך כל הגדר הפונה לשטח ציבורי (דרך, שצ"פ, פיתוח נוף וכו'), ובשילוב המלווה את שיפועו הקruk.
- המשטח יוצב מבינה גרפית ויכלול משטחי צבע, כתוביות, תמונות, והדמויות. ניתן לשלב בחיפוי מידע פרטני כחלק אינטגרלי מהחיפוי, וב└גד שהה"כ שטח הפרסום המסחרי לא עולה על 35%, מלבד באתר בנייה הנמצאים באזורי שימוש מיוחד בהם סה"כ שטח הפרסום המסחרי לא עולה על 25%.
- *במידה ו邏וקש לשלב שטחי פירוסם כחלק מעצבן הלוחות יש לקבל את אישור מדור ד"ש שלטים (כicer ספרא 13).
- יש להציג שלט נפרד בו מודיע אודוטות מהות האתר ובו עלי התפקידים בפרויקט.

2. פתרוי הצתה:

- גובהו התיכון של הפתח יהיה לפחות 1.10 מ' מעל הקruk, גודל הפתח לא יותר מ 50X50 ס"מ.
- יש להניח בחלקו הפנימי של הפתח לוח שקוּף מסווג "פלגס" או ש"ע או רשת מתכת 5X5.

3. תארות:

- במידת הצורך, הגדר תואר בגופו תארה שאנים מסנורים אשר יונחו לאורך קו המתאר העליון של הגדר, בתוך פורופיל מכופף ("esousculant"). במקרה זה חיוטי החשמל לא יהיה גלויים כלפי חוץ.

4. שערים:

- שערים קבועים בגדר יתמכו במסגרת ובציריהם המותאמים למשקל השער.
- השערים יפתחו כלפי פנים האתר.

אבט"ז זון יג בע"מ
514328244
ח.מ.

טלי ל. גראן



מספר בקשה: 2018/0964-00

קוואורדייניות אורך: 216944
רחוב: 629010

כתובת האטלס: גוש: 30415 חלקה: 149
גושים וחלקות: רוחב: 62

שם	מספר רישוי רישום	מספר דוח	מען	מספר דוח	בעל
צברים חום פתוח והשעות בע"מ		514957596	מגדל ברק, בני ברק.	27222462	פריס מעוז
			אחד עם 72	25510	בנולד אל'ן
			דרך חברון 101, ירושלים		לביצוע שלד

עדת משנה להיתרי בנייה מtarיך 26/06/2019 על פ"ג החלטת

ניתן בזה
היתר ל

בנייה נוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

כל העבודות תבוצעו בהתאם לדין, להיקנות התקנון האכני (ובקשות להיתר בנייה, תגזר ואגרונות) מש"ל 1970 (והתקנים הנדרשים להיתר זה, כמו כן ימולאו כל התקנים הכלליים המפורטים והנתונים הקיימים המשמשים לבנייה). המפורטים להיתר זה, בהתאם לדרישות התקנון שמסמן התקופה בה רקע העומת גאותו:

שלפנאות דוגמאות אדריכליות 3.4; 3.5. לפמי מודע ביעוץ יציקת התקירה במפלס +17.14, למשך התקופה בה יוכרך אתור הבנייה יוגדר לפי דף הנחות עיצוב לגידור המצויר להיתר

במרקחה גיאלי עתיקות יש לפנות לרשות העתיקות יכול ביצוע תוספת בנייה על גבי מבנה קיים טרם התקבלו מבעל ההיתר, ממתכנן השדר וממחalkerת הפיקוח על הבנייה הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר

היתר זה תקף למוטן בגבע בלבד המחלקה לפיקוח על הבנייה תאשר את השלמת החיזוקים במפלס המבנה הקיימ.

העובדת תבצע בהתאם להיתר לעבודות אבסטס מנת מהונה האבסטס ממשרד להגנת הסביבה קירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומוסנתת בסיטות תליש/מוסמס בהתאם לבנייה המקורית ולפי הנחות

טופס 4 יצא לאחר אישור לבדיות בטון, אבן, אסימוט, גג, אינסתלציה לא הוחל בעבודה תוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר

לא יחול בניה אלא לאחר שנמmana המנדס אחראי לביצוע שליד 13. עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים ישולם ואישורו טרם תחילת העבודה לביצוע התוספת מעלה לבנייה. הדעה בדבר 14. עבודות החיזוק ע"י קונסטרוקציית פלדה בקומה הקרויה ובקומות הטיפוסיות ישולם ואישורו ע"י המתכן בכתב טרם על היזם לנ��וט בכל האמצעים הנדרשים לבטיחות דיררי הבניין, בדן ביצוע העבודות

15. על היזם לפיקוח על הבנייה תאשר את השלמת החיזוקים במפלס המבנה הקיים 16. הפולקלקה לפיקוח על החיזוק במפלס המבנה הקיים ישולם ואישורו טרם תחילת העבודה לביצוע התוספת מעלה לבנייה

ת.1. עבודות החיזוק במפלס המבנה הקיים ישולם ואישורו טרם תחילת העבודה לביצוע התוספת מעלה לבנייה 17. המশך תנאי קודם – מעתכון השדר ותימסר למחלקה לפיקוח על הבנייה לפני ביצוע התוספת מעלה לבנייה.

ת.2. אמשן תנאי קודם – הדעה בדבר השלמת עבודות החיזוק במפלס המבנה הקיים החתימת בעל ההיתר 18. המশך תנאי קודם – מעתכון השדר ותימסר למחלקה לפיקוח על הבנייה לפני ביצוע התוספת מעלה לבנייה.

ת.3. המשך תנאי קודם – מעתכון השדר ותימסר למחלקה לפיקוח על הבנייה לפני ביצוע התוספת מעלה לבנייה. 20. הוחל ביצוע תוספת הבניה ע"ג מבנה קיים טרם התקבלו מבעלי ההיתר וממתכנן השדר

ת.6. המשך תנאי קודם – ממחalkerת הפיקוח על הבנייה אישורים על השלמת החיזוק – יפקע ההיתר

ת.7. המשך תנאי קודם – אקסופת הבניה תחשב כעבודה ללא היתר העוללה לשכן את יציבות המבנה.

תנאי להתחלה בנייה יהא הכנת תוכנית ארגון בטיחותי של האתר ע"י אחראי שלד

תנאי להתחלה עבודות, הרישת כל עבודות הבניה בפועל ואישור מחלקה פיקוח לנושא זה

עירייה ירושלים

29.07.2019

מחalkerת רישיון בנייה

עיריית ירושלים (אשדמת)
המכהן בתפקידו, בע"מ
אתני צדדי, בע"מ

514328244
514326244. מ.ת.מ.ת. מ.ת.מ.ת.

עירייה ירושלים
מכהן בתפקידו, בע"מ
או מטלחה

תנאים כלליים להיתר בנייה

1. היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התקנון.
2. היתר זה יפרק בתום שלוש שנים מТАሪח הוצאתו.
3. מתן היתר זה אינו משחרר את בעלי מחובותיו לפי כל דין כלפי דיירים וכלפי בעלי זכויות אחרים ואין מהוועה הגנה מפני תביעה אזרחיית כנגדו.
4. בעל היתר אחראי לכל נזק שיגרם לציבור בגין עבודות הבניה וכל הכרוך בכך.
5. חישוב שיעורי אגרות הבניה מצורף לקבללה על התשלום.
6. הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל היתר.
7. לא יכול לעבודה או בשימוש תוך שנה מיום הוצאת היתר, בטל היתר.
8. העבודה תבוצע ע"י קבלן הרשם ברשם הקבלנים, בהשגת המהנדס האחראי לביצוע השדר.
9. לא יכול לבנייה אלא לאחר שנתמנה אחראי לביקורת הביצוע (ראה תקנה 16.02 בחוק תכנון ובנייה).
10. יש להקים מסביב למגרש, לפני התחלת פעולות הבניה, גדר בגובה 2 מטרים, הבנוי לוחות פח גלי אטום לשבועות רצויו של מנהל אגף רישיון פיקוח על הבניה, להחזקה במצב טוב במשך כל תקופה הבניה ולהרסה לאחר סיום הבניה. אין להניח חומר לבנייה וכייל עבודה אלא בתוך גבולות המגרש. במקרה של תוספת קומה, יש לגדר ולהקים גגון מקרים מעלה הקומה הקימית, ברוחב 1 מטר לפחות.
11. עבודות הבניה יבוצעו באופן שלא יגרמו מטרדים מתמשכים ובתלי סבירם לפביבה (אבק, רעש וכיוצא מה) בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
12. יש להתקין בחזית האתר שלט עם שם הקבלן ומספרו ברשם הקבלנים, שם האדריכל ופרוטי המהנדסים (המתקנן והאחראי לביצוע) ומספריהם בפנקס המהנדסים והאדריכלים.
13. אין לעקו עץ כלשהו במגרש הבניה, אלא לאחר שאושר הדבר בכתב ע"י האגף לשיפור פני העיר.
14. לא תבוצע יציקת היסודות של הבניין, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך, שמדובר החפירות הנוגדות ליציקות היסודות מתאימים למיקום הבניין, כפי שאושר בהיתר.
15. במקרה שימושו במקום עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות העולות לפגוע בעתיקות ולהודיע מיד על הימצאן לרשות העתיקות.
16. אין לשכן את הבניין או חלק ממנו ללא סופס 4.
17. שימור - היתר זה כפוף להנחיות מחלקת השימור במידה וקיימות.
18. לפני תחילת העבודה יש לנכונות לרשותות הבאות לתאום ואישור העבודה: חברת החשמל, חברת תקשורת בעלת רשות שר התקשות למתן שירות טלפון, שירותי הכבישות וחברת הגז.
19. התקומות העבודה מעלה מפלס פני הקרקע הסופית מותנה בכך, שהמחלקה לפיקוח על הבניה תוויד ש被执行 בפועל מילוי החללים המיעדים למילוי ע"פ היתר ולשבועות רצון המפקח על הבניה. לא ימשיכו לבנייה אחריו הקמתה של קומת המסדר, אלא אם כן נמצא בידי מנהל העבודה באתר אישור בכתב של מודד מוסמך, שקיים מהסוד תואמת את מיקום הבניין, כפי שנקבע בהיתר. (ראה תקנה 16.00).
20. טרם תחילת העבודות יש למנוט אחראי לביצוע שלד ולידע את מחלקת הפיקוח על הבניה.
21. על בעל היתר בנייה לעמוד בדרישות חוק המקראען לעניין מתן הסכמה של בעלי הזכויות בנכס.
22. מתן היתר בנייה אינו משחרר את בעלי מחובותיו כלפי דיירים או כלפי בעלי זכויות אחרות, לפי כל דין.
23. מעליות: תנאי לטופס 4 ותעודת גמר הינו המלצה אישור מבעלי המעליות על תקינות המעלית.
24. הפרגולה לא תקורה בחומר כלשהו.
25. נגישות - היתר זה כפוף לחוק התקנון והבנייה חלק ח'.
26. במקרה בו מתבצעת עבודה בסמוך למושד חינוכי יחולו התנאים וההגבלות בזמן הבניה בהתאם לחוזה מנכ"ל - משרד החינוך.

אל ג'אלון

אבן דרכן בע"מ
ת.פ. 514328244

הנחיות לגידור ולשימוש האתר בנייה ומגרשים ריקים

א. כללי:

ההחלטה על חיפוי עיצובי ע"ג הגדר נקבעת משיקולי מקום הגדר בעיר (צירים מרכזיים, מרכז העיר, קריית הלאום, מתחמי תיירות), אורך הגדר המבוקשת (מעל 50 מ"א ומעלה הפונה בדרך או שצ"כ), מידת הנזק של האתר וכו'. בסמכות מנהל האגף לרשוי ופיקוח לפטור אתר מגדר עם חיפוי עיצובי.

ב. הנחיות לגידור אמרים

1. לוחות:

א. הלוחות יהיו מתוחזקים חדשים, קשיחים ולא מכופפים, בגדים וגווים אחידים, עם תמיכת סתרת לשבישות רצן הפיקוח על הבניה

ב. הלוחות יעדנו בדרישות המחלקה לאיכות הסביבה לעניין מטרדי ומפגעי רעש (קיימות אקווטיים) ואבן בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.

ג. במקומות בהם הגדר פונה בדרך או לשטח ציבורי אחר יש לצפות את הגדר בחיפוי עיצובי.

ה. על המשטח להיות המשכי ורצוף לאורך כל הגדר הפונה לשטח ציבורי (דרך, שצ"פ, פיתוח נוף וכו'), ובשילוב המלואה את שיפועו הקיים.

ו. המשטח יעצוב מבחינה גרפית ויכלול משטחי צבע, כיתוביות, תМОנות, והדמויות. ניתן לשלב בחיפוי מידע אודוט הפנייקט הנבנה באתר ומידע שיווקי של הפרויקט.

ו". ניתן לשלב **מידע פרטומי** כחלק אינטגרלי מהחיפוי, בלבד שהה"כ שטח הפרסום המסחרי לא עולה על 35%, מלבד באתר בנייה הנמצאים באזורי שירות מיוחד בהם סה"כ שטח הפרסום המסחרי לא עולה על 25%.

*במידה ומבקש לשלב שטחי פירוסום כחלק מעיצוב הלוח יש לקבל את אישור מדור ורישיון שליטים (כבר ספרא 13).

ד. יש להציג שלט נפרד ובו מידע אודוט מהות האתר ובו התפקידים בפרויקט.

2. פתחי הצatta:

א. הגובה התיכון של הפתח יהיה לפחות 1.10 מ' מעל הקרקע, גודל הפתח לא יפחות מ 50 ס"מ.

ב. יש להניח בחלקן הפנימי של הפתחلوح שkopf מסוג "כלגס" או ש"ע או רשת מתכת 5X5.

3. תאזור:

ג. במידה הצורך, הגדר תואר בגוף תאזור שאינם מסנוורים אשר יונחו לאורך קו המתאר העליון של הגדר בתוך פרופיל מכופף ("esophagus"). במקרה זה חיווט החשמל לא יהיה גלויים לפני חוץ.

4. שערים:

א. שערים קבועים בגדר יותמכו במסגרת ובציריהם המותאמים למשקל השער.

ב. השערים יפתחו כלפי פנים האתר.

בגדיים
יום פיתוח ורשומות בע"מ
ח.פ. 514957596

א. בע"מ
514328244
ב. בע"מ

אלן גולדמן

נספח ה'

נספח ה' – תמורה ותשלומים

נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם המכר ומהוות חלק בלתי נפרד ממנו

בין:

1. צברים ייוזם פיתוח והשקעות בע"מ, ח.פ. 514957596.

2. אבני דרך י.י. בע"מ, ח.פ. 514328244.

(להלן: "החברה")

מצד אחד:

לבן:

1. שני קידרמן, ת.ז. 060742400.

2. יוחאי בר סיני, ת.ז. 066122052.

(להלן, ביחד ולחוד: "הרוכש")

מצד שני:

מוסכם ומוגנה בין הצדדים כי:

1. כללי

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

פרטי הדירה:

דירה שמספרה הזמני: 24 בבניין שכנותנו: רח' הציונות 7, ירושלים.

2. תמורת הדירה

2.1 בתמורה לרכישת הדירה ומילוי יתר התcheinיות החברה כלפי הרוכש על פי הסכם המכר מתחייב
הרוכש לשלם לחברה סך של 2,604,058 ש"ל כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3
לנספח זה (להלן: "מחיר הדירה"), הכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן.

2.2 מחיר הדירה ישולם במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:

2.2.1 במעמד חתימת הסכם המכר על ידי הרוכש משולם הרוכש סך של 182,284 ש"ח (כולל
מע"מ) (השלםה ל-7% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום הראשוני"). התשלום הראשון
יופקם בידיים הנאמנות של עורכי הדין ויחולו לגבי הוראות סעיף 8 להלן.

2.2.2 סך של 338,528 ש"ל (המהווה 13% ממחיר הדירה), ישולם בתוך 14 ימים ממועד הקיום.

2.2.3 סך של 1,953,043 ש"ל (המהווה % 75 ממחיר הדירה) בתוספת הפרשי הצמדה למัด'
ישולם לא לפני ביצוע התשלומים הנקבע בסעיף 2.2.2 דלעיל, בתשלומים ובמועדים לפי
בחירה הרוכש, ובבלבד ששך כל התשלומים הנקבע בסעיף זה, ישולם לחברת עד ולא יותר
מ-30 ימים לפניו מסירת החזקה בדירה. כל תשלום כאמור ישא, בנוסף להפרשי
הצמדה, גם ריבית שנתית צמודה בשיעור 1%, החל ממועד הקיום ועד למועד ביצוע

אחרים
ייוזם פיתוח והשקעות בע"מ
ח.פ. 514957596

אבני דרך י.י. בע"מ
ח.פ. 514328244

אלן סטן

31

נספח ה'

בפועל של כל תשלום ותשלום, ובלבך שסק כל התשלומים הנקוב בסעיף זה, ישולם לחברה עד ולא יותר מ-30 ימים לפני מסירת החזקה בדירה.

- 2.2.4 יתרת מחיר הדירה, בסך של 130,203 ₪ (המהווה 5% מחיר הדירה), בתוספת הפרשי הצמדה למדד, תשלום עד 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירה לרכוש, כאמור, בהסכם המכור (להלן: **"התשלומים האחרון"**).
- 2.3 בוטל.
2.4 א. כל התשלומים האמורים בסעיף 2.2 דלעיל (למעט התשלום הראשון, כהגדרתו לעיל) מותנים במסירת פנקש שוברים לרכוש בהתאם לאמור להלן:
ב. החברה תמסור לרכוש הודעה בכתב כי פנקש השוברים ממתיין לאיסוף על ידי הרוכש (להלן: **"הודעת החברה בדבר קיומו של פנקש השוברים"**).
ג. מיד עם מתן הודעה החברה בדבר קיומו של פנקש השוברים, יודיע הרוכש לחברה, כיצד הוא מעוניין לקבל את פנקש השוברים לידי, מבין החלופות הבאות: (1) AISOF עצמי ממשרדי החברה; (2) AISOF עצמי ממשרדי המכירות של הפ羅יקט; (3) משלהו בדו"ר אקספרס לרכוש (על"ח הרוכש).
ד. פנקש השוברים ייחשב כנכס רוכש החל ממועד הודעה החברה בדבר קיומו של פנקש השוברים, אלא אם בחר הרוכש בחלופת משלהו בדו"ר אקספרס – שאז ייחשב פנקש השוברים כנכס ביום העסקים שלאחר מועד משלהו פנקש השוברים בדו"ר אקספרס ע"י החברה (המועדים הנוקבים בס"ק (ד) זה דלעיל יקרו להלן, בהתאם – **"מועד מסירת פנקש השוברים"**).
- 2.5 כל עוד לא נמסר פנקש השוברים לרכוש, כאמור בס"ק 2.4(d) דלעיל – ייחזו המועדים לביצוע התשלומים בהתאם.
תשלומים שנדרשו כאמור ישולמו בתוך 3 ימים ממועד מסירת פנקש השוברים, כאמור בס"ק 2.4(d) דלעיל (להלן: **"המועד הנדרש לתשלום"**), ולצדדים לא תהא כל טענה בגין האמור.
- 2.6 מחיר הדירה אינו כולל בין היתר תשלום עבור מס רכישה ותשלום עבור מונימם דירתיים של חשמל, מים וגז והפקודות בינויים. תשלום אלה ישולמו ע"י הרוכש במועד תשלום מסירת החזקה וכתנאי לה. דרישת החברה, לפי העניין, ובכל מקרה לא יותר ממועד מסירת החזקה וכתנאי לה.
- 2.7 הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום מהתשולם הקיימים עליו על פי הסכם המכור ו/או הדין במלואו ובמועדו. החברה אינה חייבת לשנות כל הודעה או דרישת קשר למועד התשלומים. היה והחברה נמצא, לפי שיקול דעתה, לשנות לרוכש הודעה או דרישת כאמור, לא יהיה בכך כדי להטיל על החברה כל אחריות לנוכח כך בעתייד. כמו כן, מחיר הדירה אינו כולל עלות השינויים בדירה בגין נדרשת תוספת תשלום (אם יהיה ככלה) כמפורט בסעיף 7 להסכם המכר.
- 2.8 מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור הקבוע בחוק ביום חתימת הסכם המכר. מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ, ישולמו כל התשלומים שמועד פירעונים יחול לאחר השינוי, עפ"י שינוי המע"מ שיחול במועד ביצוע כל תשלום ותשלום וממחיר הדירה ישתנה בהתאם. החברה מתחייבת לשנות לרוכש חשבונית מיס תוך 14 ימים מיום ביצוע התשלום בפועל.
- 2.9 הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם המכר, אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשומתי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'.
- 2.10 הרוכש יפקיד את כל תשלום התרומה בגין הדירה ב"חשבון המיעוד", באמצעות שובי התשלום ועל פי האמור בהסכם המכר.
- העברת כספים בכל דרך לא תיחס כסילוקו של תשלום כלשהו ועל הרוכש בלבד תוטל האחריות לכל אובדן ו/או נזק למי מהצדדים בשל כך.**
- 2.11 מיד לאחר ביצוע כל תשלום של הרוכש, באמצעות פנקש השוברים בלבד, הרוכש ימצא למחלקת הנהלת חשבונות של החברה אישור ביצוע התשלום הכלול צילום של שובר התשלום החתום.

ז'נ<
אלון גולדמן

agenzia.it. בע"מ
514328244
ת.פ.ג.

הפרשי הצמדה

.3

- 3.1 אם בזמן פירעונו של תשלום כלשהו מן התשלומים והסכוםים המפורטים בהסכם המכרכ ובנספח זה, יהיה "המדד האחרון" גבוהה מ"מדד הבסיסי", ישם הרוכש את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עליה "המדד האחרון" לעומת "מדד הבסיסי". ירידה ב"מדד האחרון" מתחת ל"מדד הבסיסי", לא תזכה את הרוכש בהקטנתו אותו תשלום.

למרות האמור לעיל, אם יאוחר הרוכש בתשלום כלשהו מהתשלומים ו/או בכל תשלום שהוא עפ"י הסכם המכרכ הרי המדד הקבוע לגבי אותו תשלום יהיה המדד הנוכחי הידוע במועד התשלום הרלוונטי הנקוב בהסכם או המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, הגבוה מבין השניים.

- 3.2 מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא, שעל הרוכש לשלם לחברת על פי הסכם המכרכ, לרבות תשלום אשר אינו כולל במחיר הדירה ולרבות ריבית פיגורית, ישאו הפרשי הצמדה כאמור לעיל.

- 3.3 הרוכש מתחייב לשלם לחברת הפרשי הצמדה בלבד עם פירעונו של כל תשלום שעל הרוכש לשלם על פי הסכם המכרכ ונספח זה.

- 3.4 למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי, אשר יופק ע"י החברה ויכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם המכרכ, לרבות בגין שינויים ותיקות, בהתאם להוראות הסכם המכרכ.

- 3.5 הרוכש ישלם את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, בלבד עם הפירעונו של כל תשלום שעלה הרוכש תשלום עפ"י הסכם המכרכ ו/או נספח זה, ובמועד הפירעונו בפועל של כל תשלום כאמור.

חברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שmaguiim מהרוכש עפ"י הסכם המכרכ ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, לפי שיקול דעתה, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו עפ"י החישוב האמור, לא יותר מ-14 יום מדרישת החברה, ובכל מקרה, לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש וכتنאי לה.

ריבית פיגורית

.4

- 4.1 בכל מקרה שהרוכש יפגר ביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם המכרכ ו/או הנובעים ממנו, מתחייב הרוכש לשלם לחברת בנוסף לתשלום הפרשי הצמדה, גם "ריבית פיגורית", אשר תצורף噤ן החדש החל מיום הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל, ותחושב יחד עם הקמן הצמודה לצורך חישוב ריבית הפיגורית.

- 4.2 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 4.1 לעיל, איחור ביצוע התשלומים במועדים הנקובים במספח זה, למעט במקרים הנקבעים בסעיפים 2.2.1 ו- 2.2.4 אשר אינו עולה על 7 ימים, יהווה הפרעה של הסכם זה ולא ישא ריבית פיגורית. איחור בתשלומים כאמור העולה על 7 ימים וכל פיגור ביצוע התשלומים במועדים הנקובים בסעיף 2.2.1 וכן בסעיף 2.2.4, יהווה הפרעה יסודית של הסכם המכרכ ויsha ריבית פיגורית החל מהתום הראשון לאיחור.

- 4.3 הרוכש ישלם לחברת ריבית הפיגורית בלבד עם פירעונו בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לפחות. כל סכום הרוכש יזקף תחילת על חשבון ריבית הפיגורית, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקמן.

- 4.4 האמור בסעיף 4 זה לא יקנה לרוכש זכות לפגאר ביצוע של תשלום כלשהו החל עליו על פי הסכם המכרכ או נספח זה ולא יפגע בכלל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנים לחברת בגין הפרת הסכם המכרכ על ידי הרוכש.

הקדמת תשלום

.5

- 5.1 על אף האמור בסעיף 2.2 לעיל, מובהר כי עומדת לרוכש הזכות להקדם תשלוםם, ובבלבד ש: (1) ניתנה לכך הסכמת החברה, מראש ובכתב; (2) נחתם הסכם ליווי בנקאי וניתנה הסכמת הבנק המלווה לכך והופקו פנקסי השוברים.

טל גולדמן

אבני דרך ג'. בע"מ
ת.פ. 514328244

נספח ה'

כל תשלום שישולם לפני הוצאתו של היתר בניה – ישולם מהו עצמי של הרוכש (ולא באמצעות
מושכנתא). 5.2

mobach ci b'khol mukra shehorocsh yekdim at b'itzu b'po'el shel tshulom k'lsho mahatshulomim han'il, la
tounek l'rocsh hancheh k'lshai /ao zivki /ao ribbit /ao hibbut /ao rivot /ao hibbut /ao zivki /ao hibbut /ao rivot
b'maforosh b'hscm ha'macer ao o'sher marash v'bchav ul yidi ha'chavrha. mobach ci s'com tshulom av chalak
m'muno asher yokdm la yehi n'mok m-75,000 shek, l'me'ut tshulom ha'reshon.

le'mun ha'ser sefak, mobach ci b'mukra shel k'dmat tshulomim ca'mor, yishulom tshulom ha'mokdm
ca'shooa z'mod l'madd shiha idu b'me'ut tshulom b'po'el.

אי פירעון התשלום הראשון 6.

chraf cl horahach achrah b'hscm /ao b'nspach zeh, ai p'iruon tshulom ha'reshon b'po'el b'chabon
ha'miyodch, yehuha ha'phra y'sodit shel hscm u'yi ha'rocsh, asher tknaa l'chavrha atz hzot b'tel at
ha'scm al'ator, zo'at m'beli lagru' m'cl sedu' ach'r shi'umod l'chavrha b'mukra ca'mor up'yi ha'scm zeh
/ao ha'din, le'ravot z'chotah lm'kor atz ha'dira l'kl adam acher ba'hatas l'horahot ha'scm.

אייחור במשירת הדין 7.

ul af ha'amor b'suif 3.1 le'uil, cabl shi'ul ai'ichor b'me'ut ha'misirah ba'hotas l'horahot ha'macer
b'shl siyeha ha'tilohia b'chavrha, tshulom ha'achron yishulom li'pi ha'madd shiha idu b'me'ut ha'misirah
ha'mokrii sh'nkbu l'ktihila ao b'me'ut tshulom b'po'el, l'pi ha'n'mok.

השבת כספים, פיקדונן והוראות לעורכי הדין 8.

ha'zadim notnim zo'at le'urchi ha'din horahot b'lati chzotot l'nhog b'caspi tshulom ha'reshon ha'nakob b'suif
2.2.1, cm'porat l'hln:

tshulom ha'reshon (yhd um d'mi ha'hrshma she'opakdo b'idhems ha'anmonot shel le'urchi ha'din li'pi topas
ha'bksheh l'rechishat ha'din) opakd u'yi le'urchi ha'din, b'chabon ha'anmonot, b'pickdon yomi matchedsh ao
pickdon sh'bo'i matchedsh, li'pi horat ha'chavrha mutet le'ut.
(caspi tshulom ha'reshon, lravot d'mi ha'hrshma ca'mor, yikra'o l'hln: "caspi ha'pickdon").

ums k'blat ha'oduta b'chav ul yid' le'urchi ha'din, b'dbar ha'tkayimot ha'tanaim ha'mtolim v'b'dbar
ha'n'feket pan'kst sh'vori tshulom u'yi ha'bank ha'mlo'ah, nitnوت zo'at horahach v'ha'rasah b'lati chzotot
le'urchi ha'din le'usot sh'imosh b'shovri tshulom sh'ohnafko ca'mor v'leslam l'chabon ha'miyodch b'amatzot
ha'shovr ha'reshon matok pan'kst sh'vori tshulom at caspi ha'pickdon she'opakdo b'zidhems ha'anmonot lravot
piyrot ha'zatburo b'niyco um'lot chabon ha'anmonot v'misim b'gyn ha'pirot k'cl sh'ivo'l.

hiya v'yo'kdm tshulomim ca'mor le'uil, matchayibat ha'chavrha l'ho'zeyu le'urchi ha'din ul k'dmat tshulom
b'smok um b'itzu b'ha'oduta sh'tcal'ol g'm horahah l'ha'abrat caspi ha'pickdon l'chabon ha'miyodch v'b'smok
la'achr ha'oduta ha'chavrha le'urchi ha'din ca'mor, yaf'ul le'urchi ha'din ca'mor b'suif 8.2 le'uil.

hiya v'mimsh mi'maz'adim at z'cot b'itul ha'scm b'shl ai ha'tkayimot ha'mtolim ao a'izha
m'mehs, ba'hotas l'horahot n'spach ti (n'spach ha'tanaim ha'mtolim), ci az ha'chavrha tod'uy ul kd le'uh'yd
b'chav ul le'urchi ha'din yishbu l'rocsh at caspi ha'pickdon kol'el p'irotihem, am yehi, b'niyco um'lot ha'bank
v'misim b'gyn ha'pirot up'yi ha'din. le'urchi ha'din yub'iru at caspi ha'pickdon ul p'irotihem l'chabon ha'bank
sh'fro'tio n'kobim b'nspach ai, ao l'chilofin l'chabon ha'bank sh'fro'tio y'msru le'urchi ha'din, b'chav, u'yi
ha'rocsh.

ha'sbat ha'caspiim l'rocsh ca'mor t'hya b'k'puf v'k'ngd k'blat ctav k'bla v'silok ma'at ha'rocsh, b'nosach
she'ymisr lo ul yid' ha'chavrha ao le'urchi ha'din v'chitmito ul m'smci b'itul sh'yd'ru' ul yid' ha'chavrha ao
le'urchi ha'din, lravot chayimat ha'rocsh ul tzahir b'itul l'manhel m'isoi m'arkun v'ken ul l'msmciim
sh'yd'ru' m'isoi m'arkun l'zor'k matan aishor ci ha'scm bo'tel ha'din, v'ken k'ngd ha'sbat kl
ha'bto'not v'pan'kst ha'shovrim sh'nm'sru lo, k'cl v'nmsru, b'k'shar um ha'scm.

ha'zadim potrim zo'at at le'urchi ha'din m'cl a'chivot b'k'shar um ha'amor le'uil, l'me'ut am u'uh'yd
yaf'ul b'zidh.

- 9.1 מודגש כי הערכות הבנקאית, אשר תוצאה לרוכש (לרבוט בגין תשЛОמים ששולם לפני הוצאת היתר הבניה) תהיה בנוסח הנדרש עפ"י דין. תנאי להקדמת תשLOWים לפני הוצאת היתר בניה ומסירתו של פנקש השוברים (בנסיבות של הקדמת תשLOWם לפני הוצאת היתר בניה כאמור נני הרוכש יחתום – אם ידרש לעשות כן, לפי שיקול דעת החברה – על אישור (ככלפ' החברה ו/או הבנק) לפחות ידוע לו כי הערכות שתוצאה לו בגין התשלומים כאמור הינה עפ"י דין כאמור, הכל בנוסח שיידרש על ידי הבנק ו/או החברה.
- 9.2 בכל מקרה של הקדמת מועד מסירת הדירה, יוקדמו בהתאם התשלומים על חשבו תמורה הדירה שטרם שולם, וכל תשלום אחר שהרוכש חייב בו עפ"י הסכם המכר ו/או הדין.
- 9.3 מען הסר ספק, מוצחר ומוסכם bahwa כי כל ההוראות האמורות בספק זה בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישובי ומוגודי תשLOWים, יהולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעלה הרוכש לשלם לחברה על פי האמור בהסכם המכר שאינו כלל בתמורה בגין הדירה.
- 9.4 ידוע לרוכש, כי התמורה בגין הדירה נגזרת, בין היתר, מתשLOWים חובה כפי שהם ידועים בזמן חתימת הסכם המכר. אם לאחר חתימת הסכם המכר יוטלו או יוגדל מסים, אגרות, היטלים או תשLOWים חובה אחרים על רוכשי דירות ו/או בקשר עם רכישת הדירה (להלן: "המסים החדשניים"), יהיה על הרוכש לשלם את המסים החדשניים מיד עם הטלתם או תוך 14 ימים מיום שיקבל על כך דרישת מהחברה ובכל מקרה לא יותר ממועד מסירת החזקה". מען הסר ספק מובהר, כי האמור לעיל לא יכול על מס המוטל על ההכנסה ו/או מס חברות ו/או מס רכוש ו/או כל תוספת למס כאמור ו/או כל מס חדש אחר המוטל על החברה על פי חוק בגיןתה מוכרת של הדירה, אשר יהול על החברה אף לאחר חתימתו של הסכם המכר ואף לאחר מועד המסירה.
- 9.5 תנאי התשלום והמועדים בספק זה הינם תנאים יסודיים של הסכם המכר. למעט אם נאמר אחרת בספק זה, הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.
- 9.6 בכל מקרה של סטייה בין הוראות הסכם המכר לבין הוראות נספח זה, יהולו ויחייבו בעניין שבסתיריה הוראות נספח זה.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הרוכש	צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ	אבני דרך י.י. בע"מ
-------	-----------------------------------	--------------------

אלן פון

צברים
יום פיתוח והשקעות בע"מ
ח.פ. 5957514328244
514328244.5.ה

אבני דרך י.י. בע"מ
514328244.5.ה

תאריך:

לכבוד
איילון חברה לביטוח בע"מ
(להלן: "החברה")
רחוב
רמת-גן

לכבוד
יסודות נדל"ן ופטוח מסטר ב+
שותפות מוגבלת (להלן: "השותפת")
רחוב בר-כוכבא 23
בני-ברק

לביקשת חברות ייזום פתח והשקעות בע"מ ו-אבי ני דרכ' י.י. בע"מ (להלן: "המודרך") ובהמשך להסכם הרכישה אשר נחתם ביןנו לבין המוכר בקשר עם ייחדית דירות בת _____ חדרים בפרויקט "הצינות" הנבנה על המקרקעין הידועים כרחוב הצינות 1, 3, 5, 7 ו- 9 בירושלים, גוש 30415 חלקות 147 (הצינות 7), 148 (הצינות 5), 149 (הצינות 9), 150 (הצינות 3) ו- 151 (הצינות 1) (להלן: "יחידת הדיר", "המקרקעין", "הפרויקט" ו- "הסכם הרכישה" בהתאם להרינו מאשרים ומזהירים בזאת צילקמן):

1. ידוע לנו כי המוכר יציר לטובתכם משכנתא, שעבודים קבועים ושבודים צפים על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרויקט ו/או במקרקעין (להלן: "השבודים") ואנו מסכימים ליצירת השבדים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם - על דרך השבעוד - של זכויות המוכר בקשר עמם, לרבות זכויות המוכר לפניו על פי הסכם הרכישה.

2. כל עוד לא הסרתם את השבדים ו/או כל עוד לא אשרותם בכתב כי זכויותינו בגין ייחידת הדיר משוחררות מהשבודים, השבדים יהיו עדיפים על כל זכויותינו אנו בגין ייחידת הדיר ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים למש את השבדים לגבי המקרקעין (כולל ייחידת הדיר) ללא כל סיג או מגבלה הנובעים מהתחייבות לשמי של המוכר לפניו. במקרה של שימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את השימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל ייחידת הדיר) כשם נקיים מכל זכות לטובות. אין באמור בכך לגרוע מתנאי חוק המכר.

3. אם - במקרה של תפיסת הפרויקט על ידכם (או על ידי כונס נכסים) - אתם (או כונס הנכסים) תבחרו (בהתודעה בכתב שתיכוסר לנו על כך) לקיים את הסכם הרכישהאנו נכסים לארכה סבירה במסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (ששה) חודשים, להשלמת בנייה ייחידת הדיר מעבר למועדים הנקבעים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפוקדתם את כל יתרות הכספיים שיגיעו מאותנו על חשבון מחיר ייחידת הדיר כיחסים צמודים במלואם עד מועד תשלוםם בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדר (כהגדתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלוםם לעומת המדר הבסיסי האמור בחוזה המכר זאת ללא שוטקנה לנו זכות קיוז. אין באמור בכך לגרוע מಹסדים המוקנים לנו כלפי המוכר לפי חוק הדיור).

4. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלוםתי התמורה אך ורק ישירות לחשבון הפרויקט, שהינו חיבור מס' _____ המנהל על שם המוכר בנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף 475 (להלן: "חשבון הפרויקט") ובאמצעות פנקש השוברים אשר נמסר לנו במעמד החתימה על הסכם הרכישה בלבד.

5. ידוע לנו כי תשלום אשר לא ישולם באמצעות שובי התשלום, לא ייחשב כລפיכם בתשלום על חיבור רכישת ייחידת הדיר על פי הסכם הרכישה, ולא תוצאה בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דיירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דיירות) התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") (להלן: "הבטחה" או "הבטחות"). עוד הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובי תשלום בטוחה על פי חוק המכר, בלתי חזורת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובי התשלום **בניכוי רכיב המע"מ של התשלום שמן העניין**.

6. ידוע לנו כי, בהתאם להוראות חוק המכר, הבטחות אין מבטיחות את רכיב המע"מ הקיימים במחיר ייחידת הדיר ולפיכך הבטחות שינפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום שישולם על ידינו, באמצעות שובי התשלום, על חיבור מחיר ייחידת הדיר, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.

עוד, ידוע לנו כי הבטחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר ייחידת הדיר – בגין רכיב המע"מ של כל סכום כאמור. לעניין זה יובהר כי

אברהם
 ייום פיתוח והשקעות בע"מ
 ח.פ. 514957596

אברהם דרכ' נ' בע"מ
 514328240

אל ג' 8/2021

מחיר היחידה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות, מיסים, פקדונות וכיוצא"ב.

.7. הבוטחות שייצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגמות וממצות את כל אחריותכם לפנינו, בתנאים המפורטים בטוחות, ואנו מوطרים בזה על כל זכות לדרוש מהם תשלומים ו/או כספים נוספים מעבר לאלה שモבטחים באמצעות הבוטחות.

.8. ידוע לנו כי מסכימנו להציג את יחידת הדירות מתחולת השובדים לטובתכם, וזאת לאחר סיום בניית יחידת הדירות, קבלת האישורים הנדרשים לאכלוס יחידת הדירות, תשלום מלאה התמורה על פי הסכם הרכישה לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקש השוגרים, מסירת החזקה ביחידת הדירות והחזרת כל הבוטחות על פי חוק המכר לאחר שהתקיימו כל התנאים לפיקעתן מבלי שהחברה נדרשה לשלם על פיהם סכומים כלשהם (להלן: "תנאי ההחרגה").

.9. אנו מתחייבים לא לשלום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו ביחידת הדירות אלא לאחר שיירשו השעוגדים לטובתכם, ואולם ידוע לנו כי בכל מקרה זכויותיכם על פי השובדים עדיפות על זכויותינו ביחידת הדירות, וזאת כל עוד לא התMALו תנאי ההחרגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקרה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיכם על פי השובדים ו/או על פי הסכמים ביןיכם לבין המוכר.

.10. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם הרכישה יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, ולא הסכמה כאמור לא יהיה להם כל תוקף גם ביןינו לבין המוכר.

.11. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם הרכישה אנו נition לכם הודעה בכתב על-כך, לפחות 30 ימים מראש.

.12. עד להתקיימותם כל התנאים להחרגת הדירה מהשובדים לטובתכם כמפורט במכבת ההחרגה המתונה, אנו לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי הסכם הרכישה ללא לקבלת על-כך את הסכמתכם בכתב וראש.

.13. ידוע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבוטחות אשר יוצאו לטובתנו, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחילתו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות, מכל מנ וסוג שהוא, שישנן או שייהו לנו בפרויקט וביחידת הדירות מבלי שהיא עלייכם לקבל הסכמה בכתב וראש.

.14. אנו מסכימים כי אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים בכל עת להחליף כל בוטחה אשר תינתן לטובתנו בטוחה מתאימה אחרת, לרבות בדרך של הפניה לחתימה על חוזה שכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה על פי סעיף 125 לחוק המקרקעין הרישכ"ט-1969, והכל כאמור ובכפוף להוראות חוק המכר.

.15. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשmeno ועוברנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו ביחידת הדירות לרבות בלשכת רישום המקרקעין, וכן לחתום על כל מסמך שתכין קרן המע"מ המשותפת המאשר את התכניותינו לפי ס"י 13 לעיל, ולפיכך ייפוי הכוח אותו חתמנו לטובת המוכר בחלוקת מהסכם הרכישה יישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, ובבלתי שחדבר יטיל عليיכם חובה לפעול כאמור ובבלתי שיהיה בו מלאו מכך ייפוי כוח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

.16. אנו מאשרים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לביניכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כלל), התשל"ג-1973 ו/או בכלל דין אחר, ועל כן אין לכם כל התכניות לנו זכויות מסווג כלשהו לפיכים. כמו כן, אנו מאשרים כי אין לכם כל התכניות ו/או אחריות מסווג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, לפנינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר לייחידת הדירות, ולמעט על פי הבוטחות שיונפקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכללות האמור לעלי מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרוייקט כדי להטיל עליהם אחריות ו/או מחויבונם כלשהו לגבי השימוש בסכפים, מימון הפרויקט, טיפול, קצב התקומות, אופן ניוחו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהוא.

אבן גורן בע"מ
514328244 G.A.

כמו כן אנו מאשרים כי ההחלטה על הפרויקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרויקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לוודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרויקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרויקט או מוקצים לבניית הפרויקט. לפיכך ידוע לנו ואנו מסכימים כי הנכם מסירים מעלייכם כל אחראיות להסתמכות שיקולה לנבע אצלנו בתוצאה מקיומם מנגנון ההחלטה, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.

.17. הובהר והסביר לנו כי אם ובמידה שאנו מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכspinנו,علינו להסדיר זאת במישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם לא תהיו אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הנסיבות שתנפיקו לטובתנו.

.18. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהיה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלוני נפרד מהסכם הרכישה אשר נערך בין המוכר והפרט התחייבויותינו על פי מסמך זה תהוו לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם הרכישה על כל התוצאות הנבעות מכך.

.19. ידוע לנו כי לא נוכל לחזור בנו מהתחייבויותינו על פי מסמך זה, הוואיל וזכויותכם תלויות בו.

.20. בכל מקרה של סטייה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם הרכישה יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

.21. אנו מסכימים כי בכל הנוגע ליחידת הדיר, להסכם הרכישה, למסמך זה ולנושא מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבתי-המשפט של מדינת ישראל שבתל-אביב.

בכבוד רב,

שם הרופש: _____ חתימה: _____ ת.ז. _____

שם הרופש: _____ חתימה: _____ ת.ז. _____

צברים
יוזם פיתוח והשתלבות בע"מ
514957596
ח.פ.

אבן דורך בע"מ
ת.פ. 514328244

יפו כח בלתי חזק
לפי סעיף 91 לחוק לשבת עורך הדין

אנו החתוםים מטה:
שני קידרמן, ת.ז. 060742406 ויווחאי בר סייני, ת.ז. 066122052, כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד,
ממינים בזה ומיניפים את כחם, באופן בלתי חזק, של ע"ד אלדד כורש ו/או ע"ד אורית ישראלי ו/או
ע"ד ליטל אפרתי ו/או ע"ד ספר ביטן ו/או ע"ד ספר פلس ו/או ע"ד ענת שטרנלב מולכו ו/או
ע"ד אפרים לוי ו/או ע"ד שלום סימון ו/או ע"ד גלית שיצר ו/או ע"ד אבישי סהר ו/או ע"ד יונתן
טיסונה ו/או ע"ד איתן זמל ו/או ע"ד טל שנון פרדמן ו/או ע"ד שירן גבע ו/או ע"ד שירה דניגר
מוסלם ו/או ע"ד לירון לוי לב ו/או ע"ד אליעד פרגיאן ו/או ע"ד טל זייד ו/או ע"ד בר פרקש ו/או
עו"ד סיון רוזנברג ו/או ע"ד קורל רגיאן ו/או ע"ד מatan ו/או כל ע"ד אחר ממשרדים ו/או ע"ד ניר
זנורי ו/או אורית לוי-זנורי ו/או הילה נצח שם, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשנו
ולפעול ולעשות בשםינו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם:

1. רכוש ו/או לקבל ו/או למכור ו/או לחתם בשםינו ובעבורנו בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את המקראיעובמקרעין הידועים כתה חלקה 18 חלקה 147 גוש 30415 ו/או כל הגדרה אחרת ו/או לתמי חלוקות שתבואו/ במקומות, לרבות עקב כל תיקון של צו הבית המשותף (להלן: "המקראיעין") או כל חלק מהם (להלן: "הנכסים").

המונה "נכסים" במשמעותה הכלכלית הנפרט או מגרש נפרד והן חלק מסוים או בלתי מסוימים בחלוקת נפרד או בגורם נפרד ו/או כל בית או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה ו/או חלק בבית מסוות במקרעין; בין שהמגרש ו/או הבית ו/או הדירה נבנו כבר בין שמן עתידיים להבנות, בתנאים כפי שמורשינו הניל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט וכל זה כפוף לשכנותאות ו/או לשעבודים ו/או לצוכחות של אחרים, כשהם חופשיים מכל משכנתא שעבוד או זכות.

2. להופיע ולפעול בשםינו ו/או בעבורנו בכל הקשור ליחסים שבין הרוכשים של הנכסים או חלקיים מהם ו/או דירות הבנות על הנכסים ו/או קבלנים ו/או צדדים שלישיים כלשהם הקשורים לנכסים בכל עניין שהוא הנוגע לפרוייקט הבנה או הבנייה על המקראיעין (להלן: "הפרויקט") ורבות הקמת ו/או רכישת הדירות בנכסים, ו/או בפיתוחם, ו/או בכל מה שקשרו לצדים הניל, לרבות קיזוז, עיקול, ועיבוב נכסים של צדדים אלו ו/או קבלת כספים ו/או זכויות ו/או נכסים מהם והגשת תביעות או דרישות, לרבות דרישתחילות עבורוות מכלמין וסוג שהוא ובכל זה ערבות ו/או פוליסות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בשם יסודות נדלין ופתח מסטר ב-+ שותפות מוגבלת מס' שותפות 540292745 (להלן: "שותפות") ו/או בשם אילון חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520042169 (להלן: "החברה") ו/או בשםינו בעניינים אלו ומינויו עורך דין שיפעלו מכח יפו כח בשםינו ועל חשבונו.

3. בכל הקשור ביפוי כח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולציגו בכל הליך ובפני כל בית משפט ו/או בפני ועדות משפטיות ו/או אדמיניסטרטיביות ובכלל זה בהליך אזרחים, מינהליים, פליליים וערוניים בבתי המשפט, עדות לתכנון ובניה, ובפני כל בית משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים, התנגדויות, בקשות למתן, ביטול ו/או שינוי רישיונות בנייה, ובנסיבות מכל סוג שהוא ולהגן עליהם.

4. בשםינו ובמקומנו ליישב, לסלק, למזור לבורות ולהתאפשר בקשר לחשבונות, חישובים, תביעות או סכומים כלשהם אשר קשורים בדרך לשניה לפועלות ו/או למטרות המפורטות או הנקבעות ביפוי כח זה, לפי שיקול דעתם המוחלט של מיפוי כוחנו, ולמנות עורך דין לצורך כך שיפעלו מכח יפו כח בשםינו ועל חשבונו.

5. לעשות ולהתומות בשםינו ובמקומנו הסכמים וחוזים עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ביחס לכל הנקוב ביפוי כוח זה ביחס לנכסים ו/או הפרויקט ו/או ביחס לכל זכות שהיא בהם ו/או בקשר לשאראים כלשהם ו/או לעשרות כלשהיא ו/או בקשר לפוליסות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 ו/או בקשר לחשבון הפרויקט, כהגדרתו להלן.

6. לעשות כל פעולה ומעשה ולהתומות בשםינו ובמקומנו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התcheinיבות, ערבות ל민יהן, שטרי חוב, הוצאות, חשבונות, אישורים, קבלות, יתורים, ערבות, בתרי משכנתא ובכלל להתחום על כל מסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות הדורשים ביפוי כח והרשאה זה, והכל ביחס לנכסים בלבד.

7. לקבל כספים בשםינו ובמקומנו ובעבורנו מאת ו/או לכל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ו/או מאות בעלי המשנתאות ו/או המשכונים ו/או השובדים השונים ומאות מלויים אחרים ולהשתמש בכספי אלה כדי להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים

נרכשים
יוזום פיתוח ובנייה של שכונות בע"מ
ח.פ. 514957596

אבני דרך בע"מ
ח.פ. 514328244

ולסלק את כל ההתחייבות, התשלומים, המיסים, האגרות והארוננות וכל יתר ההוצאות לMINIHON הקשורים עם הפעולות והמעשים שייעשו לפי ייפוי כח והרשה הנוכחי ו/או חלים על הנכסים ו/או הפרויקט ו/או חשבו הפרויקט והדרושים עברו כל המטרות האחרות למיניהם. הקשות בנכסיים ו/או הפרויקט ו/או חשבו הפרויקט.

8. ממשן ו/או לשעב בשמו ובמוקומו את הנכסים ו/או את זכות החכירה הראשית ו/או זכות חכירת משנה ו/או זכות חכירה אחרת ו/או כל זכות, מכל סוג שהוא, שתהיה לנו בנכסיים ו/או בפרויקט ו/או בחשבו הפרויקט בסכום ו/או בסכומים, במשכנתה ו/או משכו ו/או שעבוד, בכל דרגה/ות שהיא/שהן, ולגורום לכך שהם ישמשו כבוחנות ייחדים, יסודים, עיקרים, מקבילים ו/או נוספים לכל משכנתה ו/או שעבוד ו/או משכו אחר המוטל או שיטול על הנכסים ואו הפרויקט ו/או השובודיים תרשושה באחריות ו/או בערבות הדדיות ביחיד עם כל אדם, המשכו/נים ו/או השובודיים תרשושה באחריות ו/או בערבות הדדיות ביחיד עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת בין שהן תרשונה בלי אחריות ו/או בערבות הדדיות כאמור לטובה השותפות ו/או החברה ו/או לטובה כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת, בתנאים ובהוראות אשר מושגנו ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט, לתקן משכנתאות ו/או משכו/נים ו/או שעבודים ולפדותם ובתנאים שימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרשות משכו על הנכסים ו/או הפרויקט ו/או חשבו הפרויקט בראשם המשכו/נות או שעבודים בראשם החברות ו/או כל מקום אחר ולהאריך את תקופת הרישום לתקופות נוספות על פי שיקול דעתם המוחלט. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בין היתר גם לוותר בשמו על זכויות ו/או הגנות המוקנות לו במרקען ו/או בוגע להם ו/או בכל חלק מהם ו/או בנכסיים מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, (נוסח משולב) תש"ב-1972 ו/או על פי סעיפים 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 ו/או על פי הוראות כל דין שתבואנה במקום איזה מהחוקים הנ"ל ו/או כתוספת ו/או חיזוק להם.

9. לפעול בשמיינו ו/או מטעינו לתקן ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף, לרבות בדרך של רישום תת חלקה נוספת במרקען ו/או רישום זכויות הייזם ו/או צדדים שלישיים בדירות החדשות שתיווצרנה במרקען.

10. להופיע ולפעול בשמו ובמוקומו בפני רשם מקרקעין ובפני כל גוף אחר לרבות המפקח על המקרקעין ו/או המפקח על הבטים המשותפים ו/או הרשם המוסמך עפ"י חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ו/או מחלקת המדידות ו/או רשם החברות ו/או רשם האגודות השיתופיות ו/או חברת חלמיש חברה ממשלתית-עירונית לדיר לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ ו/או רשות מקרקעין ישראל ו/או האפוטרופוס הכללי, ו/או הממונה על המחויז, ו/או ועדות ביןין ערים, ו/או נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, ו/או במשרד ההוצאה לפועל, ובכל המשרדים הממשלתיים, הערים ני, הציבוריים ואחרים לחתום בשמו ובמוקומו על תעוזות, בקשות, הצהרות, תצהירם, הודיעות, התchieיבות, חוזים, הסכמים, תביעות ויתורים, תכניות, מפות, הערות אחריה, שטרוי מכר, שטרוי חכירה, שטרוי ביטול חכירה ורישום שטרוי חכירה חדשים, שטרוי משכנתא, שטרוי תיקון משכנתא (כולל שטרוי הגדלת משכנתא), שטרוי העברת משכנתא, שטרוי פדיון משכנתא, שטרוי ביטול משכנתא, שטרוי שיבודים ובדרכ כל על כל תעודה, מסמך או שטר הדורשים לבצע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כח והרשה זה.

11. הננו מאשרים ומסכימים בזה שמורשנו הנ"ל יהיו ראשאים לחתום גם باسم המעבירים וגם בשם מקבל זכות העברה, באם זכות זו ניתנה לי/נו, בנכסיים ובפרויקט על חקליהם ו/או על כל שטרוי בקשה וכל מסמך אחר שיידרש לצורך העברת כל זכויותינו בנכסיים ובפרויקט.

12. לעשות כל פעולה בשמו ובמוקומו לרבות לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל רשות והכל ככל שדרוש לשם מתן תוקף ו/או רישום השיבודים המשכו/נים והמשכנתאות ו/או הבוחנות השונות וזכויות השותפות ו/או החברה האמורים בכל המסמכים וההסכם שנחתמו בין צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ, חברה מס' 514957596 ו- אבני דרך י.י. בע"מ, מס' חברה 514328244 לבין השותפות ו/או החברה. בנוסף, לפעול בנכסיים ו/או בחשבו הפרויקט וכן לעשות כל פעולה כאמור לשם מימוש השיבודים המשכו/נים והמשכנתאות והבטוחנות המצוינים בייפוי כה זה ו/או כל פעולה לשם רישומים הראו ו/או מתן תוקף מלא להם, ו/או להאריך תקופות רישום של משכו/נות אשר נרשמו אצל רשם המשכו/נות ו/או שיבודים שנרשמו אצל ראש החברה ו/או אצל ראש האגודות השיתופיות.

13. קיבל בשמו ובמוקומו כסכום אשר נחתם על ידיינו בקשר לנכסים ו/או לפרויקט ו/או כתוצאה מכל הסכים אשר נחתם על ידיינו בקשר עמם ו/או כתוצאה מהפרת או ביטול כל הסכם כאמור, מאות צדדים שלישיים, לרבות אגף המכס והמע"מ, רשות ממשלהו נוספת וכן וכל יחיד, גופ או תאגיד אחר.

אבני דרך י.י. בע"מ
ח.פ. 514328244

31

14. מדי פעם בעבור ייפוי כח והרשה זה, כולל או מקצתו לאחר או אחרים, למנות עורך דין או עורך דין או מורים אחרים.

15. אנו מצהירים ומתחייבים בהזה כי לא נתחייב בעתיד בכל צורה ואופן שהם אשר יעדדו בסתייה כאמור לעיל או לכל מעשה שאפשר לעשותו לפי ייפוי כח זה, וכי לא ניתן לאיש כל כח, באופן מוחלט או מוגנה, מלאה הכוחות אשר הוקנו על פי ייפוי כח זה, וכך כן אנו מצהירים בהזה שאין לאייש זולתנו כל זכות שהיא בנכסיים ו/או בוגע להם, למעט זכויות צברים ובני דרך, ו/או בזכויות המוקנות לשותפות ו/או לחברה ו/או מי מטעם בהתאם לייפוי כח זה.

16. למוריםינו ביחד ובפרט הכח העשות כל מיני פעולות ודברים אחרים באופן מוחלט ומורכב כפי שמוריםינו או כל אחד מהם ימצאו לנכון בקשר עם הוצאה לפועל של ייפוי כח זה, וכן אנו מסכימים מראש לכל מעשייהם של מוריםינו הנ"ל שייעשו בתוקף ייפוי כח זה ומשחררים אותן מכל אחריות כלפיו בקשר למעשייהם הנ"ל.

17. ייפוי כח והרשה זה הינו בלתי חזיר הוואיל וזכויות השותפות והחברה הקשורות בו, ולא תהיה לנו רשות לבטלו ו/או לשנותו אלא בהסכמה בכתב וראש מעתה והחברת השותפות והחברה ייחדיו, וכוחו יהיהיפה גם אחורי פטירתנו או פטירת מי מאיתנו ויחייב את יורשינו, אפוטרופוסינו, מנהל עזבונו, מפרקינו וכל מי שיובא במקומו.

18. ביפוי כח זה לשון רבים – לרבות לשון יחיד ולהפך, ולשון זכר – לרבות לשון נקבה ולהפך.

ולראיה באתיינו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת 2021

יוזם פיתוח והשקעות בע"מ
ח.פ. 514957596

אבני דור ג' בע"מ
ח.פ. 514328244

ייפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח'ם, _____, ת.ז. _____ ו _____, ת.ז. _____ כולנו ביחד וכל אחד
מאותינו לחוד (להלן: "הרוכש") ממנים בזה את עוזה'ד אלדר כורש ו/או ענת שטרנלייב- מולכו ו/או שלום סימון ו/או אפרים
לווי ו/או אבישי סחר ו/או איתי זמל ו/או טל שנון ו/או שירן גבע ו/או שירה מועלם ו/או אליעד פרגון ו/או לירון לוי לב ו/או
טל זייד ו/או בר פרקש ו/או סיון כהן ו/או קורל רגיאן ו/או רועי דובשני ו/או כל עורך דין ממשרדים, את כולם ביחד וכל
אחד מהם לחוד (להלן: "מיופי הכוח"), להיות באין כוחנו הנכונים והחוקיים ולעשות בשםינו ו/או במקומו, לפי שיקול
דעותם המוחלט, את כל המעשים ו/או הפעולות להלן, ו/או כל אחד מהם בשלמותו ו/או בחלוקתם בעת ובעונה אחת ו/או
בזמנים שונים בקשר עם זכויותינו בדירה שמספרה הזמני הינו _____, בת _____ חדרים, בקומת _____ הפונה לכיוונים
הנבנית ו/או שתבנה ברוח _____ הציונות _____, בירושלים, המהווה חלק מהמרקען היודיעים כגוש 30415 חלקה
לרבות כל חלקה/ות אחרית/ות שתיזכרנה עקב פיצול, יחדו או חלוקה חדש של החלקות הניל, כולם או חלקן
(להלן בהתאמה: "הבנייה" ו-"המרקען"), לרבות זכות _____ מקומות/موت חניה בקומת _____ (להלן:
"החניה") (הדירה, והחניה ייקראו יחד להלן ביפוי כוח זה "הדירה"), אשר רכשו מחברת צברים ייוזם פיתוח והקעות
בע"מ, ח.פ. 514957596 ו/או מבני דרך י.י בע"מ ח.פ. 514328244 עפ"י הסכם מכור מיום _____ (להלן בהתאמה:
"החברה" ו- "הנכסים"):

- לרכוש, לקבל ו/או לרשות בשםינו ובשביליו/נו בבעלות ו/או בחכירה לכל תקופה שהיא, על פי שטר מכר ו/או שטר חכירה בתנאי חכירה אשר ינוסחו על ידי מיופי הכה הנ"ל לפי שיקול דעתם הבלעדי ו/או בכל צורה אחרת את הדירה, ו/או לעשות כל פעולה אחרת בדירה ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בדירה, הכל כפי שיראה למופיע הכה הנ"ל או מי מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לרבות, להופיע בשםינו במקומינו בעירייה כל פעולות המקרקעין ישראל ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפניו עורך דין על מנת לקבל בשםינו את הזכויות בדירה, בדרך של העברת בעלות ו/או בדרך של רישום זכות חכירה על שםינו ו/או חתימה על הסכם חכירה ביחס לדירה על שםינו ו/או רישום זכויותינו בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לחותם בשםינו ובמקוםינו על כל המסמכים הדורשים ו/או שידרשו לשם כך ו/או על שטרוי מכר ו/או חכירה, בקשה, הצהרה.

לפנות לעירייה ולבצע כל פעולה בשםינו ובמקוםינו לצורך ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה וההסכם, לרבות לפעול בחתימת הסכם חכירה על שםינו, לחותם על הסכם חכירה של הרוכש וכל מסמך רלוונטי נדרש.

לבצע את כל הפעולות הכרוכות ברישום פעולות הפרצלאציה ו/או האיחוד ו/או הפרדה ו/או חלוקה מחדש של המקרקעין ו/או הבניין, לבדוק או ביחד עם חברות אחרות (להלן: "הפרצלאציה").

להסכים או להתנדג לכל פעולות הפרצלאציה, וכן לרשות ו/או להשיר ו/או ל的独特 העורות אזהרה על המקרקעין ו/או הבניין, יכול או חלקן, וכן על חלות סמכות ו/או חלות משנה אשר ייוצרו כתוצאה מפעולות הפרצלאציה, ולהעביר חלקים מוטך המקרקעין ו/או המגרש לצורכי ציבור ו/או לצד ג' כלשהו, בתמורה או ללא תשלום.

לחדר את הרישום בפנקסי המקרקעין בוגע למקרקעין ו/או הבניין, כולם או חלקם, וכן לדירה, לרשות זיקחות הנאה ביחס למקרקעין ו/או הבניין, כולם או חלקם, וכן לדירה. לרשות ירושה ביחס למקרקעין ו/או הבניין ו/או לדירה, לשעבד את המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, לתכנן כל מיני רישומים ביחס למקרקעין ו/או הבניין ו/או לדירה, לתבוע חולה, חזקה, החזורת חזקה, פנו, הסרת עיקול, תשלום שכיר דירה וכל זכות ו/או תביעה אחרת בקשר למקרקעין ו/או הבניין, כולם או חלקם ו/או לדירה.

מידי פעם בפעם לרשותם, לבטל רישום, לחדר רישום, לצמצם רישום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר ו/או להתחייב ו/או להסכים לכל פעולה כאמור, כל זאת של כל חכירה, בעלות, הרשות, שכירות, משנה, משכנתא, עיקול שעובדים, ירושות, הסכמי שיתוף, העורות אזהרה למיניהם, זיקות הנאה למיניהם ו/או זכויות כלשהן על המקרקעין ו/או המגרש ו/או חלק מהם ו/או על הדירה או חלק ממנה או בכל הנוגע למקרקעין ו/או הבניין ו/או לדירה, בשלמות או באופן חלק, לפני פרצלאציה ו/או אחרי פרצלאציה ו/או בעת רישום בית משותף על המקרקעין ו/או הבניין ו/או בכל דרך אחרת.

לשאג את כל האישורים, לרבות אישור מס שבח, מס רכישה, מס רכוש ואישור עירייה ו/או הארכת תוקףם, התעודות והמסמכים, ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים לרבות תשלום מקדמת מס שבח, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהם, הדורשים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שייעשו לפי ייפוי כוח זה ובהתאם להסכם.

לעין, לצלם ולהעתיק, לקבל כל סייע ו/או מסמך ו/או מסמך ו/או רישום ו/או נתנו ו/או כל מידע הקשור במישרין ו/או בעקביפין למקרקעין ו/או לזכויותינו במקרקעין מכל אדם ו/או גוף, לרבות אך לא רק, לשכת רישום המקרקעין ו/או רמי"י ו/או עיריית ירושלים, ולרבות כל אדם ו/או גוף אשר טיפול ו/או העניק לנו שירות בקשר עם המקרקעין ו/או אשר נמצא בראשותו מידע ביחס למקרקעין הדורש לצורך השלמות הרישום, והרינו מאשרים בחתימתנו על ייפוי כוח זה כי אנו מוטרים מראש ובמפורט על כל טענת חסיון ו/או סודיות מכל מי וSong שהוא בקשר עם האמור.

צברום
יוזם פיתוח והשקעות בע"מ
ח.פ. 514957596

~~אַבְנִי יָדֵר וּ. בָעֵמ~~
~~514328244.9.8~~

- לפעול מעת לעת אצל כל צד כי לרבות השלטונות המוסמכים (בין עירוניים ובין ממלכתיים) לשם קבלת ו/או הוצאה היתריה בניה, על המקרקעין ו/או הבניין, ולהחותם על כל תוכניות הבניה ו/או תוכניות הגשה ו/או הביקשות ו/או הטעסים ו/או המסמכים הנדרשים על פי דין (להלן: "תוכניות הבניה") לרבות תשייטים וכיו"ב, מסמכים שיגיש הרוכש לוועדה המקומית לתכנון ובניה בקשר לבניה על המקרקעין ו/או הבניין.
- לבנייה ו/או להקים ו/או לקבל את מלא אחזוי הבניה בביטחון ו/או בשלבים כדי לבנות כל מבנה ו/או בניין במקרקעין ו/או בבניין, כולם או חלקם, בהתאם לרשויות שיינთנו על ידי השלטונות המוסמכים, מעת לעת.
- לבצע מפעם לפעם, פיתוח מכל מין וסוג שהוא במקרקעין ו/או בבניין, כולם או חלקם, ומבעליפגע בעקבות האמור לעיל, עבודות ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, סלילת כבישים, מדרכות, תאורה, גינון, אשפה, מתקני ציבור וכיו"ב, והכל בהתאם לרשויות שיינთנו ע"י השלטונות המוסמכים.
- להסכים לכל בקשה להוצאה היתריה בניה ו/או לשינוי ו/או לבניה נוספת על המקרקעין ו/או הבניין, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965, וכן לקבל בשמו ובמוקומו הודיעות עפ"י דין בקשר לכך.
- לנהל מזומנים ו/או להגיע לידי הסכמה עם כל רשות מוסמכת ביחס לאגרות בנייה, אגרות פיתוח, היטלים, מיסים, תשומות, זכויות בנייה וכיו"ב.
- להגיש בקשה ולפעול לשינוי כל תוכנית בניין עיר שתהייה בתוקף בכל עת.
- לקבל ו/או להעביר למקרקעין ו/או והבניין זכויות בנייה בבניינים ו/או חלקות אחרות, להעביר מהמקרקעין ו/או והבניין זכויות בנייה למגרשים ו/או חלקות אחרות.
- לאחד את המקרקעין ו/או והבניין עם חלקות נוספות ו/או בניינים אחרים, סמכים או אחרים.
- לרשות ו/או לבטל העורות אזהרה ו/או להסכים לרישום ו/או ביטולן, לתקן רישום ולהוסיף לרישום העורות אזהרה, בשמיינו ובמוקומו, וכן להחותם על כל מסמך אשר מיופי כוכנו לנוכח ימצאו לרבות בקשר עם רישום הערת אזהרה על המקרקעין ו/או הבניין ו/או על הדירה לטובה הרוכש ו/או לטובה רוכשים אשר ירכשו מאת הרוכש זכויות במקרקעין ו/או בוגרש, כולם או חלקם, ו/או בדירה, בחלקים מסוימים ו/או בלתי מסוימים. כמו כן, להחותם על התcheinויות מתאימות לשם רישום העורות אזהרה כאמור לעיל. להחותם על כתוב הסכמה וכל מסמך אחר מכל סוג שהוא, אלא יוצא מן הכלל, שהיתה דרוש כדי לקבוע, להסכים או לאשר שהערת האזהרה הרשותה לטובתינו תרשם ותיחוד למקרקעין ו/או הבניין ו/או לדירה ו/או לחלקה/ות שתיווצרנה במסגרת הליכיஇיחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או הבניין ו/או החלקה/ות המשנה שתיווצרנה לאחר רישום הבניין, בין לבדוק ובין ביחס עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או הבניין, כבית משותף.
- לרשות ו/או להסבירים לרישום העורות אזהרה ו/או זיקת הנאה לטובה רוכשי זכויות כלשהן במקרקעין ו/או בוגרש ו/או בכל חלק מהם ו/או לטובה רוכשי זכויות בבניין ו/או בבניין/ים אשר יבנהו ו/או נבנהו במקרקעין לרבות כל חלקות אחרות/ות שתיווצרנה עקב פיצול, יחדו או חולה חדש של החלקות הניל, כולל או חלקן (להלן: "הבניין הנוסף") ו/או לטובה חליפיהם של כל אלה ו/או לטובה בנקים ו/או לטובה מוסדות פיננסיים אשר יתנו לרוכשים האמורים ו/או לטובה צדדים שלישיים.
- לפעול לביטול רישומה של הערת אזהרה שנרשמה בניגוד להוראות הסכם.
- לרשות זכויות חכירה ו/או בעליות ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או כל זכות אחרת אשר תידרש, לרבות לטובה חברת חשמל בקשר עם תחנת טרנספורמציה אשר תיבנה/נבנהה במקרקעין.
- לחחותם בשמו ובמוקומו על כתוב הסכמה לרשות המקרקעין לפיו ראש הרוכש לעשות כל עסקה ו/או פעולה בקשר עם המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, לרבות ומבעליפגע בעקבות האמור רישום חכירות ו/או רישום משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה.
- לחחותם על התcheinויות לרישום משכנתאות/ות על החכירה/ות ו/או על הבעלות אשר תירשם על המקרקעין ו/או הבניין, כולם או חלקם, ו/או הדירה לטובה בנקים למשכנתאות ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או לטובה כל אדם ו/או כל גופ משפטיא אשר יתנו בטיחות ו/או ערכיות להבטחת השקעותיהם של הרוכש, בגין הלואות שיינთנו לרוכש. לרשות ו/או ליתן הסכמה לרישום העורות אזהרה על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה לטובה הבנקים למשכנתאות ו/או המוסדות הפיננסיים כאמור לעיל בגין התcheinויות האמורים.
- לחחותם ו/או ליתן הסכמה לכל הסכם בקשר עם המקרקעין ו/או הבניין, לרבות הסכם ליווי בנייה על המקרקעין ו/או הבניין.
- למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמיינו ובמוקומו/נו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ו/או על ידי משכן על פי חוק המשכו, תשכ"ז-1967 (להלן: "חוק המשכו") על כל התקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הניל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין ישקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתאות"), את המקרקעין ו/או הבניין, כולם או חלקם, ו/או זכויות חזיות ו/או זכויות יישור ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לעינו בדירה ו/או בGINI הדירה, בין שתירשם ממשכנתאות ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות.

או זכויות אחרות, בין שהמשכנתה תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין ועל פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפחות כל התיקונים שהוא ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומם ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למופיע כווננו, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופיע כווננו ימצאו/ו נכוון לפי קול דעתו/³ המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנה הדיר (נ"ט משולן, תש"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967⁴; כפי שתונקו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שייהי בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

.18. לתקן ו/או לבטל את צו רישום הבית המשותף של הבניין ולרשום את הבניין כבית משותף, בין לבדו ובין כבית משותף מורכב ביחיד עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או על מקרקעין סמוכים, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחודה או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, ככל או חלון ו/או פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או כל חוק אחר אשר יבוא במקומו.

.19. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה - לחותם על כל תקנו ו/או הרשאה ולהוציא חלקיים מתוך הרשות המשותף ולהציגם לדירה ו/או לדירות אחרות בבניין ו/או בבניין/ים במקרקעין סמוכים, וכן לתקן ו/או לשנות את צווי הבית המשותף אשר יינתן/נו על המקרקעין ו/או הבניין וככל חלק ממנו, ואת התקנון שירשם, וכן לעורך ו/או לחותם ו/או לרשום הסכמי שיתנו בין הדיירים בבית המשותף או כל הסכם אחר הקבע צוויות והסדרים בין דיריהם הבית המשותף לרבות קבוע, כי דרכי כניסה ויציאה להனון משותף ומתקנים נוספים יהיו משותפים לבניין ولבניין/נים נוספים/פים ולקבוע את אופן החזקה ו/או הנהול של המתקנים המשותפים במסגרת תקנו הבית המשותף.

.20. לבקש לרישום ולהסבירם בשmeno לשום העורות אזהרה, זיקות הנאה, ו/או רישום בית משותף, תקנו מוסכם, הסכמי שיתוף, הסכמה למינוי נציגות זמנית, הצמדות למיניהם, וכן להסבירם בשmeno לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה רישום הנ"ל.

.21. להסבירם לרישום ו/או לבקש תיקון של כל צו רישום שניתן או שיתנו ע"י חוק המקרקעין לגבי הבית המשותף, לקבלת ולהוציא צוים מפקד המוסמך או מכל רשות אחרת בקשר לרישום לפי החוק ולתקן ו/או לשנות כל צו רישום נ"ל. לשנות הצמדות בבית המשותף, לשנות חלקיים ברכוש המשותף, להוציא יחידות, לבטל יחידות, לבנות בית המשותף מבנים, תוספות, או להרשות מבנים ולעשוו כל פעולה בניתה בבית המשותף, לצמצם או להגדיל את הרשות המשותף, לקבל רשותות ב.יה, לבקש שינוי תוכניות, לחותם על תוכניות פרצלציה ו/or פרצלציה, תוכניות הפרדה ותוכניות איחוד חלקות, להגיש בקשה, הצהרות ומסמכים מכל סוג ומין שהוא וכן לעשות כל פעולה ללא יוצאה מן הכלל שזכאים ורשאים אלו לעשות בקשר ע"ם הבית המשותף, הרשות המשותף וכל חלק בהם.

.22. לחותם בשמיינו ובמוקמיינו על תקנו מוסכם ו/או הסכם שיתוף לפי חוק המקרקעין ו/או על כל תיקון של הנ"ל.

.23. לקבל חזקה בדירה ו/או בכל חלק מהקרקעין ו/או הבניין לרבות בכל חלק מהבנייה על המקרקעין ו/או הבניין ואשר אניו זכאים לקבלו.

.24. לשעבד לטובה מוסד פיננסי שיתן לנו ערבות או ערבותות להבות הכספיים שנשלם לחברה עברו וכישת הדירה לפי חוק המכר (דירות) (הביטחות השקעות של רוכשי דירות) תש"ח-1974 (להלן, בהתאם: "הבנק" ו-"הערבות") את כל זכויותינו בדירה.

.25. לשם המטרות המנוונות לעיל, וב毫无疑ו בכלליות של הרשותה הנ"ל הנני/ו מרשה/ים ומיפה/ים את מופיע הכוח הנ"ל לעשות את כל הפעולות המפורחות להן ו/או כל חלק מהן:

25.1 להופיע ולפעול בשמיינו ובמוקמיינו בפני כל רשות ממשלתית לרבות, רשות מקרקעי ישראל, הממונה על רישום המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או ראש המקרקעין ו/או עיריית ירושלים ו/או מיסויי מקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר במיסויי מקרקעין ו/או בלשכת רישום מקרקעין כלשהו, עורך דין, קרן קיימת לישראל, רשות הפטוח, פקיד הסדר קרקעoot, מחלקת המדינות, הממונה על רשות שכון ציבורי, הממונה על המחווז, יעדות בנין ערים, מקומות ומחוזות, נוטרין ציבורי או כל נוטרין אחר, משרד שכון ציבורי, במשרדי המפקח על מטבח חזק, ראש המשכונות וכן במשרדים ממשותיים, מוסמיכים, עירוניים, ציבוריים, מוסדות בנקאיים, מוסדות פיננסיים ו/או על מוסדות אחרים לבודות ובמיוחד מוסדות בנקאים ו/או מוסדות פיננסיים אשר לסייעת נינה על הדירה ו/או ביחס אליה אליו הצהרה ו/או הודהה ו/או שטרים משכנתא ו/או שטרים ו/או שטרים ו/או שטר ו/או בקשה ו/או צהיר ו/או הצהרה ו/או הודהה ו/או שטרים משכנתא ו/או שטרים ו/או שטרים ו/או שטרים ו/או שטר ו/או שטר ביטול חכירה ו/או תנאים לנויים לשטר חכירה ו/או שטרים משכנתא ו/או כתבי ויתור ו/או שטרים פ"י יונו ומשכנתא וכל מסמך או שטר אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או דרישים לשם ביצוע הפעולות הנוקבות בייפוי כוח זה.

25.2 לחותם על כל הכספיים, חוות, הצהרות, אישורים, קבלות, ויתורים וכיו"ב שיידרשו לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

25.3 למנות ע"ד, ארכיטקט, שמא, מעיריך, מודד או כל אחד אחר בקשר ולצורך ביצוע כל או חלק מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

ארכיטקט י... בע"מ
514328244 נ.ה

טוליקן
-3-

- לשלם את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארוננות וכל תשלום אחר ללא יוצאה מן הכלל לכל רשות ואדם שהוא, עבוריינו ובמוקמיינו, לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה, ובכלל זה להגיש השגות ו/או תביעות ו/או בקשות בקשר עם ביצוע תשלום כל האמור לעיל. 25.4
- להודיע בשמי ובמוקמי לרשויות השונות, לרבות רשות מיסוי מקרקעין על ביטול ההסכם, ולהתום על מסמכיו ביטול ו/או הצהרות ו/או תצהירים ו/או דיווחים דרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשות המוסמכות, לשם דיווח על ביטול ההסכם לאוון הרשות. 25.5
- פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצום או הגבלת הפעולות שמיופי הכוח הנ"ל ימצאו לנכון ויש לראותם במובן הרחב ביותר, ועל כן הנהני מצהיר כי מיפוי הכוח הנ"ל יוכל לפעול ולבצע את כל או חלק מהפעולות הנ"ל כפי שאנו/עצמי/נו יכולים/ים לפועל אישית וככל כתוב שמיפוי הכוח הנ"ל יחתמו בדברון, יתקבל ע"י רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל כמפורט ביצהע כל או איזו מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה. 25.6
- mdi פעט בעפם להעביר ייפוי כח זה, כלו או מקטטו, לאחר או אחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למניות עורכי דין או מיפוי כוח אחרים, לפטרם בכל עת ולמנת אחר או אחרים במקומות לפי ראות עיניו/הם של מוניין כחנו. 25.7
- כל מה שעשהו מיפוי כוחנו או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע ליפוי כח זה יחייב אותנו/נו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחונו והריניינו מסכימים מראש לכל מעשייהם של מיפוי כוחנו שיישו בתוקף כח הרשותה זה לפי שיקול; עתם ומשחררים אותו/ם מכל אחריותם כלפי/ו בקשר למעשייהם הנ"ל. 25.8
- ייפוי כוח זה הינו חלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטל ו/או לשנותו, באיזה אופן שהוא, היהות והואendum להבטיה את זכויות צד ג' הקשורים לפרויקטים הנבנים על המקרקעין ו/או הבניין, לרבות מהחברה ו/או חברת יסודות נדלין ופתח מאסטרר ב+ג' שותפות מוגבלת ו/או איילון חברה לביטוח בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או מזרחי טפחות בע"מ ו/או משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק ירושלים לפתח ומשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדרנס למשכנתאות בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק אחד יחד יקראו לעיל ולהלן "הבנק" לפי עניין) ולרבות ורוכשי חלקים אחרים במקרקעין ו/או בבניין ו/או כל בעל זכויות אחר במקרקעין סמכים. ייפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו וירושי יורשינו את מנהלי עזבונו וatat כל מי שיבוא בשמי/נו ו/או במוקמי/נו. 26.
- הזכות והסמכויות המוקנות למיפוי הכוח הין מהותיות ולא טכניות, באות להרחיב את הסמכויות לפי הסכם, כדי שבאי כחנו הנ"ל יוכל לעשות בשמי ובמוקמי את כל אשר אני רשאי לעשות בעצמי ו/או באמצעות אחרים בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין ו/או הבניין. 27.
- הנו מאשרים ומסכימים בזה מרASH כל הפעולות שתענsha על ידי כל אחד מימיופי הכוח הנ"ל או מי שייתמנה על ידם כנ"ל לפי ייפוי כוח זה, ולא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישת למשכנתאות על פי ייפוי כוח זה וידוע לנו כי הנני/נו מסכימים כי עוה"ד מיפוי כחינו, יציגו את החברה ביצוע כל חלק מהפעולות אם יפעלו בהתאם ליפוי כוח זה. 28.
- הנני/נו מסכימים כי עוה"ד מיפוי כחינו, יציגו את החברה ביצוע כל חלק מהפעולות על פי ייפוי כוח זה וידוע לנו כי מיפוי כחינו איןך עורכי דיןינו לצורך ההסכם לפי רצוננו את הזכות בדירה (לרבות. כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי להסכם הנ"ל) וביצועו. 29.

ולראיה באתי/נו על החתום, היום _____ :

הנני מאשרת חתימת מרשי הנ"ל.

_____, עוזי,

צברים
יוזם פיתוח והשכמתה בע"מ
ח.פ. 514957596

אבני בר זיו בע"מ
ח.פ. 514328244

אליך

נספח ט' – הودעה לרוכש על הבטחת כספי התמורה בהתאם לחוק המכר
(דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974
(להלן: "החוק")

בין:

1. צברים ייוזם פיתוח והשקעות בע"מ, ח.פ. 514957596
מרחוב יוני נתניהו 5, אור יהודה

2. אבני דרך י.י. בע"מ, ח.פ. 514328244
מרחוב סוקולוב 67, רמת השרון

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לbin: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרחוב _____
טל: _____

(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הרוכש")

מצד שני;

הרוכש מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי החברה, הودעה בכתב בהתאם לדרישת החוק בדבר זכות הרוכש להבטחת כספי התמורה ששולמו ו/או ישולם על ידו לחברת בגין רכישת הדירה (להלן: "כספי התמורה"), בהתאם להוראות החוק, ומזהיר בזאת כי ידוע לו:

1. כי לא קיבל החברה מהרוכש, על חשבונו מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממניין הדירה (מחיר הדירה ממשעו: כל סכום שהרוכש התחייב לשלם לחברת הסכם המכר בקשר לרכישת הדירה), אלא וכי הבטיחה החברה את כספי הזמורה באחת מן הבטוחות המפורטות להלן, לפי שיקול דעתה הבלעדי (להלן: "הבטוחה"):

1.1. נמזהה לרוכשUberות חוק מכר להבטחת החזרתם של כספי התמורה, במקרה שלא תוכל החברה להעביר לרוכש בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בהסכם המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעלייה היא נבנית או מחמת צו הקפת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למיינוי כונס נכסים שניתנו נגד החברה או נגד "הבעליים", כהגדרתם בהסכם, או מחמת נסיבות שבחן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול הסכם המכר, מכל סיבה שהיא, ככלצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה;

1.2. ביטהחה עצמה אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של כספי התמורה, והרוכש צוין כموותב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולם מרأس;

1.3. שעבדה את הדירה, או חלק יחסית מהקרקע עליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובה הרוכש או לטיבת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי, להבטחת החזרת כספי התמורה;

צברים
ייוזם פיתוח והשקעות בע"מ
ח.פ. 514957596
תשל"ה-1974

אבני דרך י.י. בע"מ
ח.פ. 514328244

ט' 6/6/81

1.4. רשמה לגבי הדירה, או לגבי חלק ייחסי של הקרקע שעלייה היא נבנית, הערת אזהרה לטובת הרוכש, ובלבד שלא נרשמה לגבי הדירה שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערת;

1.5. העירה על שם הרוכש את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק ייחסי מהקרקע שעלייה היא נבנית, כמוסכם בהסכם המכרכ, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. החברה תהא רשאית להחליף את הבטוחה שמסרה לרוכש באחוג מהבטוחות המפורטות בסעיפים 1.3 ו-1.4 לעיל, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לרוכש.

3. היתה הקרקע שעלייה הדירה הנמכרת בעלות רשות מקומית ישראל (להלן: "הרשות"), לא תהא החברה חייבת להבטיח את כספי התמורה כאמור לעיל, אלא לתקופה שתסתיימים בהتمלא כל אלה:

3.1. הושלמה בניית הדירה בהתאם לרנסם המכרכ;

3.2. נמצאה החזקה בדירה לרוכש;

3.3. נחומר חוזה בין הרוכש לבין הרשות ובו התחייב הרשות להביא לידי רישום הרוכש בחוכר הדירה לתקופה של מעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקייה מכל שעבוד או הת_hiיבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או הת_hiיבות לשעבוד לחובת הרוכש.

4. החברה תקשרה עם "הבנק המלווה" כהדרתו בהסכם, אשר ימן את הקמת הפרויקט בהסכם למtan ליפוי פיננסי לביצוע הפרויקט וכי הוא מתחייב להפקיד את כל כספי התמורה ב"חשבון המיזח" כהדרתו בהסכם המכרכ, וזאת באמצעות שוברו תשלום, הכל כמפורט בהסכם.

הרוכש

אתם
יום פיתוח והחאות בע"מ
ח.פ. 514957596

אבי דרור יי בע"מ
ח.פ. 514328244

נספח י' – תנאים מתלימים

נספח זה נחתם במעמיד חתימת הסכם המכור ומהויה חלק בלתי נפרד ממנו

1. צברים ייוזם פיתוח והשקעות בע"מ, ח.פ. 514957596 ב

מרחוב יוני נתניהו 5, א/or יהודה

2. אבני דרך י.י. בע"מ, ח.פ. 514328244

מרחוב סוקולוב 67, רמת השרון

(להלן: "החברה")

מצד אחד:

1. _____ ת.ג.

2. _____ ת.ג.

מרחוב _____

טל: _____

ובין

שנייהם ביחד וכ"א לחוד

(להלן: "הרוכש")

מצד שני:

והואיל וידוע לרוכש, כי נכון למועד חתימת הסכם, טרם נחתם וטרם יצא לפועל הסכם ליווי בנאי לצורך מימון הקמת הפרויקט, בהגדתו בסכם המכור (להלן: "הסכם ליווי בנאי").

והואיל והחברה עתידה להתחילה בעבודות הבניה רק לאחר שיתמלאו מלאה התנאים המרביים המפורטים בספח זה;

והואיל והצדדים חפצים להסדיר את היריסים ביניהם על רקע האמור לעיל, במסגרת נספח זה להסכם, שהויה חלק בלתי נפרד ממנו;

והואיל ומוסכם בין הצדדים, שהמוניחים בספח זה יתפרשו כמובנים בסכם אלא אם נקבע אחרת מפורשת;

והואיל ומוסכם בין הצדדים, שבכל מקרה של סתייה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם, יגבשו הוראות נספח זה;

לפיין הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוा לנספח זה מהויה חלק בלתי נפרד ממנו, משקף את הצהרות הצדדים והסכםותיהם ומחייבם.

אלן גולדמן

צברים
ייוזם פיתוח והשקעות בע"מ
ח.פ. 514957596

אבני דרך י.י. בע"מ
ח.פ. 514328244

2. תנאים מתליים

ההסכם יונתנה בקיוםם של כל התנאים המתלימים המפורטים להלן וזאת בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם, כדלקמן:

2.1.1 מסירת המקרקעין לידי החברה ע"י הבעלים ו/או מי מטעם ו/או בכלל, לצורך ביצוע עבודות (להלן: "**תנאי הפיזי**");

2.1.2 החברה חתמה עם הבנק המלווה על הסכם ליווי בנקאי, נרשם השעבוד לטובת הבנק המלווה והבנק המלווה העמיד לחברת המימון (להלן: "**תנאי הליווי הבנקאי**");

2.1.3 התקיימות התנאים המתלימים שבחסם הtmp"א, לרבות:
2.1.3.1 100% מהבעליים חתמו על הסכם הtmp"א לרבות באמצעות
החלטה מפקח על רישום המקרקעין;

2.1.3.2 בוצע תיקון צו הבית המשותף בכל אחד מן הבניינים
במתחם באופן בו תירשם יחידת רישום חדשה שתשקף את
זכויות החברה במקרקעין ובמתחם;

2.1.4 לא נצלה החברה את זכות הביטול המוקנית לה בחסם הtmp"א;

(התנאים לעיל, ייקראו ביחד להלן: "**התנאים המתליים**")

2.2 היה וה坦אים המתלימים לא יתקיימו עד לתום 18 חודשים ימים ממועד חתימת ההסכם כאמור (להלן: "**המועד לקיום התנאי המתלה**") החברה תוכל להאריך את המועד לקיום התנאי המתלה ב- 90 ימים נוספים על ידי משלוח הודעה בכתב לרוקש (להלן: "**התקופה הנוסף הראשונה לקיום התנאים המתליים**"). לא התקיים התנאי המתלה עד לתום התקופה הנוסף הראשונה לקיום התנאים המתליים, תהא החברה רשאית להאריך המועד לקיום התנאי המתלה ב-90 ימים נוספים על ידי משלוח הודעה בכתב: ("**התקופה הנוסף השנייה לקיום התנאים המתליים**"). לא האריך החברה את המועד לקיום התנאי המתלה או התקופה הנוסף הראשונה והתקופה הנוסף השנייה לקיום התנאים המתליים הסתיימו, והכל מבלי שה坦אים המתלים התקיימו, ניתן החברה לרוקש הודעה בדבר אי קיומם של התנאים המתלים ויחולו הוראות הבאות:

2.2.1 כל צד יהיה רשאי להודיעו לשנהו, בהודעה בלתי מטוויגת בכתב, בתוך 14 ימים מיום הזקופת הרלבנטית לקיום התנאים המתלימים, וכל עוד לא נתקיים איזה מן התנאים המתלימים, כי אין ברצונו לקיים את ההסכם (להלן: "**הודעת הביטול**"). העתק הודעת הביטול יימסר גם ל"עורכי דין"
כמשמעותם בחסם.

2.2.2 ניתנה הודעת הביטול ע"י מי מהצדדים, בוטל החסם, מבלי שצד מן הצדדים תהא טעונה ו/או תביעה ו/או דרישת כלפיו משנהו. במקרה, ישיבו עורכי דין לרוקש את הכספי המוחזקים בידיהם הנאמנות בהתאם ל"ניספח התשלומים" (להלן: "**כספי הפיקדון**"), וזאת בהתאם להוראות הנינטות להם לפי סעיף 4 להלן.

2.2.3 לא מיש מי מהצדדים את זכותו לפי סעיף 2.2.1 לעיל ולא ניתנה הודעת הביטול ע"י מי מהצדדים, כי אז ייחשבו הצדדים כמי שננתנו את הסכמתם

אבו גורן י.י. בע"מ
514328244,
ח.פ. 9.5.

אלן

אלן אלן

להארכת המועד לקיום התנאים המתללים לתקופה נוספת של 90 ימים, וחזר חלילה.

2.3 עם קיומם התנאים המתללים במועד לקיום התנאים המתללים או במועד/ים הנדרשים כאמור לעיל, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב.

2.4 החברה תהא רשאית לוטר על קיומם איזה מן התנאים המתללים, בהודעה בכתב לרוכש, ובמקרה כזה ייחשב תנאי זה כתנאי שהתקיים.

3. תנאי פתיחת הליווי הבנקאי

3.1 לפי דרישת הבנק המלווה, הרוכש יחתום על כל המסמכים שוינפקו על ידי הבנק המלווה לחתימתו, לרבות כתוב התcheinבות כלפי הבנק המלווה, בנוסח שiomca ע"י הבנק המלווה וזאת, לא יותר מ- 7 (שבעה) ימים מיום שייזרש לכך.

3.2 ככל וכפועל יוצא מהסדרי הליווי הבנקאי יידרש עדכון בהוראות ההסכם, תהא החברה רשאית לדען את ההסכם כאמור, מבלי שלרוכש ונחה טעונה ו/או תביעה ו/או דרישת כלפי החברה בקשר עמו.

4. פיקדון והוראות לעורכי הדין

4.1 עם התקיימות התנאים המתללים (בהתאם להודעה בכתב מאת החברה בדבר התקיימות ובדבר הנפקת פנקס שובי התשולם ע"י הבנק המלווה), ניתנות בזאת הוראה והרשאה בלתי חוזרות לעורכי הדין להעביר ל'חשבון המיחוץ' את כספי הפיקדון שהופקדו בידיהם בנאמנות, כמפורט בסעיף 8.2 לנספח ה' (נספח התמורה והתשולםים).

4.2 היה וממש מי מהצדדים את זכות ביטול ההסכם בשל אי התקיימות התנאים המתללים או איזה מהם, כי אז החברה תודיע על כך לעזה"ד בכתב ועורכי הדין ישיבו לרוכש את כספי הפיקדון, כמפורט בסעיפים 8.4 ו- 8.5-1 לנספח ה' (נספח התמורה והתשולםים).

4.3 הרוכש פוטר בזאת את עורכי הדין מכל אחריות בקשר עמו לעיל, למעט אם עזה"ד פעלו בזדון.

5. שיתוף פעולה

בotel ההסכם לפי נספח זה, הצדדים מתחייבים לשותף פעולה ביניהם ולהתומות על כל המסמכים, לרבות וմוביל לפגוע בכלויות האמור לעיל, על כל ההצהרות ו/או התצהורות ו/או הדיווחים הדוריים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשות המוסמכת, לשם דיווח על ביטול ההסכם לאוֹן הרשות.

6. היעדר טענות ותביעות

בotel ההסכם על ידי מי מהצדדים בשל אי התקיימות התנאים המתללים או איזה מהם, לא יהיה לרוכש ו/או למי מטעמו טענה ו/או תביעה ו/או דרישת כלפי החברה ו/או מטעמה בשל אי התקיימות התנאים המתללים או איזה מהם מסיבה כלשהי, אלא יצא מן הכלל, ו/או ביטול ההסכם ותוואתו, לרבות בקשר עם מכירת היחידה לצד ג' בהתאם כאמור להלן.

עם ביטול ההסכם כאמור, ע"י מי מהצדדים, תהא החברה זכאית למכור את הדירה לכל צד ג', בהתאם לתנאים ולמחיר שיקבעו על ידה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, וזאת בין אם הרוכש חתם על הסכם ביטול ובין אם לאו.

היא וייבחר מהחברה להסביר לרוכש את כספי הפיקדון עקב אי קיומם התcheinיבות הרוכש, תהא החברה זכאית למכור את הדירה כאמור, מבלי לגורען מכל סעיף שימוש לחברה. במקרה זה, תינתן החברה הודעה בכתב לרוכש על כוונתה למכור את הדירה 10 ימים מראש, ככל הפלות.

אלן ברמן

אבני גן גן בע"מ
514328244

31

7. בוצע החזר התשלום לרוכש ו/או הוועמד התשלום לזכות הרוכש, עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו הוראות שלහלו:

7.1 ההסכם לרכישת הדירה יחשב בטל וUMB.

7.2 לרוכש לא יהיו כל זכויות בדירה והרי הוא מצהיר ומאשר כי לא תהינה לו והוא מותר על כל טענות ו/או דרישות כלפי החברה ו/או מי שפועל בשם, במקומה או מטעמה ו/או עורכי הדין המטפלים בעסקה.

7.3 החברה תהיה משוחררת שחרור מלא וסופי מכל התחייבותיה על פי ההסכם.

7.4 החברה תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלתי כל צורך בהסכםם כלשהו מצד הרוכש.

8. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה המכון, על נספחיו, להוראות נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש

צברים ייזום פיתוח והשקעות
בע"מ

אבי דרך ג. בע"מ

זיהוי רוכש

צברים
א.ב.מ.
אלון ורונה
טלפון: 054-957598
טלפון: 054-957598

אבי דרך ג. בע"מ
ח.כ. 514328244

תאריך:

לכבוד

שם: _____ ת.ז.: _____ (להלן: "הרוכש")

228

הויאל צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ, ח.פ. 514957596 ו- אבני דרך י.י בע"מ, ח.פ. 514328244 (להלן, בהתאם: "צברים" ו"אבני דרך"; צברים ואבני דרך תיקראננה יחד וליחוד "החברה"), עמודות להקים ב"מרקעינו" את "הפרויקט", כהגדת מונחים אלה בהסכם המכרז שנחתם בין החברה לבינכם, ביום _____ (להלן: "הסכם המכרז");
הויאל זורניות צברים בפרוייקטו שוערכו /או ישועבדו לטובת אבני דרך (להלן: "העובד");

והואיל ורכשתם מאות החרבה, על פי הסכם המכבר, את הזכויות בדירה הנבנית במרקעון שפרטיה הינם דירה מס' _____, בניין מס' _____, קומה _____ וכן חניה וזכות למחסן (לגביו המensus - בהתאם ובכפוף הוראות הסכם המכבר) (להלן: "הדירה");

לפיכך, הרינו לאשר לכם בזזה כי הדירה תוחרג מהשuboד מיד עם התקיימות כל התנאים שיקבעו ב"מכתב החריגת המותנה" (כהגדתו בהסכם המכר) ייכנס לתוקף גם מכתבנו זה, אנו לא נמש את השuboד מתוך הדירה.

mobasher ci anno nahiya reshaimim l'mash at shabud mitzok yter chaki ha'merkavim le'mut ha'dirah, be'kol ut
v'lo ayid b'sekelat ha'scmachot.

לហשאותם. נמצא מכתב החרזה סופי במועד מסירת החזקה של הדירה.

אי בammo בדי לגורע מהתחייבו לנו אל פי הסכם המכר.

אבני דרך י.י בע"מ

באמצעות:

מבר ת.ז.

המורשת לחותם בשם החברה ולהיבנה.

1

الآن، إن

צברים
יום כ"ה בחשוון ה'תשע"ט בע"מ
ח.כ. 514957596

אבני דרך יי. בעמ
514328244 ח.ג.