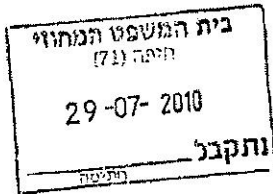


52659-07-10

ה.פ.

בבית משפט המחוזי
בחיפה**המבקשת:** הגב' גלית ויגוצקי מור, ת"ז: 5288598-5ע"י ב"כ עוה"ד גד שילר ו/או טליה אבני
רח' יגאל אלון 53 תל-אביב, 67062
טל: 5377040 - 03 פקס: 5377041 - 03

- נ ג ד -

המשיבה: אנגל ג'נרל דיבלפורס ח"צ: 520043241
מרח' מדינת היהודית 85 הרצליה פיתוח
טל: 09-9707000, פקס: 09-9515171**מהות הסעד:** עתירה למסק-דין הצהרתי וביצוע בעין**המרצת פתיחה**

בהתאם להחלטת כב' הנשיאה ד' ביניש, מיום 18/07/2010, בנוגע לסוגית הסמכות המקומית (הבקשה וההחלטה מצ"ב), מתכבדת המבקשת לפנות אל בית המשפט הנכבד בבקשה כי יצהיר כדלקמן:

- א. כי המשיבה אחראית לתיקון נזקי הרטיבות אשר קיימים בדירת המגורים שרכשה המבקשת מן המשיבה בקומה ד' של בניין 141 ברח' וילנסקי 6/12 תל-אביב, הידוע כגוש 6615, (להלן: "הדירה").
- ב. להורות למשיבה לבצע לאלתר את כל תיקוני נזקי הרטיבות בדירה אשר ידרשו לצורך מניעת המשך היווצרות נזקי רטיבות, לרבות כל הנזקים אשר קיימים בדירת המבקשת, עפ"י סעיף 10 להסכם המכר אשר נכרת בין הצדדים ביום 23/08/2004, (להלן: "ההסכם"), וכן בהתאם להוראות חוק המכר חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, (להלן: "חוק המכר") על תיקונו.
- ג. להורות כי התיקון יבוצע עפ"י חוות-דעת מומחה לאיטום בניינים, אשר ימונה לצורך כך ע"י כבוד ביהמ"ש, ובפיקוחו בתוך פרק זמן שיקבע ע"י המומחה בחוות-דעתו.
- ד. להטיל על המשיבה סנקציה כספית גבוהה אם התיקון לא יבוצע בהתאם לחוות-דעת המומחה ולהוראותיו, ובתוך פרק הזמן שיקבע.
- ה. להטיל הוצאות בקשה זו והוצאות המומחה שימונה על המשיבה, וכל הוצא אשר תנבע מביצוע המבוקש בבקשה זו.

ואלה נימוקי הבקשה:

1. בתאריך 23/08/04 נחתם הסכם בין המבקשת למשיבה לפיו רכשה המבקשת את הדירה שכתובתה מצוינת לעיל (קומה ד' של בניין 141 ברח' וילנסקי 6/12 תל-אביב, הידוע כגוש 6615), (להלן: "הסכם המכר").
- רצ"ב העתק הסכם המכר מיום 23/08/2004, העתק התוספת להסכם המכר והעתק המפרט הטכני מתאריך 14/05/2004 מסומנים **כנספחים 1-3** בהתאמה לתוכנה זו.
2. ביום 09/11/04 קיבלה המבקשת חוקה בדירה והחלה לגור בפועל בדירה ביום 08/12/04.
3. במהלך חודש דצמבר 2004, עת החלה להתגורר בדירה, ומיד אחר הגשם הראשון, התגלה למבקשת לראשונה, כי קיימת רטיבות קשה בתקרת סלון הדירה, בקיר הסלון מימין לחלון הויטרינה הגדול ומתחת לחלון "חדר ההורים". נזילת מי הגשמים בחלון חדר ההורים, גרמה להצפת שטיח אשר היה פרוש על רצפת הפרקט, לנוק לרצפת פרקט - עץ אלון בחדר הנייל וגרמה לנוקים לשטוח. (חלון חדר ההורים תוקן והמבקשת קיבלה פיצוי כספי בגין הנוק לשטיח).
4. עם חלוף הזמן, הרטיבות בסלון הדירה הלכה והחמירה וגרמה להופעתם של כתמי רטיבות גדולים מלווים בכתמי עובש בתקרת הסלון ולאורך הקיר שממין לחלון הויטרינה הגדול שבסלון הדירה המהווה חלק מהקיר החיצוני.
- - רצ"ב תמונות שצולמו ב- 03/04/05 המעידות על הרטיבות הקשה בקירות, מסומנות **כנספח 4**.
5. יודגש כי בכל הביקורים שערכה המבקשת בדירה, טרם רכישתה (לפחות 5 ביקורים) וגם לאחר מכן, ועד למחצית חודש דצמבר 2004 ואו בסמוך לכך לא נצפתה רטיבות כלשהי בדירה.
6. המבקשת תטען כבר בשלב זה, כי לאור אשר צוין לעיל, ולאור כל אשר יצוין בהמשך, סביר להניח כי הרטיבות הקשה בקירות הדירה הייתה ידועה למשיבה עוד טרם ביקרה המבקשת לראשונה בדירה. בחודש אוגוסט 2004, כך שהרטיבות ונוקיה הוסוו במכוון על-ידי המשיבת.
7. למען הסר ספק, סעיף 7.5 להסכם המכר שנכרת בין הצדדים קובע כמפורש בזו הלשון:

"הרוכש יהיה מגוע מלהעלות טענות בדבר ליקויים ו/או פגמים ו/או אי-התאמות שניתן היה לגלותן במעמד רישום הפרטיכל. הנראה זו לא תחול על פגמים ו/או ליקויים נסתרים או שלא ניתן היה לגלותם כבדיקה סבירה או שהתהוו לאחר מסירת יחידת הריור לרוכש (ככפוף לחקופות המגורות בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") ואשר נובעים ממעשה או מחל של החברה".

לאור האמור לעיל, אין כל עוררין כי קיימת למבקשת זכות להעלות טענות בדבר ליקויים בדירה, ולהפנות טענות אלה כלפי המשיבה.

8. מאותו חורף של שנת 2004, וכל חורף שאחריו ועד ליום הגשת תובענה זו, "סבלה" ו"סובלת" דירת המבקשת מרטיבות קשה.

9. החל מחודש דצמבר 2004 ועד להגשת תובענה זו, פנתה המבקשת פעמים רבות למשיבה הן בעל-פה והן בכתב בבקשות והתראות לתקן את מקור הרטיבות.

- - - רצייב מכתבי המבקשת למשיבה מיום 26/12/2004 (מסומן נספח 5), 26/04/2005 (מסומן נספח 6), 1/1/2007 (מסומן נספח 7), 10/04/2007 (מסומן נספח 8), 11/06/2007 (מסומן נספח 9), 5/07/07 (מסומן נספח 10), 20/05/2008 (מסומן נספח 11), 02/11/2008 (מסומן נספח 12), 11/08/2009 (מסומן נספח 13), 25/10/2009 (מסומן נספח 14), 10/11/2009 (מסומן נספח 15).

10. יאמר, כי לאורך השנים ולאור הפניות הרבות של המבקשת, גילתה המשיבה במעשיה אחריות לנוקי הרטיבות כדירת המבקשת. המשיבה ניסתה לתקן את הליקויים אשר התגלו בדירה וגרמו לרטיבות (ניסיונות של המשיבה עצמה ואנשים מטעמה), ואף ביצעה סריקה תרמית על-ידי מומחים, כדי לגלות את מקור הרטיבות. כל אלה לא הביאו את המפרון המתאים לתיקון ליקוי הרטיבות בדירת המבקשת.

11. על-מנת להבהיר את האמור בסעיף 10 לעיל, ובעקבות פניית המבקשת, נערכה ביוזמת המשיבה בדיקה ע"י חברת "אינפרטק שרותי סריקה תרמית" – אשר קבעה כי מוקד חדירת הרטיבות מצוי בדירת הגג הממוקמת מעל דירת המבקשת (להלן: "דירת הגג"), וכי סיבת הרטיבות הינה, שינוי שנעשה על-ידי בעליה הקודמים של דירת הגג, ה"ה זאב וכרמית מירנברג (להלן: "מירנברג"), אשר הזיזו את וטרירת האו קירות דירתו ופגעו בכך בשכבת האיטום. בהמשך תוה"ד המליצה חברת אינפרטק על התיקונים שיש לעשות בדירת הגג בזו הלשון:

"יש לבצע תיקוני אטימה בסף הדלת יציאה למרפסת, על-ידי יצירת "חיץ-אטימה (ראה נספח) יש לבצע בדיקה לאזור הניקוז (ניקוז כפול), חיבור בין יריעת האיטום לניקוז"

בנוסף, צוין בדו"ח חברת אינפרטק כי מוקדי הרטיבות עלולים להוות סכנה למבנה וכן סכנה בריאותית, וכי יש לסלקם בדחיפות.

- - - רצייב העתק תוה"ד אינפרטק שירותי סריקה תרמית מיום 25/05/05 מסומן נספח 16.

12. בהמשך לדיווח הנ"ל, בוצע התיקון המומלץ על-ידי מירנברג או מטעמם, תיקון אשר בוצע בשיתוף פעולה ואו בביקורת של המשיבה ועל-ידי מהנדס מטעמה- מר יפית לוקשין, והוא זה אשר אישר ופיקח על ביצוע התיקון.

13. מידי שנה ועד לאביב 2008 (כולל) ביצעה המשיבה תיקונים בדירת המבקשת בביקורתו של המהנדס, מר יפית לוקשין, אולם למרבית הצער, התיקונים שבוצעו לא הועילו ובעיית הרטיבות לא נפתרה.

14. ראיה נוספת לכך שהמשיבה ראתה עצמה אחראית לנוקי הרטיבות מתבטאת בעוכדה כי תשלומים שונים שולמו על-ידי המשיבה לידי המבקשת עבור ניקוי חוילון אשר ניוזק מהרטיבות.

- - רצ"ב העתק ספחי התשלום מיום 21/12/2004 (מסומן נספח 17), 13/03/2005 (מסומן נספח 18), 27/05/2007 (מסומן נספח 19), 20/06/2007 (מסומן נספח 20), 09/07/2007 (מסומן נספח 21) 05/06/2008 (מסומן נספח 22).

מצב הדירה היום

15. גם בחורף 2009-2010 אשר הסתיים רק לאחרונה, חדרה הרטיבות לדירת המשיבה וגרמה לנוקים, לכתמים קשים, להתנפחות ולהתפוררות של תקרת הסלון בסמוך לוטרינה ובקיר שנמצא מימין לוטרינה בסלון.

16. בעיית הרטיבות והתמשכותה לאורך כמעט 6 שנים מאז קבלת החוקה בדירה, הגיעה למצב בלתי נסבל, לפיו אין המבקשת יכולה להפיק הנאה סבירה מהדירה.

17. יודגש כי כל אותה עת, נגרמו ועדיין נגרמים למבקשת נזקים ואי נוחות מרובה בשל הרטיבות שהגיעה ליימימים בלתי סבירים המונעים מהמבקשת לעשות שימוש סביר בדירה. יצוין כי כתמי הרטיבות תופחים ומתקלפים וכתוצאה מכך נאלצת המבקשת, פעם אחר פעם, לאסוף ולנקות את רסיסי הסיד שנופלים על רצפת הדירה ועל הרתיטים המצויים בדירה והדבר גורם לה למטרד ועגמת נפש.

18. חרף פעולותיה השונות של המשיבה, אשר מוכיחות, כפי שצוין לעיל, כי המשיבה ראתה עצמה אחראית ופעלה לפתרון הנזקים בדירה, "נשמרה המשיבה" מלהודות כי היא נושאת באחריות לפגמים הקשים בדירה. הפניות הרבות של המבקשת אשר צוינו לעיל "זכו" לתשובות מיתממות מצד גורמים שונים מטעם המשיבה, ולניסיון עיקש לטעון כלפי המבקשת כי המשיבה אינה אחראית לנזק וכי הנזק נגרם ע"י מירנברג, אשר ביצעו שינויים בדירתם, ולאחר עזיבתם הפנתה המשיבה במכתביה את המבקשת לדרוש את תיקוני הנזקים מידי הבעלים החדשים בדירת הגג- משפחת דנציגר.

- רצ"ב העתקי מספר מכתבים אשר נשלחו על-ידי המשיבה למבקשת: מיום 18/04/2005
 (מסומן כנספח 23), מיום 21/06/2005 (מסומן כנספח 24), מיום 4/01/2009 (מסומן כנספח
 25), מיום 22/09/2009 (מסומן כנספח 26), מיום 27/10/2009 (מסומן כנספח 27), מיום
 11/11/2009 (מסומן כנספח 28).

19. כאן המקום להדגיש שוב, כי בעיות הרטיבות אשר צוינו לעיל נתגלו למבקשת בחורף הראשון
 לאחר קבלת החזקה בדירה על-ידה. לטענות המשיבה לפיהן הנזק ארע בשל שיפוץ שערכו
 שכני המבקשת בקומה העליונה אין אחיזה במציאות ואינו רלוונטי כלל, זאת בשל העובדה
 כי מירנברג ביצע את השינויים המדוברים בדירתם למעלה משנה בטרם רכשה המבקשת
 את הדירה! ולכן, יש להניח כי ליקוי הרטיבות הופיעו גם בחורף של שנת 2003 ו-2002 אך
 הוסתרו במכוון מעיני המבקשת טרם רכישת הדירה על-ידה!

20. בכל מקרה, טענות המשיבה לפיהן הנזק ארע בשל שיפוץ כזה או אחר אינן מסירות את
 האחריות מכתפי המשיבה שכן על-פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ועל-פי סעיף 10.1
 להסכם המכר היא האחראית לתיקון נזקים כגון דא, אשר מצויים בדירת המבקשת.

21. המבקשת טוען, מבלי לפגוע באמור לעיל, כי גם אם בסופו של יום יתברר כי השיפוץ שערכו
 השכנים, מירנברג הוא שהסב את הנזקים בדירת המבקשת, הרי שפתרון הבעיה ותיקונה
 עדיין מוטל על כתפי המשיבה ואין זה מאחריותה של המבקשת אשר רכשה את הדירה לאחר
 השיפוץ שבוצע. מיותר לציין, שהמשיבים פעלו בחוסר תום-לב בכך שטרם רכישת הדירה לא
 יידעו כלל את המבקשת אודות שיפוץ שבוצע בדירת המגורים של השכנים, מירנברג ואו על
 מידע כי קיימת אפשרות שבעקבות אותו השיפוץ שבוצע על-ידי מירנברג, נגרמו, או עלולים
 להיגרם בעתיד, נזקי רטיבות בדירה אותה רכשה המבקשת.

22. כאמור, כפי שתואר לעיל, אין עוררין כי לאורך השנים ראתה עצמה המשיבה אחראית לנזקים
 הרבים אשר אירעו, אולם נראה כי לאחר שהתברר למשיבה כי הטיפול בנזק דורש התנהלות
 מקצועית, רצינית ויקרה יותר, וכפי שתואר, הדירה המשיבה רגליה מן הטיפול בעניין וטענה
 כלפי המבקשת כי עליה לדרוש את אשר היא זכאית לו עפ"י הסכם רכישת הדירה ממירנברג
 או מדנציגר הנ"ל.

23. המבקשת תוסיף, כי בחודש אפריל 2010 נשרף במטבחה סיר, בשעת בישול ותקרת הדירה
 כוסתה בפית. שמאי הביטוח, מר דני קורן אשר העריך את הנזקים אשר נגרמו בעקבות
 האירוע ציין גם הוא, כי ללא שום קשר לנזקי השריפה, קיימים נזקי רטיבות ברורים על
 קירות הדירה והתקרה.

- רצ"ב העתק הודעת הדואר האלקטרוני ששלח השמאי מר דני קורן למשרדו של ב"כ
 המשיבה, וכן תמונות נזקי הרטיבות אשר צילם השמאי, מר דני קורן בדירת המבקשת,
 מסומנים כנספח מס' 29.

24. (א) כל האמור לעיל מלמד כי המשיבה לא קיימה את ההוראות הקבועות בסעיף 4(1) ו-2) לחוק המכר דירות המורות כזו הלשון:

"המוכר לא קיים את חוביו כלפי הקונה אם התקיים אחד מאלה:
 (1) הדירה או כל דבר שבה (להלן - הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה;
 (2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בזירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה..."

(ב) כמו-כן המבקשת טוען כי המשיבה הפרה את הוראות סעיף 10.1 להסכם המכר הקובע:

"החברה תבצע את התיקונים שהיא חייבת לבצעם כמתחייב עפ"י חוק המכר ובתנאי כי הרוכש הודיע לה אודות הליקוי שתיקונו נדרש, בכתב, בדואר רשום, מיד עם הופעת הליקוי ובתוך תקופת הבדק ו/או האחריות, לפי העניין, המנויות בחוק המכר."

25. יובהר באופן חד-משמעי, כי במידה והמבקשת הייתה מודעת לליקויים הנ"ל ולחוסר האפשרות לעשות שימוש סביר בזירה, טרם רכישתה, היא לא הייתה רוכשת את הדירה ולבטח לא הייתה מקבלת את החזקה בדירה.

26. המבקשת תדגיש כי עלתה חספית טרם התגבשה סופית וכי לאחר תיקון הליקויים הרבים, שומרת לעצמה המבקשת את הזכות לתבוע את המשיבה בגין נזקי העבר, הנזקים בהווה, או הנזקים העתידיים שטרם התגבשו. וכן, לתבוע פיצויי בגין עוגמת הנפש המרובה אשר נגרמה ואשר תגרם למבקשת במהלך השנים.

27. למען הסר ספק, תגיש המבקשת בקשה לפיצול סעדים.

28. לבית-משפט נכבד זה הסמכות המקומית לדון בבקשה לאור מקום הימצא הנכס ולאור מקום מושבה של המשיבה.

29. אי לכך, ובהתאם לכל האמור לעיל, מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.


 ג'ד שילר, ע"ד
 ב"כ המבקשת

תצהיר

אני הח"מ גב' גלית ויגוצקי מור, נושאת ת"ז: 5-5288598 לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהירה בזה לאמור:

1. בתאריך 23/08/04 נחתם הסכם בניי לבין המשיבה לפיו רכשתי את הדירה ברח' וילנסקי 6/12, קומה ד' של בניין 141, תל-אביב, הידוע כגוש 6615, (להלן: "הסכם המכר").
- - רצ"ב הענתק הסכם המכר מיום 23/08/2004, העתק התוספת להסכם המכר והעתק המפרט הטכני מתאריך 14/05/2004 מסומנים כנספחים 1-3 בהתאמה לתובענה זו.
2. ביום 09/11/04 קיבלתי חזקה בדירה והחלתי לגור בפועל בדירה ביום 08/12/04.
3. במהלך חודש דצמבר 2004, עת החתחלתי להתגורר בדירה, ומיד אחר הגשם הראשון, גיליתי לראשונה, כי קיימת רטיבות קשה בתקרת סלון הדירה, בקיר הסלון מימין לחלון הויטרנה הגדול ומתחת לחלון "חדר ההורים". נזילת מי הגשמים בחלון חדר ההורים, גרמה להצפת שטיח אשר היה פרוש על רצפת הפרקט, לנוק לרצפת פרקט – עץ אלון בחדר הנ"ל וגרמה לנוקים לשטיח. (חלון חדר ההורים תוקן והמבקשת קיבלה פיצוי כספי בגין הנוק לשטיח).
4. עם חלוף הזמן, הרטיבות בסלון הדירה הלכה והתמירה וגרמה להופעתם של כתמי רטיבות גדולים מלווים בכתמי עובש בתקרת הסלון ולאורך הקיר שמימין לחלון הויטרנה הגדול שבסלון הדירה המהווה חלק מהקיר החיצוני.
- - רצ"ב תמונות שצולמו ביום 03/04/05 המעידות על הרטיבות הקשה בקירות, מסומנות כנספח 4.
5. יודגש כי בכל הביקורים אשר ערכתי בדירה, טרם רכישתה (לפחות 5 ביקורים) וגם לאחר מכן, ועד למחצית חודש דצמבר 2004 ואו בסמוך לכך לא נצפתה רטיבות כלשהי בדירה.
6. אטען כבר בשלב זה, כי לאור אשר צוין לעיל, ולאור כל אשר יצוין בהמשך, סביר להניח כי הרטיבות הקשה בקירות הדירה הייתה ידועת למשיבה עוד טרם ביקרתי לראשונה בדירה, בחודש אוגוסט 2004, כך שהרטיבות ונוקיה הוסוו במכוון על-ידי המשיבה.
7. למען הסר ספק, סעיף 7.5 להסכם המכר שנכרת ביני ובין המשיבה קובע במפורש בזו הלשון: "הרוכש יהיה מנוע מלהעלות טענות בדבר ליקויים ו/או פגמים ו/או אי-התאמות שניתן היה לגלותן במעמד רישום הפרטיכל. הוראה זו לא תחול על פגמים ו/או ליקויים נסתרים או שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה או שהתהוו לאחר מסירת

יחידת הדיוור לרוכש (בכפוף לתקופות המנויות בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") ואשר נובעים ממעשה או מחרל של החברה".

לאור האמור לעיל, אין כל עודרין כי קיימת לי זכות להעלות טענות בדבר ליקויים בדירה, ולהפנות טענות אלה כלפי המשיבה.

8. מאותו חורף של שנת 2004, וכל חורף שאחריו ועד ליום הגשת תובענה זו, "סבלתי" ועודנה "סובלת" דירתי מרטיבות קשה.

9. החל מחודש דצמבר 2004 ועד להגשת תובענה זו, פניתי פעמים רבות למשיבה הן בעל-פה והן בכתב בבקשות והתראות לתקן את מקור הרטיבות.

- רצ"ב מכתביי למשיבה מיום 26/12/2004 (מסומן נספח 5), 26/04/2005 (מסומן נספח 6), 1/1/2007 (מסומן נספח 7), 10/04/2007 (מסומן נספח 8), 11/06/2007 (מסומן נספח 9), 5/07/07 (מסומן נספח 10), 20/05/2008 (מסומן נספח 11), 02/11/2008 (מסומן נספח 12), 11/08/2009 (מסומן נספח 13), 25/10/2009 (מסומן נספח 14), 10/11/2009 (מסומן נספח 15).

10. אומר, כי לאורך השנים ולאור פניותיי הרבות, גילתה המשיבה במעשיה אחריות לנזקי הרטיבות בדירתי. המשיבה ניסתה לתקן את הליקויים אשר התגלו בדירה וגרמו לרטיבות (ניסיונות של המשיבה עצמה ואנשים מטעמה), ואף ביצעה סריקה תרמית על-ידי מומחים, כדי לגלות את מקור הרטיבות. כל אלה לא הביאו את הפתרון המתאים לתיקון ליקוי הרטיבות בדירתי.

11. על-מנת להנהיר את האמור בסעיף 10 לעיל, ובעקבות פנייתי, נערכה ביוזמת המשיבה בדיקה עיני חברת "אינפרטק שירותי סריקה תרמית" – אשר קבעה כי מוקד הדירת הרטיבות מצוי בדירת הגג הממוקמת מעל דירתי (להלן: "דירת הגג"), וכי סיבת הרטיבות הינה, שינוי שנעשה על-ידי בעליה הקודמים של דירת הגג, הייה זאב וכרמית מירנברג (להלן: "מירנברג"), אשר הזיז את וטרנית ו/או קירות דירתו ופגע בכך בשכבת האיטום. בהמשך חווה"ד המליצה חברת אינפרטק על התיקונים שיש לעשות בדירת הגג בזה הלשון:

"יש לבצע תיקוני אטימה בסף הדלת יציאה למרפסת, על-ידי יצירת "חיץ-אטימה (ראה נספח) יש לבצע בדיקה לאזור הניקוז (ניקוז כמל), חיבור בין יריעת האיטום לניקוז"

בנוסף, צוין בדו"ח חברת אינפרטק כי מוקדי הרטיבות עלולים לחוות סכנה למבנה וכן סכנה בריאותית, וכי יש לסלקם בדחיפות.

- רצ"ב העתק תו"ד אינפרטק שירותי סריקה תרמית מיום 25/05/05 מסומן נספח 16.

12. בהמשך לדו"ח הני"ל, בוצע התיקון המומלץ על-ידי מירנברג או מטעמם, תיקון אשר כוצע בשיתוף פעולה ואו בפיקוחה של המשיבה ועל-ידי מהנדס מטעמה- מר יפם לוקשין, והוא זה אשר אישר ופיקח על ביצוע התיקון.

13. מידי שנה ועד לאביב 2008 (כולל) ביצעה המשיבה תיקונים בדירתי בפיקוחו של המהנדס, מר יפם לוקשין, אולם למרבית הצער, התיקונים שבוצעו לא הועילו ובעיית הרטיבות לא נפתרה.

14. ראיה נוספת לכך שהמשיבה ראתה עצמה אחראית לנוקי הרטיבות מתבטאת בעובדה כי תשלומים שונים שולמו על-ידי המשיבה לידי עבוד ניקוי הוילון אשר ניוק מהרטיבות.

- - רצ"ב העתק טפחי התשלום מיום 21/12/2004 (מסומן נספח 17), 13/03/2005 (מסומן נספח 18), 27/05/2007 (מסומן נספח 19), 20/06/2007 (מסומן נספח 20), 09/07/2007 (מסומן נספח 21) 05/06/2008 (מסומן נספח 22).

מצב הדירה היום

15. גם בחורף 2009-2010 אשר הסתיים רק לאחרונה, חדרה הרטיבות לדירתי וגרמה לנוקס, לכתמים קשים, להתנפחות ולהתפוררות של תקרת הסלון בסמוך לוטרינה ובקיר שנמצא מימין לוטרינה בסלון.

16. בעיית הרטיבות והתמשכותה לאורך כמעט 6 שנים מאז קבלת החוקה בדירה, הגיעה למצב בלתי נסבל, לפיו איני יכולה להפיק הנאה סבירה מהדירה.

17. יודגש כי כל אותה עת, נגרמו ועדיין נגרמים לי נוקים ואי נוחות מרובה בשל הרטיבות שהגיעה לימימדים בלתי סבירים" המונעים ממני לעשות שימוש סביר בדירה. יצוין כי כתמי הרטיבות תופחים ומתקלפים וכתוצאה מכך אני נאלצת, כעם אחר פעם, לאסוף ולנקות את רסיסי הסיד שנופלים על רצפת הדירה ועל הרהיטים המצויים בדירה והדבר גורם לי למטרד ועגמת נפש.

18. חרף פעולותיה השונות של המשיבה, אשר מוכיחות, כפי שצוין לעיל, כי המשיבה ראתה עצמה אחראית ופעלה לפתרון הנוקס בדירה, "נשמרה המשיבה" מלהודות כי היא נושאת באחריות לפגמים הקשים בדירה. פניותי הרבות אשר צוינו לעיל "זכו" לתשובות מיתממות מצד גורמים שונים מטעם המשיבה, ולניסיון עיקש לטעון כלפני כי המשיבה אינה אחראית לנוק וכי הנוק נגרם ע"י מירנברג, אשר ביצעו שינויים בדירתם, ולאחר עזיבתם הפנתה אותי המשיבה במכתביה, לדרוש את תיקוני הנוקס מידי הבעלים החדשים בדירת הנג- משפחת דנציגר.

- - רצ"ב העתקי מספר מכתבים אשר נשלחו אליו על-ידי המשיבה: מיום 18/04/2005 (מסומן כנספח 23), מיום 21/06/2005 (מסומן כנספח 24), מיום 4/01/2009 (מסומן כנספח 25), מיום 22/09/2009 (מסומן כנספח 26), מיום 27/10/2009 (מסומן כנספח 27), מיום 11/11/2009 (מסומן כנספח 28).

19. כאן המקום להדגיש שוב, כי בעיות הרטיבות אשר צוינו לעיל נתגלו לי בחורף הראשון לאחר קבלת החזקת בדירה על-ידי. לטענות המשיבה לפיהן הנוק ארע בשל שיפוץ שערכו שכניי בקומה העליונה אין אחיזה במציאות ואינן רלוונטיות כלל, ואת בשל העובדה שמירנברג ביצעו את השינויים המדוברים בדירתם למעלה משנה בטרם רכשתי את הדירה! ולכן, יש להניח כי ליקוי הרטיבות הופיעו גם בחורף של שנת 2003 ו-2002 אך הוסתרו במכוון מעיניי טרם רכשתי את הדירה!

20. ככל מקרה, טענות המשיבה לפיהן הנוק ארע בשל שיפוץ כזה או אחר אינן מסירות את האחריות מכתפי המשיבה שכן על-פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ועל-פי סעיף 10.1 להסכם המכר היא האחראית לתיקון נזקים כגון דא, אשר מצויים בדירתי.

21. אטען, מבלי לפגוע באמור לעיל, כי גם אם בסופו של יום יתברר כי השיפוץ שערכו השכנים, מירנברג הוא שהסב את הנזקים בדירתי, הרי שפתרון הבעיה ותיקונה עדיין מוטל על כתפי המשיבה ואין זה מאחריותי היות ורכשתי את הדירה לאחר השיפוץ שבוצע. מיותר לציין, שהמשיבים פעלו בחוסר תום-לב בכך שטרם רכישת הדירה לא יידעו אותי כלל אודות שיפוץ שבוצע בדירת המגורים של השכנים, מירנברג ואו על מידע כי קיימת אפשרות שבעקבות אותו השיפוץ שבוצע על-ידי, מירנברג, נגרמו, או עלולים להיגרם בעתיד, נזקי רטיבות בדירה אותה רכשתי.

22. כאמור, כפי שתואר לעיל, אין עוררין כי לאורך השנים ראתה עצמה המשיבה אחראית לנזקים הרבים אשר אירעו, אולם נראה כי לאחר שהתברר למשיבה כי הטיפול בנזק דורש התנהלות מקצועית, רצינית ויקרה יותר, וכפי שתואר, הדירה המשיבה רגליה מן הטיפול בעניין וטענה כלפיי כי עליי לדרוש את אשר אני זכאית לו עפ"י הסכם רכישת הדירה ממירנברג או מדניציגר הנייל.

23. אוסיף, כי בחודש אפריל 2010 נשרף במטבחי סיר כשעת בישול ותקרת הדירה כוסתה בפיו. שמאי הביטוח, מר דני קורן אשר העריך את הנזקים אשר נגרמו בעקבות חאירוע ציין גם הוא, כי ללא שום קשר לנזקי השריפה, קיימים נזקי רטיבות ברורים על קירות הדירה והתקרה.

- - רצ"ב העתק הודעת הדואר האלקטרוני ששלח השמאי מר דני קורן למשרדו של בא-כוחי, וכן תמונות נזקי הרטיבות אשר צילם מר דני קורן בדירתי, מסומנים כנספח מס' 29.

24. (א) כל האמור לעיל מלמד כי המשיבה לא קיימה את ההוראות הקבועות בסעיף 4(1) ו-2 לחוק המכר דירות המורות בזו הלשון:

"המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה אם התקיים אחד מאלה:
(1) הדירה או כל דבר שבה (להלן - הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה;

(2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה"...

(ב) כמו-כן אטען כי המשיכה הפרה את הוראות סעיף 10.1 להסכם המכר הקובע.

"החברה תבצע את התיקונים שהיא חייבת לבצעם כמתחייב עפ"י חוק המכר ובתנאי כי הרוכש הודיע לה אודות הליקוי שתיקונו נדרש, בכתב, בדואר רשום, מיד עם הופעת הליקוי ובתוך תקופות הבדק ו/או האחריות, לפי העניין, המנויות בחוק המכר."

25. ייבחר באופן חד-משמעי, כי במידה והייתי מודעת לליקויים הנ"ל ולחוסר האפשרות לעשות שימוש סביר בדירה, טרם רכישתה, לא הייתי רוכשת את הדירה ולבטח לא הייתי מקבלת את החוקה בדירה.

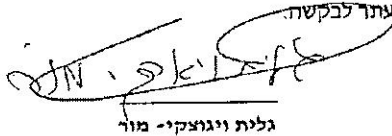
26. אדגיש כי עילתי הכספית טרם התגבשה סופית וכי לאחר תיקון הליקויים הרבים, הנני שומרת לעצמי את הזכות לתבוע את המשיבה בגין נזקי העבר, הנזקים בהווה, או הנזקים העתידיים שטרם התגבשו. וכן, לתבוע פיצויי בגין עוגמת הנפש המרובה אשר נגרמה ואשר תגרם לי במהלך השנים.

27. למען הסר ספק, אגיש בקשה לפיצול סעדים.

28. לבית-משפט נכבד זה הסמכות המקומית לדון בבקשה לאור מקום הימצא הנכס ולאור מקום מושבה של המשיבה.

29. אי לכך, ובהתאם לכל האמור לעיל, מן הדין ומן הצדק לחייצור לבקשה.

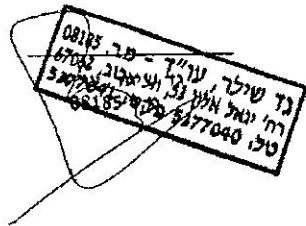
30. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.



גלית ויגוצקי-מור

אישור

אני הח"מ, גד שילר עו"ד, מאשר בזה כי ביום 14/06/2010 הופיעה בפני, במשרדי ברח' יגאל אלון 53, תל אביב, הגב' גלית ויגוצקי-מור, נושאת ת.ז. 5-5288598, המוכרת לי אישית, ולאחר שהזרתיה כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.



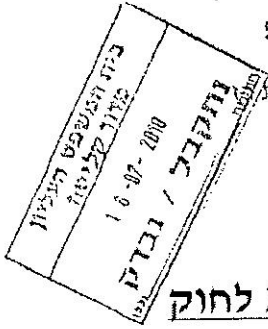
1675 / 1 / כללי / 14/תצהיר תומך להמרת הפתיחה/20/05/2010

**העתק הבקשה לקביעת מקום
דיון + החלטת כב' הנשיאה ד'
ביניש**

**העתק הבקשה לקביעת מקום
דיון + החלטת כב' הנשיאה ד'
ביניש**

בית המשפט העליון
בש"א 5401/10
פלוגי נ. פלוגי
תאריך הגשה: 16/07/10

בבית משפט העליון
בירושלים



המבקשת:
כב' השופטת גלית ויגוצקי מור, ת"ז: 5288598-5
נשיאת בתי משפט השלום לנוער
ע"י בייכ עוה"ד גד שילר ו/או טליה אבני ו/או דנית
רח' יגאל אלון 53 תל-אביב, 67062
טל: 03-5377040 - פקס: 03-5377041

בקשה לקביעת מקום דיון על-פי סעיף 24 לחוק

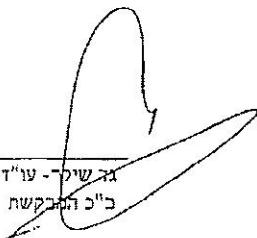
בתי המשפט {נוסח משולב} - התשמ"ד 1984

כבי הנשיאה, הנבי דורית בייניש מתבקשת להורות למבקשת על מקום בית-המשפט בו תוכל להגיש את התובענה לאכיפת הסכם נגד חברת גירל דבלפרס בע"מ (להלן: "החברה"), וזאת בהתאם לסעיף 24 לחוק הנ"ל.

ואלה נימוקי הבקשה:

1. המבקשת רכשה ביום 23/08/2004 דירת מגורים מן החברה וקיבלה את החזקה בה ביום 09/11/2004.
2. מהתקופה הראשונה למגוריה נאבקה המבקשת בנוקים בדירתה הנובעים מנוילות מי גשמים ואו מי ניקוז החודרים לדירתה.
3. המבקשת סבורה ומאמינה וכך אף על-פי חוות-דעת משפטית של פרקליטיה, כי על החברה האחראית לתיקון הנוקים.
4. החברה שיתפה פעולה עם המבקשת בתיקון נוקים מקומיים, אך מסרבת לנרשת המבקשת לבצע תיקון יסודי אשר יעלים לחלוטין את סיבות הרטיבות ויחסוך מן המבקשת מידי חורף ריטואל קבוע של מאבק בנוקי הרטיבות.

5. למען השקיפות, החברה טוענת כי האחראים לרטיבות הינם שכני המבקשת בקומה שמעליה אשר ביצעו שיפוץ בדירתם ובגג שמעליה.
6. חרף מאמציה, לא הצליחה המבקשת להגיע עם החברה לידי הסדר מחוץ לכותלי בית המשפט, והיא נאלצת למגינת ליבה להגיש תובענה לאכיפת ההסכם וקביעת אחריותה של החברה, הן מכות ההסכם עם המבקשת, והן מכוח חוק המכר (דירות)- תש"ע 1973.
7. הסמכות המקומית אשר נקבעה בהסכם המכר נתונה לבית המשפט המחוזי בחיפה, אלא שלדעת פרקליטה של המבקשת סמכות זו אינה ייחודית ונתונה במקביל גם לבית המשפט המחוזי בתל אביב, לאור העובדה כי ההסכם נחתם על-ידי המבקשת בתל אביב, הדירה מצויה בתל אביב (רח' וילנסקי 6/12, שכונת המשתלה), כתובתה הרשומה של החברה ומשרדה מצויים בהרצליה וככל הנראה כל העדים מצויים בתל-אביב.
8. אשר על כן, מתבקשת כבי הנשיאה, הגבי דורית בייניש לקבוע את בית המשפט המחוזי בתל אביב כבית המשפט בו יכולה המבקשת להגיש את התובענה, או לחילופין לקבוע את בית המשפט המחוזי- מחוז מרכז כמקום בו תוגש התובענה.
9. המבקשת אינה מצרפת את טיוטת התובענה, אך אם כבי הנשיאה, הגבי דורית בייניש תבקש לעיין בה, תועבר לה טיוטה זו לאלתר, העתק ההסכם על נספחיו מצייב ומסומן
- כנספה מט' 1.**
10. אשר על כן מתבקשת כבי הנשיאה, הגבי דורית בייניש להורות על מקום השיפוט כאמור בעתירה דלעיל.


 גב' שיק - עו"ד
 כ"כ המבקשת

20/06/2010/24 סעיף לפי שיפוט 17/17/1675 / כללי / 1

תצהיר

אני הח"מ גב' גלית ויגוצקי מור, נושאת ת"ז: 5-5288598 לאחר שהזהרתי לומר את האמת וכי אחיה צפויה לעושים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהירה בזה לאמור:

11. ביום 23/08/2004 רכשתי דירת מגורים מחברת גינרל דבלפורס בע"מ (להלן: "החברה") וקיבלתי את החזקה בה ביום 09/11/2004.

12. מהתקופה הראשונה למגורי בדירה אני נאבקת בנוקים בדירה הנובעים מנזילות מי גשמים ואו מי ניקו החודרים לדירתי.

13. אני סבורה ומאמינה וכך אף על-פי חוות-דעת משפטית של פרקליטיי, כי על החברה האחריות לתיקון הנוקים.

14. החברה שיתפה פעולה עימי בתיקון נזקים מקומיים, אך מסרבת לדרישתי לבצע תיקון יסודי אשר יעלים לחלוטין את סיבות הרטיבות ויחסוך ממני מידי חורף ריטואל קבוע של מאבק בנוקי הרטיבות.

15. למען השקיפות, החברה טוענת כי האחראים לרטיבות הינם שכניי, בקומה שמעלי אשר ביצעו שיפוצים בדירתם ובגג שמעליה.

16. חרף מאמציי, לא הצלחתי להגיע עם החברה לידי הסדר מחוץ לכותלי בית המשפט, ואני נאלצת למגינת ליבי להגיש תובענה לאכיפת החסכם וקביעת אחריותה של החברה, הן מכוח ההסכם עימי, והן מכוח חוק המכר (דירות)- תשלי"ג 1973.

17. הסמכות המקומית אשר נקבעה בהסכם המכר נתונה לבית המשפט המחוזי כחיפה, אלא שלדעת פרקליטיי סמכות זו אינה ייחודית ונתונה במקביל גם לבית המשפט המחוזי בתל אביב, לאור העובדה כי ההסכם נחתם על-ידי בתל אביב, הדירה מצויה בתל אביב (רח' וילנסקי 6/12, שכונת המשתלה), כתובתה הרשומה של החברה ומשרדה מצויים בהרצליה וככל הנראה כל העדים מצויים בתל-אביב.

18. אשר על כן, מתבקשת כבי הנשיאה, הגבי דורית בייניש לקבוע את בית המשפט המחוזי בתל אביב כבית המשפט בו אני יכולה להגיש את התובענה, או להילופף לקבוע את בית המשפט המחוזי- מחוז מרכז כמקום בו תוגש התובענה.

19. אינני מצרפת את טיוטת התובענה, אך אם כבי הנשיאה, הגבי דורית בייניש תבקש לעיין בה, תועבר לה טיוטת זו לאלתר.

20. אשר על כן מתבקשת כבי הנשיאה, הגבי דורית בייניש להורות על מקום השיפוט כאמור בעתירה דלעיל.

21. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

ג'ד שילר, עו"ד
 נשאלה
 בתו משפט השלום לנגער (2)
 גלית ויגוצקי-מור

אישור

אני הח"מ, ג'ד שילר עו"ד, מאשר בזה כי ביום 21/06/2010 הופיעה בפני, במשרדי רח"י יטאל אלון 53, תל אביב, הגבי גלית ויגוצקי-מור, נושאת ת.ז. 5-5288598, המוכרת לי אישית, ולאחר שהזדהתה כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתה דלעיל וחתמת עליה בפני.

ג'ד שילר, עו"ד
 מ.ה. 08185
 ג'ד שילר, עו"ד - מ.ה. 08185
 רח"י יטאל אלון 53, תל אביב, 62082
 טלו 5377040 מסק. 5372041



איסור פרסום

משוחרר לפרסום
התאריך: 1/1

בבית המשפט העליון

בש"א 5401/10

כבוד הנשיאה ד' ביניש

בפני:

פלוגית

חמבקשת:

נגד

פלוגית

חמשיבה:

קביעת מקום שיפוט

החלטה

לאחר שעיינתי בבקשה, אני מורה בזאת מכוח הסמכות הנתונה לי לפי סעיף 24 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], החשמ"ד-1984, כי תביעת חמבקשת תוגש לבית המשפט המחוזי בחיפה. חמבקשת תוכל להעלות את טענותיה בנוגע לסוגיית הסמכות המקומית בפני בית המשפט המחוזי בחיפה, ולא תהיה מניעה להעביר את הדיון לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, ככל שתימצא עילה לכך.

ניחנה היום, ד' באב התש"ע (18.7.2010).


הנשיאה

העיון בטקסט לעיון עריכת הניסוח. 10054010_N01.doc
מרכז מידע, טל' 02-5593666, אתר אינטרנט, www.et.gov.il

תוכן עניינים - נספחים

העמוד	הספירה בה מסומן הנספח	שם הנספח	
1-30	1	העתק הסכם המכר מיום 23/08/2004.	1
31-32	2	העתק התוספת להסכם המכר	2
33-42	3	העתק המפרט הטכני מתאריך 14/05/2004	3
43-46	4	תמונות שצולמו ביום 03/04/05 המעידות על הרטיבות הקשה בקירות.	4
47-48	5	מכתב המבקשת למשיבה מיום 26/12/2004	5
49-51	6	מכתב ב"כ המבקשת למשיבה מיום 26/04/2005	6
52	7	מכתב המבקשת למשיבה מיום 1/1/2007	7
53	8	מכתב המבקשת למשיבה מיום 10/04/2007	8
54	9	מכתב המבקשת למשיבה מיום 11/06/2007	9
55	10	מכתב המבקשת למשיבה מיום 5/07/07	10
56	11	מכתב המבקשת למשיבה מיום 20/05/2008	11
57	12	מכתב המבקשת למשיבה מיום 02/11/2008	12
58-59	13	מכתב ב"כ המבקשת למשיבה מיום 11/08/2009	13
60-61	14	מכתב המבקשת למשיבה מיום 25/10/2009	14
62	15	מכתב המבקשת למשיבה מיום 10/11/2009	15
63-68	16	העתק חו"ד אינפרטק שירותי סריקה תרמית מיום 25/05/05	16
69	17	העתק ספחי התשלום מיום 21/12/2004	17
70	18	העתק ספחי התשלום מיום 13/03/2005	18
71	19	העתק ספחי התשלום מיום 27/05/2007	19
72	20	העתק ספחי התשלום מיום 20/06/2007	20
73	21	העתק ספחי התשלום מיום 09/07/2007	21
74	22	העתק ספחי התשלום מיום 05/06/2008	22
75	23	העתק מכתב המשיבה למבקשת מיום 18/04/2005	23
76	24	העתק מכתב המשיבה למבקשת מיום 21/06/2005	24

77	25	העתק מכתב המשיבה למבקשת מיום 4/01/2009	25
78-79	26	העתק מכתב המשיבה למבקשת מיום 22/09/2009	26
80	27	העתק מכתב המשיבה למבקשת מיום 27/10/2009	27
81	28	העתק מכתב המשיבה למבקשת מיום 11/11/2009	28
82-88	29	הדואר האלקטרוני, ותמונות הדירה אשר נשלחו ע"י השמאי, מר דני קורן לב"כ המבקשת	29

נספח 1:
העתק הסכם המכר מיום
23/08/2004
- עמ' 1 -

נספח 1:
העתק הסכם המכר מיום
23/08/2004
- עמ' 1 -

ת.צ.מ.

שנערך ונחתם בחיפה ביום 23 לחודש אדר שנת 2004.

אנגל גינרל דיבלפורס בע"מ
ת.צ. 52-004324-1
משרד התסודרות 66 מפרץ חיפה - 32960
טל 04-8422777, פקס 04-8419333

בין:

(להלן: "החברה")

מ.צ.א.ת.

1. גלית וינוצקי-מור ת.ג. 5288598-5

לבין:

2. ת.ג. _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית ביניהם, שכתבתם לצרכי הסכם זה:

אצל: _____

רח' : ויסבורג 34 רמות צהלה

עיר : תל אביב

טל: (בית) 03-6494015 (עבודה) 054-7510221

(להלן - "הרוכש")

מ.צ.ד.ש.

ומינהל מקרקעי ישראל היקצת לאילנות חקריה (ישראל) בע"מ את המקרקעין הידועים כגוש - 6615, חלקות - 41 (בחלק), 42 (בחלק), מגרשים 51, 141 לפי תוכנית מפורטת מסי תא/מק/2069 ג' - במ/10 כחל אביב (להלן: "התב"ע") או כל ונוכנית אחרת ששינתה או תשנה את התוכנית הישנה, לרבות תא/מק/2069 ח' - במ/10 וזאת עפ"י הסכם פיתוח מיום 18.5.95 והארכה שניתנה לה, תיק מינהל 50100170 (להלן: "הסכם הפיתוח");

והואיל

ואילנות חקריה מכרה את מלוא זכויותיה עפ"י חוזה הפיתוח לחברה;

והואיל

ועומד להחתום /או נחתם הסכם ללווי פיננסי עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") בקשר לבניית כל יחידות הדיור והחברה שיעבדה את זכויותיה במקרקעין לטובת הבנק המלווה את הבניה ו/או לטובת אחרים וחבנק המלווה הסכים לחבטיח את זכויות כל אחד מהרוכשים בערבות לפי חוק המכר דיירות;

והואיל

והרוכש מאשר שהוא ראה את המקרקעין שעל חלק מהם יבנה המבנן בו תבנת יחידת הדיור ושאר המבנים, ראה את הסיביבה וכן בדק את נספחי הסכם זה ומצא אותם לשביעות רצונו ומתאימים לרשותו, בדק את הכניות בנין עיר החלות על המקרקעין וסביבתו בכלל, ויחידת הדיור שתבנה על המקרקעין בפרט, בדק את כל התכניות הרלוונטיות לבנית, ככל שהן קיימות היום, בדק את מחיר יחידת הדיור ויתר התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה הכינס ומצא אותם מותאימים, עשה את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כרוכש זהיר, קרא את תנאי הסכם זה הכינס והסכים לתכנס, וחוא מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו הוא. כן מאשר תרוכש כי ניתנה לו הזדמנות המלאה לקבל כל יעוץ משפטי בטרם חתקשר בהסכם זה ובמיוחד להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו;

והואיל

ותרוכש מבקש לרכוש מאת החברה את יחידת הדיור והחברה מוכנה למכור לרוכש את יחידת הדיור במחיר הנקוב בהסכם זה להלן;

והואיל

ולאחר השלמת הבניה ומסירת החזקה ביחידת הדיור לרוכש ובכפוף למילוי המלא והמדוייק ובמועין של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה מתחייבת החברה להפנות את הרוכש למינהל מקרקעי ישראל לשם קבלת זכויות חכירה ביחידת הדיור על פי חוזה חכירה מהוון.

והואיל

למיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

אנגל גינרל דיבלפורס בע"מ

גלית וינוצקי-מור

- 2 -

1. מבוא ונספחים:

1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:

- נספח א' - מפרט טכני.
- נספח ב' - תכניות מכר.
- נספח ג' - מוזרז יחידת הדיור ותנאי תשלום.
- נספח ד' - נספח הצמדות.
- נספח ה' - נוסח יפוי כוח בלתי חוזר.
- נספח ו' - נספח ליווי בנקאי.
- נספח ז' - חוזה ניהול.
- נספח ח' - דירה גמורה.

2. הגדרות:

בהסכם זה יהיו למונחים להלן הפרושים שבצידם, ובכל מקום שבצד פירוש קיימת הצהרה, התנייה, התחייבות ואו הסכמה יהיו אלה חלק בלתי נפרד מחובותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים לפי הסכם זה:

- "יחידת הדיור" קוטג' יחיד במספר 33-02, המפורט במפרט הטכני המצורף לחוזה זה כנספח "א" ואשר ימצא בקומת ד' של בנין 141.
- ליחידת הדיור יוצמד אותו חלק יחסי ברכוש המשותף שיוותר לאחר ההצמדות המיוחדות ליחידות דיור אחרות וליחידת הדיור עצמה כמפורט בנספח ד' על מצורפיו, אם יש לו צרופות, ולמעט הצמדות מיוחדות ואו חלקים אשר יוצאו מהרכוש המשותף וישארו בבעלות החברה.
- "הבית" הבית הנוכח לעיל, אשר בו תמצא יחידת הדיור ואשר יבנה על המקרקעין, על ידי החברה, בין בעצמה ובין ע"י קבלן/י משנה, לתוך ובין ביחד עם בתים ואו מבנים אחרים.
- "הפרויקט" כל שיבנה על המקרקעין, לרבות פיתוח החצר.
- "מחיר יחידת הדיור" התשלום שידרש הרוכש לשלם לחברה תמורת יחידת הדיור כאמור בנספח ג' (כולל מע"מ) וביתר הנראות הסכם זה ובתוספת הפרשי הצמדה/שער וריבית שהצטברו עד למועד ביצוע כל תשלום ותשלום.
- "בית משותף" חבית לכשירשם בנקסי המקרקעין כבית משותף לפי חוק המקרקעין כאמור בהסכם זה.
- "משכנתא" חלואה שיקבל הרוכש מאת בנק לצורך מימון ואו מימון חלקי של רכישת יחידת הדיור על פי הסכם זה.
- "שעבוד הבנק" שעבוד ואו משכנתא שנושמה או תרשם על המקרקעין לטובת הבנק.
- "המפרט" מפרט עבודות בניה בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תקון מס' 2), תשל"ד - 1974 (נספח א').
- "הצמדות מיוחדות" חלקים שיצא, אם יוצאו, מן הרכוש המשותף ואשר יוצמדו ליחידות דיור מסוימות כמפורט בנספח ד' ובתשימיס המצורפים לו.
- "פיתוח תחצר" עבודות הפיתוח המפורטות בחולות על החברה ואלו בלבד.

3. המכירה:

החברה מכרת כזה לרוכש והרוכש רוכש בזה מאת החברה את יחידת הדיור.

4. בניית יחידת הדיור:

בכפוף למילויין חמלא, המוחלט ובמידתן של התחייבויות הרוכש כלפי החברה על פי הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל, מתחייבת החברה:

אנג'ל אצול די'קומיס בע"מ

אנג'ל אצול די'קומיס בע"מ

- 3 -

- 4.1 לכוונת עבור הרוכש, בין בעצמה ובין באמצעות קבלן/ משנה את יחידת הדיור כמפורט במפרט ובתכניות הנספחים להסכם זה, חיתך הבניה, תוכניות הפיתוח ודרישות הרשויות המוסמכות, היינו, בכפוף לשינויים שיכפו עליה הרשויות המוסמכות, ולמסרה לרוכש עד למועד המסירה הנקוב בהסכם זה ובכפוף להוראותיו.
- 4.2 עבודות פיתוח החצר תשלמה בהתאם למפרט תוך 12 חודשים מגמר בניית יחידת הדיור. אין לראות באי השלמת פיתוח החצר במועד גמר הבניה כי יחידת הדיור או תבנית אינם מגורים לענין מועד המסירה של יחידת הדיור המוגדר להלן, ובלבד שבמועד גמר הבניה תהייה דרכי גישה סבירות לכית ושפיתוח החצר עד לאותו מועד יאפשר שימוש סביר בבית וביחידת הדיור למטרת מגורים.
- 4.3 במקרה של סתירה או אי התאמה בין תאור יחידת הדיור במפרט לעומת תיאורה בתכנית, יחייב התיאור שבמפרט אלא אם כן משתמעת מן הדברים כוונה אחרת. ככל מקרה, ובתנאים לאמור בסעיף 4.1 לעיל, יחייבו התכנית והמפרטים הסופיים.
- 4.4 כל הצהרה שתעשה על ידי כל אדם, לרבות עובדים החברה ואו שליחיה בכל דבר הנוגע להסכם זה לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה על ידי החברה בכתב. שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בקשר לנטאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו, לא יהיה בר ונוקף אלא אם יעשה בכתב.

מועד המסירה:

- 5.1 בכפוף למילוי המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה ובכפוף לכל הוראותיו, מתחייבת החברה למסור לרוכש את החזקה ביחידת הדיור תוך 7 ימים לאחר תשלום התמורה (להלן: "מועד המסירה"), לאחר שבנייתה הושלמה בהתאם למפרט, כשיחידת הדיור פנויה מכל אדם וחפץ וראויה לשימוש. איחור במסירת יחידת הדיור של עד 90 יום לאחר מועד המסירה מכל סיבה שהיא לא יהווה תמורה ולא יוכח את הרוכש בפיצוי כלשהו גם באם האיחור יעלה על 90 יום.
- 5.2 במידה והרוכש שילם במלואם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה והחזיר לבנק את הערבות הבנקאית לפי חוק המכר ואם קיבל בטוחה זו לא יחול שעבוד-הבנק על יחידת הדיור במקרה של שימוש חשוד ולא יחול על יחידת הדיור בעת רישומה כיתידת רישום נפרדת בבית המשותף.
- 5.3 10 ימים לפחות לפני מסירת יחידת הדיור לרוכש, תשלח החברה לרוכש תודעת כי עליו לסור למשרדי החברה או לאתר לשם סגירת תיק ולתאום תאריך מסירת יחידת הדיור (להלן: "תאריך המסירה").
- נבצר מחרוכש, מטעמים אובייקטיביים, להופיע במנין הימים הנקובים לעיל לשם סגירת התיק, דיאן לתאם עם החברה מועד אלטרנטיבי אשר יהא לא יאוחר מהלוחף 20 יום ממועד משלוח התודעה הנ"ל.
- לא הופיע הרוכש ואו לא סגר תיקו גם בתוך המועד המוארך הנ"ל, יחשב מועד זה כמועד המסירה במועד, כאמור בפסקה 5.5 להלן.
- 5.4 הרוכש מתחייב לקבל את החזקה ביחידת הדיור במועד שיתואם כאמור בפסקה 5.3 ובאופן חקבוע בהסכם זה.
- 5.5 סרב הרוכש לקבל את החזקה ביחידת הדיור למרות שתושלמה או לא הופיע לקבל את החזקה בה, ייתשב תאריך המסירה כמועד המסירה במועד לרוכש לכל דבר וענין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, ולרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר יחידת הדיור, אחיקות למצבה, לאחיקות ושמידתה (כאמור להלן), והחבות לשאת בכל התשלומים, ותוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור או מהכעלות עליה.
- 5.6 לא יופיע הרוכש לקבל לחזקתו את יחידת הדיור בתאריך המסירה אף כי הוטמן לכך, לא תהא החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, פגם, או נזק שיגרם ליחידת הדיור בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או שמירה על יחידת הדיור ועל החברה לא תחול כל חובת שמירה על יחידת הדיור מיגם ותאריך המסירה.
- ואולם, אם יוכיח הרוכש כי הליקוי או הפגם שארעו ביחידת הדיור נובעים מפגם או ליקוי שממלא מיו ביחידת הדיור בתאריך המסירה, ותקן החברה את הפגם או הליקוי כאמור בתנאי הסכם זה.

אנלי יויר זכמנוס ת"מ

אנלי יויר זכמנוס ת"מ

- 4 -

- 5.7 עכס משלוח הודעה לרוכש על תאריך המסירה אין בה אישור כי הרוכש שילם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה עד לתאריך המסירה.
- 5.8 נמסרה יחידת הדיור לרוכש או רואים אותה כאילו נמסרה לו, תחול האחריות לאחזקתה וחובות לשאת בכל התשלומים, החוצאות, חמיסים ותחילתים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור או מהבעלות עליה, על תרוכש.

6. איחוד במועד המסירה:

- 6.1 מוסכם בין הצדדים כי תקופות המועדים האמורים לעיל ובסדר התשלומים המצויף להסכם זה כנספת "כ" המהווה חלק בלתי נפרד הימנו, ניתנים להארכה ו/או דחיה ע"י החברה מפאת תוצאות כל חוק, תקנה, או צו במצב מלחמה או ניס ככללי, שביתות, תשבתות, מחסור בהוטרי או מועלי בנין, אש, מעשה זדון ו/או כל גורם אחר שלחברת אין שליטה עליו, או לא יכלה לחזותו מראש במעמד הסכם זה ושעל אף מאמציה הסבירים של החברה לא תחיה אפשרות סבירה להמשיך בבניה (להלן: "תקופת העיכוב").
- 6.2 אירע טאורע אחד או יותר מהאמורים בפיסקה 6.1 כי אז:
- 6.2.2 מועד המסירה יוארך למשך תקופת העיכוב (מועד המסירה החדש יקרא להלן: "מועד המסירה המוארך").
- 6.2.3 דחיית מועד המסירה עד למועד המסירה המוארך, מהטיבות הנקובות בפיסקה 6.1, לא יחשבו הפרה ולא יזכו את הרוכש בסעד ו/או בפיצוי כלשהו והרוכש לא יעלה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור ומבלי שהפרטים שלהלן ילמדו על הכללי, טענה כי הרוכש התחייב למכור או למסור את דירתו לאחר בשים לב לתאריך המסירה דלעיל ו/או כי נדרש ו/או המשיך לשלם שכר יחידת הדיור או כי אין לו מקום מגורים ו/או מכל טעם אחר.

7. פרטיכל מסירה:

- 7.1 במעמד מסירה תנתן לרוכש הזדמנות לבדוק את יחידת הדיור על כל חלקיה ואבטוריה על מנת לאפשר לרוכש לברר את התאמת בניית יחידת הדיור למפרט ולתכניות ולשם בדיקת קיומם של ליקויים ופגמים.
- 7.2 בעת מסירת יחידת הדיור לרוכש יוערך על ידי נציג החברה (להלן: "הנציג") ועל ידי הרוכש, פרטיכל מסירה (להלן: "הפרטיכל") ובו יצויין מצבה של יחידת הדיור, ליקויים, פגמים וכל אי התאמה כניה לבין המפרט והתכניות - אם יהיו כאלה.
- הרוכש יהיה חייב לפרט כל פגם, ליקוי או אי התאמה, אם יהיו, לאחר שיבדוק את יחידת הדיור בדיוק יסודית וזהירה כקוה סביר (להלן: "הליקויים").
- 7.3 הפרטיכל ייתחם על ידי הנציג אך לא יהיה בחתימת הנציג או ברישום הערות הרוכש כשלעצמם כדי להוות הסכמה ו/או הודאה מצד החברת בנכונות איוה דבר שיצויין בפרטיכל.
- 7.4 תתימת הפרטוקול על ידי הרוכש או על ידי אחד מיומקי הרוכש, כשהסכם זה נתחם על ידי שני אנשים או יותר שחם הרוכש, היו הוכחה כי אכן ניתנה לרוכש הזדמנות טאות לבדוק את יחידת הדיור כאמור בסעיף זה.
- 7.5 הרוכש יהיה מנוע מלהעלות טענות בדבר ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות שניתן היה לגלותן במעמד רישום הפרטיכל. תוראה זו לא תחול על פגמים ו/או ליקויים נסתרים או שלא ניתן היה לגלותן בבדיקה סבירה או שהתהוו לאחר מסירת יחידת הדיור לרוכש (בכפוף לתקופות המנויות בחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 ולחלן: "חוק המכר") ואשר נובעים ממעשה או מחדל של החברת.
- 7.6 דבר מהאמור בסעיף 7 זה לא יגרע מוכנות הרוכש שלא לקבל את החזקה ביחידת הדיור אם במועד המסירה יתברר שקיימת אי התאמה מהותית של ממש ביחס למפרט ולתכניות הסומיים (ואולם הרוכש לא יחא רשאי שלא לקבלה מכל טעם אחר ולא יהיה רשאי שלא לקבלה אף אם ימצאו בה פגמים וליקויים.

אנו נציג דימוס בני"מ

אנו נציג דימוס בני"מ

- 5 -

8. תקופות הבדק והאחריות:
- 8.1 תקופת הבדק ותקופת האחריות של החברה כלפי הרוכש בנין יחידת הדיור יהיו באמור בחוק המכר על תיקונים.
- 8.2 דין הרכוש המשותף כדן יחידת הדיור לענין תקופת הבדק ותקופת האחריות. מועד מסירת הרכוש המשותף לרוכש לצורך מנין תקופת הבדק והאחריות הוא המועד בו נמסרה לראשונה יחידת דיור בבית, לרוכש כלשהו.
9. חזקת שימוש בחומרי בנייה טובים:
- השימוש בחומר, במוצד או בסחורה כלשהי הנמכרים לציבור כנושאים תווי תקן (ובהעדרם, הנמכרים לציבור כמסומנים או על פי תקן ישראלי או על פי תקן אחר וראו כשהם מקובלים בשימוש בענף הבניה כבעלי סטנדרט בניה טאוו) בעת התמימה על הסכם זה, ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים ולרוכש לא תהיה שום טענת על טיב חומר, מוצר וכיו אס ענה החומר או המוצר על הדרישות האמורות דלעיל, הכל כפרף לאמור במפרט.
10. ביצוע תיקונים:
- 10.1 החברה תבצע את התיקונים שהיא חייבת לבצעם כמתחייב עפ"י חוק המכר ובתנאי כי הרוכש הודיע לה אודות הליקוי שתיקוני מדרש, בכתב, בדואר רשום, מיד עם הופעת חליקוי ובתוך תקופות הבדק וראו האחריות, לפי הענין, המנויות בחוק המכר.
- 10.2 הדו"ע הרוכש לחברה על צורך בביצוע תיקונים (למעט תיקון דחוף), הרי שקודם לביצוע התיקונים תקבע החברה מועד לביקור לשם ביצוע סקר לקייטם ביחידת הדיור (להלן: "הביקור").
- 10.3 בי"כ החברה ירשום בעת הביקור מרטיכל ובו יפורטו תלונות הרוכש והערות החברה (באם יחיו כאלה) ויגרום לביצוע התיקונים שהאחריות לביצועם חלה על החברה.
- 10.4 החברה לא תתא אחראית ולא תתקן כל ליקוי שנוצר מעבודות ושינויים שלא נעשו על ידה וראו מחומרים ומוצרים שלא נרכשו על ידה ישירות וראו מחומר אחזקה נאותה וראו מאחזקה רשלנית של יחידת הדיור וראו ממעשה וראו מתדל של הרוכש וראו מכלאי רגיל וסכיר וראו מחמת שהרוכש לא התקשר, לגבי נשוא הליקוי, בחו"י שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה שוטפת.
- 10.5 החברה תעשה כמיטב יכולתה לבצע את התיקונים ביחידת הדיור ברציפות. ואולם, היו התיקונים הדורשים נוגעים למרכיבים שונים ביחידת הדיור שלקויים בכמותם ניתגלו גם ביחידות דיור אחרות, רשאית החברה לתקנם בחלקים ולא ברצף דווקא.
- 10.6 הרוכש מתחייב לאפשר את הביקור, להשתתף או להיות מיוצג בו ולאפשר ביצוע התיקונים ביחידות הדיור או בבית - אף אם התיקונים נוגעים ליחידת דיור אחרת שכביית או לרכוש משותף או לצנרת וראו מתקנים וכי"ב העוברים ביחידת הדיור, בריצפתה או בקירונתיה ורכוש כי תיקונים יעשה מתוך יחידת הדיור או בקירותיה החיצוניים.
- 10.7 הרוכש מוותר בזה על כל תביעה עקב הפרעות לנחיתותו או מכאת הצמצום בשימוש ביחידת הדיור בעת ביצוע תיקונים.
- יבוצעו מתוך יחידות הדיור התיקונים הנוגעים ליחידת דיור אחרת שכביית או הרכוש המשותף, חייבת החברה להחזיר מיד את מצב יחידת הדיור לקדמונו. ביצוע עבודות תיקונים יהיו בשעות רגילות של העבודה פרט לתיקונים דחופים.
- 10.8 ביקש הרוכש לדחות מועד הביקור מסיבה סבירה, יתנה תאריך הביקור לפרק זמן שלא יעלה על 15 יום.
- 10.9 את מועד ביצוע התיקונים ביחידת הדיור - אם יהיה צורך בכך - תתאם החברה עם הרוכש מראש.
- 10.10 לא יאפשר הרוכש את הביקור מסיבות תולדות בו או יתנה את הביקור וראו התיקונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, לא תהא החברה חייבת לבצע תיקונים ביחידת הדיור והדבר ייחשב כויתור מוחלט מאת הרוכש כלפי החברה בקשר עם ביצוע התיקונים, והרוכש יהיה מנוע מלבקש וראו לתבוע סעד כלשהו לרבות סעד תלופי וראו נוסף עקב חליקויים וראו בעטיים מאת החברה.

אנה גרין דיפלומט בע"מ

אנה גרין דיפלומט בע"מ

- 6 -

- 10.11 האמור בפסקה 10.10 לא יגורע מחובתו של הרוכש לאפשר לחברה לבצע תיקונים שנוגעים ליחידת דיור אחרת או לרכוש משותף, שביצועם דרוש להעשות מתוך יחידת הדיור שלו ואו קירותיה החיצוניים.
- 10.12 ביקשה החברה לבצע תיקון ביחידת הדיור אשר תיקונה דרוש להעשות מתוך יחידת דיור אחרת, ומחויב יחידת הדיור האחרת מנע את ביצוע התיקון על ידי החברה מתוך יחידת הדיור האחרת, פטורה החברה מביצוע אותו תיקון עד אשר יגרום הרוכש לקבלת הסכמת מחויב יחידת הדיור האחרת את ביצוע התיקון מתוך יחידת הדיור האחרת.
- 10.13 אחריותה של החברה הינה לביצוע התיקונים האמורים בלבד. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הרוכש לפנות כל רכוש ומסלולין מאיזור ביצוע התיקונים לארום; לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגעו. הרוכש לא יהיה זכאי לכל פיצוי מאו שיפוי מאת החברה בנין כל נזק העלול להגרם לרכוש הרוכש ביחידת הדיור אם לא ינתג כאמור ואו בנין צמצום אפשרות שימוש ביחידת הדיור או ההנאה ממנה וכל נזק עקיף שיגרם לו כתוצאה מליקוי, פגם או אי התאמה וכיו"ב, שנתגלו בתקופת הבדק מאו האחריות או עקב ביצוע התיקונים ביחידת הדיור.
- 10.14 בכל עת במהלך ביצוע התיקונים ביחידת הדיור על ידי החברה יתא הרוכש או מי מטעמו נוכח ביחידת הדיור וינקוט בכל האמצעים על מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט מאו ציוד מאו אביזרים מאו כל רכוש אחר של הרוכש.
- 10.15 החברה תחקן כל נזק או נגיעה שתגרם ליחידת הדיור במהלך ביצוע התיקונים ותחזיר את המצב לקדמותו. לרוכש לא תהיה טענה או תביעה כלפי החברה עקב כך זולת לתיקון והשבת המצב לקדמותו. החברה לא תהא אחראית לכלל נזק שיגרם לריהוט מאו ציוד מאו אביזרים מאו לכל רכוש אחר של הרוכש שיגרם על ידו במהלך ביצוע התיקונים והנובע מאי נקיטת צעדים כאמור בפסקאות 10.13 ו- 10.14 לעיל.
- 10.16 לענין האמור בטעיף 10 זה, דין הרוכש המשותף כדין יחידת הדיור, כשינויים המחוייבים.
- 10.17 לחברה זכות ראשונים לתקן כל פגם מאו ליקוי מאו קלקול מאו אי התאמת ביחידת הדיור מאו כביית ולבצע 5 תיקונים חוזרים לתיקונים שלא צלחו. הרוכש יהיה מנוע מלתבוע את החברה בקשר עם ליקויים מאו פגמים מאו אי התאמות מאו קלקולים ביחידת הדיור בבית, כל עוד לא התקיימו שני אלה:
- 10.17.1 בכל הנוגע לתיקוני תקופת הבדק - חלפה תקופת הבדק לביצוע התיקונים (כמשמעותה בהסכם זה) והחברה לא התלה בביצוע התיקונים על אף שנדרשה לעשות כן מבעוד מועד.
- 10.17.2 ניתנת לחברה האפשרות הסבירה לבצע תיקונים או גם לתקן תיקון חוזר של תיקון שלא צלח והיא לא ביצעה אותם.
- הרוכש יהיה מנוע מלתבוע את החברה כאמור לעיל באם:
- 10.17.3 הרוכש ביצע שינויים ותוספות בעצמו מאו עיי מי מטעמו, אשר התקנתן גרמה, באופן ישיר מאו עקיף לפגמים הנ"ל.
11. שינויים ותוספות:
- 11.1 בכל מקרה בו הסכימה החברה בכתב ומראש לבצע שינויים מאו תוספות, יחוייב הרוכש במחיר שינויים אלה כפי שיוסכם עם החברה.
- 11.2 פרטי השינויים ותנאי התשלום בעבור ביצוע השינויים יקבעו בהסכמת בין הרוכש לבין החברה, בכתב.
- 11.3 התשלום בעד השינויים ישולם על ידי הרוכש לחברה מאו לקבלן המבצע מטעם החברה - עפ"י הוראת החברה - כמזומן, בעת הזמנת השינוי מאו התוספת.
- 11.4 באם הזמנת שינויים ותוספות על ידי הרוכש עלולה לגרום לעיכוב במועד השלמת יחידת הדיור ומסירתה לרוכש לא תהיה לרוכש כל טענה כלפי החברה עקב כך. דחית מועד המסירה כאמור לעיל לא תפטור את הרוכש מקיום איוו מתחייבויותיו על פי הסכם זה עד מועד המסירה. לענין מילוי התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה ייחשב מועד המסירה, אותו מועד בו היתה יחידת הדיור נמסרת לרוכש אלמלא השינויים והתוספות.

אנו גורל ייעוץ בע"מ

- 7 -

- 11.5 אי השלום במועדים של הסכומים אותם התחייב הרוכש לשלם תמורת השינויים וזא התוספות ייחשב תפרת הסכם זה והרוכש לא יהיה זכאי לקבל את התזקה ביחידת הדיור ומילוי יתר התחייבויות החברה לפי הסכם זה, עד לתשלום הכספים ומילוי כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה. אי השלום הסכומים במועדים, בהתאם לסעיף 11.3 לעיל, יפסור החברה מביצוע השינוי והתוספת למרות הסכמתה, אם בכלל, לביצוע האמור.
- 11.6 בוצעו שינויים לבקשת הרוכש, לא תחיה החברה אחראית להתאמת יחידת הדיור במתכונתה לאחר ביצוע השינויים, לחוראות המיכרס ולחוראות כל דין, ככל שחדבר עובע מביצוע השינויים.
- 11.7 מיום מסירת יחידת הדיור לרוכש ועד לרישום הזכויות ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא הרוכש רשאי לבצע כל שינוי או תוספת ביחידת הדיור הטעונים היתר בניה ללא הסכמת החברה מראש ובכתב ובלא שהקדים וקיבל היתר בניה כדין לשינוי מאו לתוספת, ויהא חייב להרוס כל שינוי מאו תוספת כזו, להשיב את המצב לקדמותו ולפצות את החברה מאו רוכשי יחידות אחרות על כל נזק שיגרם למי מהם עקב מעשה כאמור של הרוכש.
- 11.8 בקשה לתוספת או שינוי ביחידת הדיור הטעונים היתר תובא לאישור החברה לאחר שהרוכש הקדים ופתח תיק היתר (בקשה להיתר בניה) ברשות המקומית.
- 11.9 החברה תחיה רשאית לטרב לאשר את תכנית השינוי אם יהיה כשינוי כדי לפגוע ביחידות דיור אחרות או לפגוע באופי הכית ואו המבנן ואו עיצובו הארכיטקטוני ואו לפגוע בכסיהותו ואו יציבותו.
- 11.10 הוצאות בדיקת תכנית השינוי על ידי מתכננים מטעם החברה תחול על הרוכש.
- 11.11 תנאי מוקדם לאישור החברה את השינוי יהיה כי הרוכש יתחייב בכתב כלפי החברה למסור בידה את כל התכנית שאושר על ידי הועדה המקומית וכן כי ישא בכל ההוצאות הכרוכות בעדכון תכניות הכית המשותף כתוצאה מהשינוי. עוד יתחייב הרוכש לפסור את החברה מכל אחריות ישירה או עקיפה לתוצאות השינוי ולשפות ואו לפצות אותם בגין כל נזק ואו הוצאה שיגרמו להם כתוצאה ישירה ואו עקיפה ממו.
12. רישום בית משותף ורישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין:
- בכמוף למילויין המלא והמדוייק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה, מתחייבת החברה:
- 12.1 כי יחידת הדיור תמסר לרוכש כשהיא חופשית מכל חוב, עיקול וזכות לצד שלישי אך למעט חמשכנתא, אם נטל הרוכש חלוואה מאת בנק לצורך מימון רכישת יחידת הדיור, למעט כל עיקול שהוטל על די צד שלישי על זכויות הרוכש ולמעט השעבוד לטובת הבנק המלווח שיוסר מיחידת הדיור כנגד התזרת הערבות הבנקאית לפי חוק תמכר שקיבל הרוכש מתבנק המלווח או מכל בנק אחר על פי הוראותו של הבנק המלווח.
- 12.2 למסור לרוכש בתוך 12 חודש או מועד מאוחר יותר ממועד המסירה, ככל שתדבר תלוי במינהל מקרקעי ישראל, מכתב תמניה למינהל מקרקעי ישראל ולגרום לחתימת חוזה חכירה מהווה בין הרוכש לבין המינהל על יחידת הדיור כשהיא חופשית מכל חוב, עיקול וזכות לצד שלישי כולל השעבוד הרישום לטובת הבנק המלווח, אך למעט חמשכנתא, אם נטל הרוכש חלוואה מאת בנק לצורך מימון מחיר יחידת הדיור ולמעט כל עיקול שהוטל על ידי צד ז' על זכויות הרוכש. מכלי לפגוע בכל דבר ונכלל תנאי מוקדם אחר שקבוע בהסכם זה לענין זה, הרי שתנאי מוקדם להחנת הרוכש על הסכם חכירה עם המינהל הוא החזרתו לבנק מאו לחברה, לפי דרישת החברה, של הערבות הבנקאית לפי חוק המכר שקיבל הרוכש להבטחת זכויותיו על פי הסכם זה. ערבות שנמסרה לפי הוראות סעיף 21.4 להלן, תוחק בטאמנות עבור הבנק המלווח ועבור הרוכש על די עורף/י דין שיקבעו לצורך כך על ידי החברה ויוחקו על ידהם בטאמנות עבור הרוכש על מעט לאפשר לבנק ליתן למינהל שחרור יחידת הדיור משיעבוד הבנק לצורך חתימת הסכם חכירה בין המינהל לרוכש ותוחזר לבנק כפי הוראת סעיף 21.4 להלן.
- 12.3 למסור לעורכי הדין המטפלים ברישום את כל המסמכים שהמצאתם תלה על החברה לצורך רשום הבית (כהנדרתו בסעיף 2 לעיל) ובו יחידת הדיור כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין.
- 12.4 למסור לעורכי הדין המטפלים ברישום את כל המסמכים שחובת המצאתם חלה על החברה לצורך רשום יחידת הדיור על צמודותיה, כאמור בנספח ד', אם תוצמדו לה הצמודות מיוחדות, כיחידה נפרדת בבית המשותף.

אנגל צורל דימלמנט בע"מ

- 8 -

- 12.5 למסור לעורכי הדין המטפלים ברישום את כל המסמכים שהמצאתם חלה על החברה לצורך רישום את זכויות החכירה ביחידת הדיור בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש ולרבות לפיו כת נוטריאלי בלתי חוזר, כנוסח המקובל בחברה, המייפה את כוחו של עויד החברה לפעול לרישום חבית מאו יחידת הדיור, כאמור.
- 12.6 הואיל וקיים צורך בביצוע פרצלציה וכיוצא באלה פעולות כנוגע למקרקעין, אין עתה אפשרות אוניקטיבית ולא יהיה ניתן במועד המסירה או במועד סמוך לו לבצע את האמור במסקאות 12.3, 12.4, 12.5 ולהלן: "הרישום". לפיכך אין באפשרות החברה לקבוע מראש תאריך לביצוע הרישום או להתחייב לתאריך כלשהו.
- הרוכש מסכים בזה שהרישום יבצע לכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לכך והחברה מתחייבת לרישום זכויותיו ביחידת הדיור לא יאוחר מתום 12 חודשים לאחר רישום הכית כבית משותף.
- 12.7 החברה מתחייבת לפעול בעילות ובסבירות לשם יצירת האפשרות לביצוע הרישום תוך זמן סביר הדרוש לשם כך בהתחשב בגורמים שידרשו לשם כך.
- 12.8 הרוכש מתחייב להמציא לחברה לפי דרישתה הראשונה, שתשלח לרוכש 14 ימים לפחות מראש, אישורים ואו תעודות המעידים כי הרוכש שילם את אונם התשלומים המגיעים ממנו לממשלה ולרשות המקומית מאו לכל גוף אחר בגין יחידת הדיור אוזקתה ואו השימוש בה, שחובת המצאתם במפורש או מכללא חלה על הרוכש - ככל שהנם נחוצים לשם חגימת הסכם חכירה בין הרוכש לבין מינהל מקרקעי ישראל מאו רישום הכית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ועל כל הפעולות הכרוכות בכך) ואו רישום זכויות החכירה ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וכל פעולה אחרת הנדרשת בקשר לרישום או הכרוכה בו, וכן כל תעודה, כתב, שטר, בקשה, אישור, יפוי כוח וכל מסמך אחר שיהיה בו צורך או שידרש, לפי הדין על ידי לשכת רישום המקרקעין או כל גוף רלוונטי אחר בקשר עם ביצוע האמור לעיל, לרבות בכל הקשור למשכנתאות, ואשר המצאתו חלת על הרוכש על פי הוראות הסכם זה מאו הדין מאו העניין וכן לחתום על כל מסמך כאמור.
- הרוכש מתחייב להופיע במנהל מקרקעי ישראל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר שתורה לו החברה או מי מטעמה לשם ביצוע האמור לעיל וזאת על אף יפוי הכוח שתתם הרוכש.
- 12.9 לא יפעל הרוכש כאמור בסעיף 12.8 לעיל, תתא החברה מטרה מהתחייבויותיה כלפיו לפי סעיף זה.
- 12.10 החברת תחיה מטרה מהתחייבויותיה על פי מסקאות 12.3, 12.4, ו-12.5 לעיל אם על פי החלטת המינהל מאו חוזה החכירה יטול המינהל על עצמו את ביצועו, במקרה כזה תפעל על פי הוראות המינהל בעניין זה.
13. מחיר יחידת הדיור ותנאי התשלום:
- 13.1 תמורת יחידת הדיור ישלם הרוכש לחברה את הסכום הנקוב בנספח ו' להסכם זה.
- 13.2 על הסכומים הנקובים בנספח ו' יתווספו הפרשי הצמדה מאו שער ומא ריבית כמפורט בנספח ג'.
- 13.3 תשלומים שיבוצעו חלף המסירה ישולמו בשיק כנקאי.
- 13.4 היה שינוי בשיעור המע"מ בטרם שילם הרוכש לחברה את מלוא מחיר יחידת הדיור ושאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, ישונה כל תשלום שטרם שולם באופן יחסי לשינוי במס הערך המוסף שבין השעור הישן (18%) לשיעורו החדש.
- 13.5 ישלם הרוכש תשלום כלשהו בטרם מועתד, ייחשב התשלום כתשלום על תנאי עד לפירעונו המלא והמוחלט של השטר במועדו ועד לפירעונו כאמור לא ייחשב התשלום כאילו בוצע.
- 13.6 הרוכש לא יחשב כמו ששילם את מלוא מחיר יחידת הדיור לרבות יתר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה גם אם קיבל אישור החברה על גמר תשלום ויחידת הדיור נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן לרוכש מתנות טעות או כי מועד תשלומו של תשלום כלשהו חל על הרוכש לפי הסכם זה נדחת מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הרוכש את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה/שער וריבית מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה.
- 13.7 החברה מורה בזה לרוכש בהנראה בלתי חוזרת והרוכש מתחייב בזה, כי כל התשלומים שעליו לשלם לחברה על פי הסכם זה ישולמו בשיק או בחברה בינבנקאית לזכות החשבון הנקוב בנספח ו' של הסכם זה.

אנני צור דינפורס צ"ח

[Handwritten signature]

8

- 9 -

14. תשלומים ופעולות נוספות החלות על הרוכש:
- כנוסף למחיר יחידת הדיור הנקוב בגססה גי מתחייב הרוכש לשלם לחברה במועדים הנקובים להלן את התשלומים הבאים שיהוו חלק בלתי נפרד בתוספת למחיר יחידת הדיור וכן לעשות את הפעולות הבאות:
- 14.1 אגרות רישום הבית כבית משותף (חלק יחסית) ושל יחידת הדיור כיחידת רישום נפרדת כבית המשותף לפי חוק המקרקעין לרבות חלק יחסי בעלות חלקי יחסי בעלות הכנת תשריט הבית המשותף וזאת עד יום מסירת יחידת הדיור ואם תראה החברה לדחות מועד תשלום זה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בתוך 10 ימים מדרישת החברה בכתב.
- 14.2 אגרת רישום הערת אזהרה ואו יחידת הדיור על שם הרוכש וזאת עד יום מסירת יחידת הדיור ואם תראה החברה לדחות מועד תשלום זה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בתוך 10 ימים מדרישת החברה בכתב.
- 14.3 אגרת רישום משכנתא ואו גם רישום הערת אזהרה בנין רישום משכנתא במקסי המקרקעין אם נטל הרוכש משכנתא, ואם נרשמו אלה על ידי החברה עבורו (החברה אינה מתחייבת לעשות כן בעבור הרוכש), וזאת עד יום מסירת יחידת הדיור ואם תראה החברה לדחות מועד תשלום זה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בתוך 10 ימים מדרישת החברה בכתב.
- 14.4 מס רכישה (שישולם לשלטונות מס שבה) כז'ין וכמעדו.
- 14.5 במעמד חתימת חוזה זה, סכום השווה ל- 1.5% ממחיר יחידת הדיור ובתוספת מע"מ וזאת כהשתתפות בשכר טרחת עוה"ד של החברה עבור הטיפול בהכנת הסכם זה, רישום הבית המשותף ורישום זכויות הרוכש ביחידת הדיור.
- עוה"ד אינם מייצגים את הרוכש בעסקה נשוא הסכם זה והרוכש זכאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד מטעמו, אך לענין ביצוע פעולות הכרוכות ברישום הבית המשותף ורישום זכויות הרוכש יפעלו תוך טאמנות לחברה ולרוכש גם יחד.
- 14.6 1.5% בצירוף מע"מ, מהתמורה, כהשתתפות הרוכש בהוצאות החברה, בין היתר, בנין שכר אנשי השיווק, הוצאות פירוסום.
- 14.7 בסמוך לפי מועד המסירה ולפי הוראות החברה, להתקשר עם ראו לשלם כדלקמן:
- 14.7.1 חברת החשמל לגבי אספקת מונה חשמל וחיבורו ליחידת הדיור ולשלם לחברת החשמל את התשלום הנדרש על ידה לשם כך וכן את חלקו היחסי במונה החשמלי של הרוכש המשותף וחיבורו וכן את חלקו היחסי בתשלום אותו תשלם החברה לחברת החשמל בנין חיבור הנכין לרשת החשמל (חלק יחסי) - לפי מסי יחידת בנין.
- 14.7.2 חברת הגז שתקבע החברה לגבי אספקת מונה גז ואו בלוני גז וחיבורם ליחידת הדיור ולשלם לחברת הגז את התשלום הנדרש על ידה לשם כך.
- 14.7.3 הרשות המקומית לגבי אספקת מונה מים וחיבורו ליחידת הדיור ולשלם לרשות המקומית את התשלום הנדרש על ידה לשם כך וכן את חלקו היחסי במונה המים המשותף וחיבורו.
- 14.8 לתתם על חשבוננו ולמסור לחברה ימיו כוח נוסרינוי בלתי חוזר כנוסה המצורף להסכם זה כנשפח הי.
- 14.9 מחיר יחידת הדיור כולל אך ורק את אותן עבודות כניה או פיתוח שבמפרט ראו בהיתר הבניה כפי שגומחרו עובר לחתימת הסכם זה.
- 14.10 מחיר יחידת הדיור נקבע בתתחשב בהיטלים, באגרות, כמיסים, בתשלומי החובה האחרים, בדמי היתר, שהוטלו ראו המוטלים על החברה ראו המקרקעין ועל הבניה או בהקשר לכך לזכות על גודל יחידת הדיור (להלן: יתשלומי חובת"י) שבנוסף ראו שהיו ידועים ביום חתימת הסכם זה. ועל כן במקרה ויוטלו תשלומי חובה חדשים ראו נוספים שלא היו ידועים ראו בתוקף במעמד חתימת הסכם זה ראו שלפי טיבם חלים על מתזיק ראו בעלים ראו הוכרים של יחידת הדיור, שלם חרוכש לחברה את תשלומי החובה החדשים החלטים כאופן יחסי על יחידת הדיור וזאת קודם למועד המסירה.
- 14.11 חל עיכוב בהתקנת מוני מים ראו חשמל ראו גז והחברה נשאה בתשלום צריכת המים ראו החשמל ראו הגז של הרוכש ולאחר שיחידת הדיור נמסרה לרוכש) מכוח חיובם על פי מונה כללי, ישלם הרוכש לחברה את חלקו היחסי בצריכה על פי ממוצע שתחשב החברה ראו עפ"י כל חלוקה צודקת אחרת בין יחידות הדיור, עפ"י קביעת החברה והרוכש ישלם לחברה בתוך 7 ימים ממשלוח מכתב דרישה בכתב את סכום החוב.

אנו, יגדל ובעתים

- 10 -

- 14.12 המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים לזכות הממשלה ולזכות הרשות המקומית המוטלים על מי כל דין על בעל הקרקע או על המחזיק בה (להלן: "המיסים") שיוחלו על (תדית הדיור ממועד המסירה ואילך יוחלו וישולמו על ידי הרוכש.
- 14.13 החברה זכאית, אך בשום מקרה אינה חייבת, לבצע התשלומים הי"ל, במקום הרוכש. שילמה החברה תשלום שעל הרוכש לשלמו לפי הסכם זה, יחזיר הרוכש מיד עם דרישה כל תשלום כאמור אף אם לא נאמר הדבר במפורש באותו סעיף.
- 14.14 למען הסר כל ספק - ביצוע הפעולות ו/או התשלומים הנזכרים בסעיף זה על ידי הרוכש עד וכולל מועד המסירה ו/או עד רישום וכוונתיו בלשכת רישום המקרקעין, לפי העניין, במועדים - ככל שמועד תשלום של אלה הגיע עד אותו מועד - הינו תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת יחידת הדיור לרוכש ו/או לרישום וכוונתיו בלשכת רישום המקרקעין - לפי העניין - ומילוי כל התחייבות אחרת ו/או נוספת של החברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה.
- 14.15 בוטל.

15. נטילת משכנתא על ידי הרוכש:

- 15.1 במקרה והרוכש יקבל הלוואה בנקאית לצורך מימון רכישת יחידת הדיור כנגד רישום משכנתא על וכוונתיו ביחידת הדיור, מתחייב הרוכש ליתן תוראה בלתי תורת לבנק להעביר לחברה את מלוא סכום הלוואה לפי הוראות הסכם זה.
- 15.2 החברה תונת בזאת הסכמתה לחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק שילווח כספים לרוכש ובתנאי שנוסח כתב התחייבות יהיה מקובל עליה ובתנאי שיובטח כי מלוא סכום הלוואה נשוא המשכנתא יועבר אליה ישירות. החברה ונהיה רשאית לתקן תיקונים בגטח כתב התחייבות.
- 15.3 הרוכש לא יתא רשאי לשלם לחברה כל תשלום שהוא מכספי משכנתא אלא אם הקדים ושלם לחברה סכום המהווה 10% לפחות ממחיר יחידת הדיור ולא כולל הסכומים לפי סעיף 14 לעיל על (תן סעיפיו) מהגן עצמי.
- 15.4 חתמה החברה לטובת הרוכש על כתב התחייבות לרישום משכנתא הנוקב בסכום הלוואה - לא יהיה כזה ויתור או הסכמה מצד החברה לקבל סכום זה קודם לקבלת 17% מהסכום הנוקב. מהגן עצמי והתחייבת החברה תחשב ככפופה ומוגנת באמור בסעיף 15.3 לעיל.
- 15.5 נטל הרוכש הלוואה מיותר מבנק אחד, לא תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל הסכמת הבנק שנתן הלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת חכנן השני, בדרגת קדימות שווה.

16. סעיפים ותוספות:

- 16.1 חפר צד להסכם חוראה מתוראותיו, יהא הצד הנפגע זכאי לכל הסעיפים והתוספות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970. ואולם בכל סתירה בין הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 לבין הוראות הסכם זה, יגברו הוראות הסכם זה.
- 16.2 איתור בביצוע איזה מן התשלומים החלים על הרוכש לפי הסכם זה העולה על 10 ימים יחשב כהפרה יסודית של ההסכם. איתור של יותר משתי פעמים בביצוע תשלום, אף אם יקטן האיתור מ- 10 ימים, יחשב אף הוא כהפרה יסודית של ההסכם.
- 16.3 איתור הרוכש בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם זה, ומבלי שהדבר יהווה הסכמה לאיתור ומבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה על פי הסכם זה ו/או על מי כל דין ובנוסף לכל סעד כאמור, ישא התשלום, שבפיגור, מחוץ הקבוע או הנכון לתשלום (לפי העניין) ועד לתשלום בפועל, ריבית פיגורים בשיעור של 2.5% בחודש, בתוספת מע"מ.
- מבלי לפגוע באמור לעיל ובכל סעד אחר העומד לחברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה הרי שמנין ימי איתור בביצוע תשלומים על חשבון מחיר יחידת הדיור יתווספו (במצטבר) למועד המסירה לפי הסכם זה באופן שמועד המסירה ו/או מועד המסירה המוארך יידחו במספר ימי האיתור המצטברים. אין באמור כדי לפגוע בסעיף 5.1 סימא.

אנג'ל גורל דיבולטור בע"מ

- 16.4 במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה יסודית או במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה שאינה יסודית וההפרה לא תתוקן על ידי תוך 7 ימים (או זמן ארוך יותר שיקבע במכתב החברה) מעת קבלת התראה בכתב מהחברה בדבר ההפרה, תהיה החברה זכאית לבטל הסכם זה וזאת מבלי לפגוע בכל סעיף נוסף ואו אחר העומדים לה על פי הסכם זה ואו על פי כל דין.
- 16.5 בוטל ההסכם על ידי החברה עקב הפרה יסודית או כאמור בפסקה 16.4 לעיל, חרי שמבלי לפגוע בכל סעיף נוסף ואו אחר העומדים לה על פי כל דין תהיה החברה רשאית למכור, להעביר ולמסור את יחידת הדיור לכל צד ג' לפי התנאים שתקבע אותם וזאת החל מהיום ה- 14 שלאחר משלוח הודעת הביטול מאת החברה אל הרוכש.
- 16.6 בכל מקרה של הפרת הסכם על ידי הרוכש, חרי שמבלי לפגוע בכל סעיף נוסף ואו אחר העומד לחברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה ואו על פי כל דין, תהיה החברה רשאית לעכב תחת ידה את יחידת הדיור ולמנוע את מסירתה לרוכש. בנוסף לכך או לחילופין - לפי החלטתה הבלעדית של החברה - ואף זאת מבלי לפגוע בכל סעיף נוסף ואו אחר העומד לחברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה ואו על פי כל דין - תהיה החברה רשאית לעכב את רישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ואו להורות על ניתוק יחידת הדיור מרשם החשמל מאו המים - הכל לפי הענין, אופי ההפרה וסיבה ולפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 16.7 פעלה החברה כאמור בסעיף 16.5 לעיל, יהיה על החברה להשיב לרוכש כל יתרת מכספים ששילם לה לפי הסכם זה ובלבד שלא תהיה חייבת להשיב לרוכש כל סכום אלא עד שישבו ואו ימכרו זכויותיו ותתחייבויותיו של הרוכש לפי הסכם זה לצד שלישי ואו שתמכר יחידת הדיור לצד שלישי (לפי האפשר והענין ולפי שיקול דעתה של החברה) וגם או רק מתוך תשלומים ששילם הצד השלישי בפועל. כן הנה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לנכות מכל סכום שהיה עליה להשיב לרוכש את אלה או מקצתם:
- 16.7.1 סכום שמדרשת החברה לשלם על ידי בנק שהלווה כספים לרוכש כנגד חתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו בנק ושנמסרו לחברה ואשר החברה רשאית לחתום לנכח לפי חשבוננו (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלות/קנס פרויט מוקדם, הוצאות נכ"ח), כשדרישתו של הבנק תשמש אסמכתא מוכרעת עבור החברה לתשלום כאמור. הוראות פסקה זו לא יחשבו בכל מקרה שהוא כהסכם לטובת הבנק.
- 16.7.2 הפיצי המוסכם הנקוב בסעיף 16.8 שלהלן.
- 16.8 מבלי לפגוע בכל סעיף נוסף ואו תרופה אחרת העומדת לחברה לפי הסכם זה ומבלי לגרוע מזכותה לפיצויים בשיעור גבוה יותר, חרי במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הרוכש תחא החברה זכאית לקבל מהרוכש פיצוי מוסכם ומוערך מראש בשיעור של 10% מסיכ התשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה לפי הסכם זה בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים מיום חתימת הסכם זה ועד לתשלומו ואו לקיומו בפועל וזאת בין אם בחרה החברה בקיום ההסכם ובין אם בחרה בביטולו כשהמדד הקובע הוא המדד הידוע ביום התשלום בפועל.
- 16.9 פיצוי הרוכש בגין מסירת יחידת הדיור באיחור:
- כתנאי מוקדם כי הרוכש עמד במלוא התחייבויותיו לפי הסכם זה במועדו, שמועד ביצועם הנו עד וכולל מועד המסירה הקבוע בהסכם, חרי שאם התעכבה מסירת יחידת הדיור לרוכש מעל 90 יום לאחר מועד המסירה או שנמסרה באיחור של 90 יום מעבר למועד המסירה המוארך - לפי הענין - כי אז יזא הרוכש זכאי מאת החברה לפיצוי מוסכם מוערך מראש, סופי נמוחלט ובלתי ניתן לשינוי בשיעור 400 דולר ארה"ב עבור כל חודש איחור וחלק יחסי עבור חלק מחודש שלאחר אותם 90 ימים.
- 16.10 בכל מקרה לא תעמוד לרוכש זכות קיוונו כלפי החברה.
17. איסור כניסה מוקדמת:
- לפני שהחברה תמסור לרוכש את יחידת הדיור ולפני חתימת פרטיכל המסירה אסור יהיה לרוכש לתכנס ליחידת הדיור אלא בתיאום עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס הפגים ליחידת הדיור - לא בעצמו ולא על ידי אחרים.
18. הוצאות החזקת הבית המשותף:
- החל מתאריך המסירה (מבלי להבדיל באם הוא גר למעשה ביחידת הדיור), מתחייב הרוכש לשאת בחלק יחסי לפי שטח רצפת דירתו בתוצאות החזקת הרוכש המשותף שכבית בהתאם למפרט על פי חוק מכר המהווה נספח להסכם זה, וישלם חלקו בתוצאות אלו לפי דרישת נציגות הדיירים או ועד הבית או החברה או חברת הניהול שתוקם למטרת ניהול הבנין, אם טרם נמסרה החזקה בכל יחידות הדיור.

אנוכי רשמי ד"ר אהרן גע"מ

- 12 -

החברה מבהירה כי ניתנו השוטף של הבנין ימסר לחברת ניהול שתוקם על ידי החברה למטרה זו והרוכש מתחייב בהתחייבות בלתי חוזרת וכתנאי יסודי בהסכם זה להתקשר עם חברת הניהול בהסכם לניהול ואחזקה שוטפת של הבנין.

מסגרת פעילותה, מטרותיה, חובותיה וסמכויותיה של חברת הניהול יחיו כנקוב בהודעה הניהול נספח ז' ובתקנון הבית המשותף ורשם חוראה בדבר ניהול של הבית ע"י חברת הניהול.

19. העברת זכויות הרוכש ביחידת הדיור לאחר:

- 19.1 עד למועד מסירת החזקת ביחידת הדיור לא יהיה הרוכש רשאי להעביר ואו למכור ואו להמנות ואו להסב ואו לשעבד (למעט לטובת בנק לצורך נטילת המשכנתא הנוכרת בהסכם זה) את זכויותיו בה לאחר:
- 19.2 לאחר מסירת החזקה ביחידת הדיור לידי הרוכש וכל עוד לא נרשמו זכויות הרוכש על שמו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הרוכש רשאי להעביר ואו למכור ואו להמנות ואו להסב ואו לשעבד את זכויותיו בה לאחר בלא אישור החברה. אישור החברה יינתן אך ורק לאחר שהרוכש סילק כל חובותיו הכספיים לחברה ולאחר שהתמלאו כל התנאים הבאים:
- 19.2.1 יומצא לחברה הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין הנוער בדבר מכירת זכויותו ביחידת הדיור.
- 19.2.2 הנוער קיבל על עצמו באותו הסכם או במסמך נפרד את כל התחייבויותיו של הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה החלות עליו לאחר המסירה.
- 19.2.3 הנוער חתם על יפוי כוח בנספח ו' להסכם זה.
- 19.2.4 הנוער משלם לחברה ואו לעו"ד מטעמה דמי טיפול בשיעור 0.5% ממחיר יחידת הדיור על פי הסכם העברת הזכויות, בקשר עם טיפולה של החברה בהעברת הזכויות מאת הרוכש לנוער.
- 19.2.5 הרוכש והנוער חתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות ביחידת הדיור מאת הרוכש לנוער על פי הנוסח שיהיה קיים בחברה ולסילוק כל תביעה ואו טענה חוזית כלפי החברה.
- 19.2.6 כל המיסים והוצאות האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו על ידי הרוכש ואו הנוער, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, אישור מס שבח ומס רכוש, אישור הרשות המקומית ואישור על תשלום מס רכישה וכל אלה לרשם המקרקעין וכן אישור ששולמו כל התשלומים החלים על הרוכש עד אורחו מועד לפי הסכם זה.
- 19.2.7 באם ניתנה לרוכש ערבות בנקאית לפי חוק המכר - אישור הבנק ואו החברה, לפי הוראות החברה, כי הערבות הוחזרה לבנק או לחברה (לפי הענין) על ידי הרוכש וכן נמסרה בקשה לרוכש לבנק לביטול הערבות.
- 19.2.8 הרוכש המציא אישור מהבנק או ממוסד כספי ממנו קיבל משכנתא כי ההלוואה סולקה או כי חבנך ואו המוסד הכספי הסכימו להעברת זכויות הרוכש על שם הנוער והנם משחררים את החברה מהתחייבויותיה כלפי אותו בנק ואו מוסד כספי.
- 19.2.9 העביר הרוכש את זכויותיו בתנאים לעיל - מתבטלות והנחייבויות החברה וחקבלן לפי הסכם זה כלפיו והנוער מקבל את יחידת הדיור במצבה כפי שיהיה - ללא כל זכות חוזית כלפי החברה, זולת זכותו לפי מסקאות 12.2-12.5 לעיל אך בכפוף למסקאות 12.10-12.6 לעיל שבכל הנוגע לתן יבוא הנוער בנעלי הרוכש, וכן זולת זכותו כלפי החברה על פי הוראות חוק המכר, בכל שותן חלות עליו.
- 19.2.10 הנוער המציא את אישור מינהל מקרקעי ישראל להעברה.

20. זיקת הנאה, רכוש משותף, תקנון, תיקון ת.ב.א.:

החברה תהא רשאית לעשות את הפעולות הבאות כולן מקצתן, בבת אחת או בחלקים, לבני כל המקרקעין ואו לבני חלקים ממנו, וכן לעשות כל פעולה אחרת ואו נוספת מן הפעולות המנויות להלן הדרושה לשם ביצוע, כולן או חלקן, או הכרוכה ואו הקשורה בהן, גם אם לא נאמר חודבר במפורש, ואלה הפעולות:

אנו גורל דומפרט בע"מ

- 20.1 ליתן זכויות מעבר ואו זכויות להצבת מתקנים ואו הנחת ציטורות ואו מתקנים ואו כבלים ואו לעניין שימוש ואו גישה להולכי רגל ואו כלי רכב ואו מקומות חניה וכיוצא באלה זכויות ברכוש המשותף של הבית המשותף ואו באיזה חלק של המקרקעין ואו הבית וזאת בדרך של זיקת הטא ו/או בכל דרך משפטית אחרת שתמצא לנכון ואו לחובת המקרקעין ואו הבית, לזכות רשות מקומית ואו לזכות קרקע אחרת או ליחידת דיור ואו לבנין כלשהו ולקבל זכויות באמור.
- 20.2 להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, בתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולעשותם יחידות רישום נפרדות ואו להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות דיור בבית או ליחידות נפרדות אחרות או לרשום בכל דרך אחרת את היחידות ואו השטחים הנ"ל ובלבד שלא תפגע יחידת הדיור עצמה ולא יגרעו או יפגעו ההצמדות לה, אם קיימות במפורש בגספת ה'.
- 20.3 להצמיד מקומות חנייה ליחידות דיור, גם אם לא נקבע הדבר במפורש בגספת הסכם זה, לפי שיקול דעתה הבלעדי וכראות עיניה, לפי סדר וקדימות שתמצא לנכון, ובכמות כפי שתמצא לנכון.
- 20.4 לרשום ונקבון במובן חוק המקרקעין לפי שיקול דעתה הבלעדי לרבות בדבר הסדרת השימוש ברכוש המשותף ובחלוקת הוצאות ההחזקה של הבית המשותף, בין לבדו ובין כשהוא מורכב ממספר בתים; לעדו שטחים של הרכוש המשותף לשימוש כשכילים, לחנייה, למעברים, או לשימוש עבור מתקנים כגון: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית המשותף ובין אם המתקנים ישמשו את הבית המשותף ביחד עם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף.
- בכל מקרה חלקו היחסי של כל דייר בהוצאות ניהול הבית המשותף ואו באחזקת הרכוש המשותף יהיה כהתאם לאמור במפרט הטכני המצורף להסכם זה (נספח "א").
- 20.5 לבצע ולרשום פרצלציה או הפרשה לצרכי ציבור במקרקעין ובכל חלק מהם לרבות שטח הבית ובמידת הצורך לרשום חכירות בהם.
- 20.6 יחידת הדיור אינה כוללת זכויות לבניה נוספת והחברה רשאית למכור ואו ליתן ואו להצמיד זכויות אלה לאיור יחידה שהיא שבכית.
- 20.7 לבקש בכל עת בעתיד שינוי בתכנית בנין עיר החלה על המקרקעין, לרבות שינוי בבניה המותרת על פיה, לרבות תוספות והקלות בניה ובתנאי שכל שינוי כנייל לא יפגע ביצוד הבנין ויחידת הדיור.
- 20.8 בכל עת לתקן ולשנות כל מעלח מהמנוויות לעיל ולרבות לתקן ולהוור ולתקן את צו רישום הבית המשותף וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש.
- 20.9 כל רכב אחר או נוסף המפורט ביטוי חכם נספח ה'.

21. בטוחות לפי חוק המכר, החזרת כתב הערבות ואו ביטולה:

- 21.1 תרוכש יחא זכאי לקבל מאת הבנק המלווה ואו בנק אחר מטעמו ואו מטעם החברה בטוחה לפי החלופות שבחוק המכר (דירות) (תבטחת השקעותיהם של רוכש דירות), תשלי"ה - 1974.
- החברה תחא זכאית, ללא צורך בקבלת הסכמת תרוכש, להחליף, מפעם לפעם, את סגו הבטוחה שתיטון בידי הרוכש, לכל בטוחה אחרת ובתנאי שזו תעמוד בונאי ודרישות חוק המכר (תבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשלי"ה - 1974.
- 21.2 נמסרה כבטוחה ערבות - בכל עת לאחר נסירות יחידת הדיור לידי הרוכש ומילוי ודרישות הנקובות בחוק המכר (דירות) (תבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשלי"ה - 1974 ואו לאחר מילוי תסאי הערבות; רשאית החברה לבקש במקום הרוכש על סמך יפוי כח הנוטריוני נספת הי להסכם זה את ביטול הערבות והרוכש מתחייב להחזיר לחברה את כתב הערבות וזאת ללא פגיעה בזכות כלשהי של החברה או מוציא הערבות לפי הקבוע בכתב הערבות.
- 21.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, היה ונרשמה הערת אזהרה לטובת הרוכש לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לפי הסכמת החברה בכתב, תחול ההערה על זכותו של הרוכש על יחידת הדיור בלבד והרוכש נוטן בזה את הסכמתו המפורשת ליתוד הערת האזהרה ליחידת הדיור משא הסכם זה בלבד והרוכש יתן לחברה ואו לבאי כוחה יפוי כח בלתי תוזר לעשות כן. נרשמה התחייבות לרישום משכנתא לטובתו של בנק שהלווה כספים לרוכש לצורך רכישת יחידת הדיור, מתחייב הרוכש להמציא לחברה, לפי דרישתה גם את אישור הבנק ליתוד הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא שנרשמה לטובתו ליחידת הדיור.

אנל ועל דחולות בע"מ

- 14 -

- 21.4 עם מסירת יחידת הדיור לרוכש וכתנאי למסירת יחידת הדיור יחזיר הרוכש לחברה את הערבות הבנקאית שקיבל.
כשלב ראשון תוחזר הערבות לעו"ד הנאמן שימונה ע"י החברה ותוחזר על ידו לבנק נותן הערבות מיד לאחר התמנת חוזה חכירה בין הרוכש למינהל מקרקעי ישראל.
- 21.5 מוסכם בזאת כי הרוכש אינו זכאי ואינו רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו ואו לטובת מי מטעמו ואו מכח זכויותיו אלא לאחר שיחידת הדיור תמסר לתוקפו והוא יחזיר את מלוא הערבויות הבנקאיות שקיבל עפ"י הנהל המוסדר בהסכם זה. יפר הרוכש הסכמה זאת יראו אותו כמפר הסכם זה הפרה יסודית וחברת ואו ב"כ יהיו רשאים לעשות שימוש בלמוי חכת, נספח ה', לשם מחיקת החערה אותה רשם הרוכש כאמור. הרוכש נתן בואת הסכמתו, באופן בלתי חוזר, לשימוש בלמוי חכת גם למטרה הנ"ל.
22. שונות:
- 22.1 ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך כי הרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה שמועד קיומן הגו עד וכולל מועד קיום התחייבות החברה.
- 22.2 שום ויתור, אורכה או הנחה, שיטוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב ולא תשמע הטענה כי צ"ז חסכים לשנות מהסכם זה בהתנהגותו. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כויתור מצידו. ארכה מאו הנחה ואו ויתור, מלאים או חלקיים, שניתנו לרוכש בעניין פלוני או בכמה עניינים, לא יחוו תקדים, לא יגורו מהם נזירה שווה ולא ישמשו בשום מקרה לצורך פירושו של הסכם זה.
- 22.3 הסכם זה בא להסדיר ולקבוע סופית את שהוסכם בנייהם לאחר משא ומתן ומסדיר סופית היחסים שבין הצדדים. לא יהיו תוקף או נפקות לכל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה, סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטא וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב, שקדמו לחתימת הסכם זה ושלא נמצאו בו את ביטויים המפורש. תזות זה מבטל כל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה, סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטא וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב ובא במקומם ואלה לא ישמשו ראיה בכל הליך שהוא.
- 22.4 כתובות הצדדים הנם כאמור בכתרת הסכם זה.
- 22.5 סמכות השיפוט היחודית לרין בכל המחלוקות והסכסוכים הנוגעים להסכם זה תהיה לבית המשפט המוסמך בעיר חיפה ולא לכל בית משפט אחר.
- 22.6 כל הודעה מצד אחד למשנהו תשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב שהגיעה לנעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח בדואר רשום.
- 22.7 כותרות הסעיפים בהסכם זה עשו לצורך הנוחות בלבד ולא תהיה להן כל נפקות לצורך פירושו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



הרוכש



החברה

נספח 15 - תשלומים

1. מחיר יחידת הדיור: 1,600,000 ש"ח (כולל מע"מ בשעור 17%)

(במילים - מיליון ושש מאות ש"ח)

לטכום זה יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בספח זה.

הסכום הנ"ל ישולם בתשלומים כדלקמן:

ש"ח	20,000	סך	ביום 10.8.04
ש"ח	380,000	סך	עד ליום 10.9.04
ש"ח	140,000	סך	עד ליום 10.10.04
ש"ח	200,000	סך	עד ליום 10.11.04
ש"ח	200,000	סך	עד ליום 10.12.04
ש"ח	660,000	סך	עד ליום 31.12.04

א. כל התשלומים הנ"ל כוללים מע"מ בשיעור 18% על פי דין. היה וישונה שיעור המע"מ לאור חתימת הסכם זה יותאם מחיר יחידת הדיור עפ"י השינוי בשיעור המע"מ והתשלומים שטרם בוצעו יהיו בהתאם לשיעור המע"מ שיהול כמועד התשלום בפועל.

ב. התשלומים הנ"ל יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה (לחלק: "המדד"), כשמדד הבסיס לחישוב הוא המדד של חודש יוני 2004 שפורסם ביום 15.7.04 והמדד הקובע הוא המדד שיתפרסם ב-15 לחודש העוקב לחודש בו בוצע התשלום בפועל.

ביום תשלומן של כל תשלום ותשלום עמ"י הסכם ונספח זה יתווספו לאותו תשלום וישולמו בפועל, הפרשי הצמדה למדד בשיעור הפרש שבין המדד הקובע ומדד הבסיס, כשהפרש זה מחולק במדד הבסיס ומוכפל בתשלום.

ירידת מדד לא תובא בחשבון.

ג. נספח זה אינו כולל כל תשלום אחר שעל הרוכש לשלמו לפי הוראות הסכם זה - בכלל, ושע"פ 14 הימנו - בפרט, ואשר יבוא בנוסף לאמור לעיל - הכל בהתאם לאמור בהסכם.

הרוכש

אנוני נגיד דירקטור נע"מ

החברה

נספח ד' - 16 הצמדות

ידוע לרוכשים כי הנושאים המובאים להלן יירשמו בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום הבתים שיוקמו על הקרקע (שמריטת מפורטים במבוא להסכם בין הרוכשים לחברה), בפנקס הבתים המשותפים מאז ככל מקום אחר אשר בו ניתן לרשום תקנון מוסכם:

1. תקנון הבית המשותף שיירשם יחיל את הוראות התקנון המצוי שכתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק"), ונדשמונה בו גם הוראות נוספות שיפורטו להלן ושניהם כאחד יהוו תקנון אחד. במידה והוראות התקנון שכתוספת לחוק יסתרו את ההוראות שלהלן, תגברנה ההוראות שלהלן.
2. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק יוצאו חלקים מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות כמפורט להלן:
3. החברה רשאית ליתן זיקות הנאה וזכויות מעבר לחברת חשמל מאז לאתרים כפי שיתחייב ע"מ לעמוד בדרישות חברת חשמל מאז רשויות מאז כל גוף מאז גורם אחר אשר יחא בעל נגיעה לפרויקט ודרך תפעולו ורישומו.
4. החברה רשאית ליתן זיקת הנאה וזכויות מעבר לחברת חשמל מאז לאתרים כפי שיונחייב ע"מ לעמוד בדרישות חברת חשמל מאז רשויות מאז כל גוף מאז גורם אחר אשר יחא בעל נגיעה לפרויקט ודרך תפעולו ורישומו.
5. בעל יחידה כלשהי בבית המשותף לא יהיה זכאי למנוע מבעליה של יחידה אחרת בבית המשותף מלהכנס לשטחים הצמודים ליחידתו לצורך ביצוע פעולות אחזקה, שיפוץ ותיקון מערכות משותפות של הבית המשותף אשר נמצאות בשטחים הצמודים ליחידתו. כל בעלי היחידות בבית המשותף עתגים בזה את הסכמתם מראש לכניסת כל בעל יחידה לשטחים צמודים ליחידותיהם למטרות המפורטות לעיל.
6. מערכות שהן משותפות לכל מבני הבית המשותף, הוצאות אחזקתן ושיפוצן יחולו על כל בעלי היחידות של כל המבנים שירשמו כבית משותף אחד.

כל הוצאה אחרת בגין אחזקת הבנין, שמירתו וכ"י תחול על כלל רוכשי יחידה לפי חלקם היחסי.

סלריה מלציוג של אג'ור סה 49,48 ארסן סה 30

(לראית באז על החתום:

אנג'ל נערל ובלעגס בע"מ

חברה

הרוכש

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

דפוס כח בלתי חוזר נוטריוני

אנימאנו התחום/ים מטה
ביתד וכל אחד לחוד - ממנה/ים בזה ומינה/ים בזה את כוחו של עו"ד צ. הרשקוביץ ואו ר. מדינוני ואו מ. דאנד
ואו ד. אלבאז משדו פל-ים 2 חיפה, ואו _____ ואו טפחות בנק למשכנתאות
לישראל בע"מ ואו בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ואו הבנק הכללאומי הראשון למשכנתאות בע"מ
ואו משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ ואו בנק עצמאות למשכנתאות ופתוח בע"מ, ואו בנק הפועלים
בע"מ ואו בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ואו בנק לאומי לישראל בע"מ ואו בנק ירושלים לפתוח
ולמשכנתאות בע"מ ואו בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ואו בנק דיסקונט לישראל בע"מ ואו בנק
משכנתאות ליוני של אוניקו בע"מ ואו בנק אדניס למשכנתאות והלוואות בע"מ כל אחד מהבנקים לחוד ואו
אנגל גניל דיבלפרס בע"מ להיות מרשמו מיומי כוחו/ו ולעשות בשמינו ובמקומנו כל המעשים והפעולות
שלהלן או חלק מהם לפי שקול דעתם הבלעדי:

1. לחתום על חווי הכירה בימינו לבין מינהל מקרקעי ישראל מאו על שטרמי חכירה לדורות במונן חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ולהלן "חוק המקרקעין" לרבות על שטרמי חכירת משנה או על שטרמי חכירת בדרנה אחרת בתור חוכר, או חוכר משנה לדרגותיו ולהלן "החכירה" של דירה (להלן "הדירה") שתמצא בבית (להלן "הבית") בין שהוקם ובין שיוקם בעתיד על הקרקע המוגדרת בסעיף 8 לחלק לפיו כח זה (להלן: "הקרקע"), בין שהבית רשום לפי חוק המקרקעין בבית משותף, ובין שירשם לפי חוק המקרקעין בבית משותף, ובין שהדירה הינה בית בודד בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידת דור בבית דו - משפחתי או רב משפחתי בנוי או שייבנה על הקרקע ובין שהדירה הינה יחידה למטרה אחרת כגון חנות או תא לכל מטרה שהיא, שנבנתה או אשר תיבנה על הקרקע, וזאת כשהדירה חופשית ממשכנתאות או כפופה לתנן וכשהדירה כפופה לשעבדים - לרבות זיקת הנאה לענין חוק המקרקעין - הכל בתנאים שכל אחד מבאי - כחינו ימצאו לנכון.
 2. למשכן את החכירה לבני הדירה במשכנתאות בדרנה ראשונה או בדרנה ראשונה פרי - פסו או בכל דרגה אחרת ולחתום בשמינו על שטרמי משכנתאות כתנאים כפי שיקבעו על ידי המלווים, או כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי - כחינו, וכן לפקודתו או לתקנו.
 3. להסכים ולחתום בשמינו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפת או מסמך אחר לביצוע ולבצע כל פעולה של כיצול הקרקע למספר חלקות חדשות וגםטאו לאחוד החלקות החדשות הנייל ולמיצולן מחדש וגםטאו לכל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולהלן "חוק התכנון והבניה") בקשר לקרקע שעליה ימצא הבית בו הדירה - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כחינו.
- א. לבקש או להסכים (כשאתריים בקשה) בשמינו ובמקומנו לרישום הבית שבו הדירה, בבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית שבו הדירה לבדה יהיה בית משותף או כשהבית ביחד עם ביתיים ואו בניינים אחרים יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין; להוציא חלקים מן תרכוש המשותף של הבית המשותף ולחצמידם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף; לבקש או להסכים - כשאתריים בקשו - להצמדות של חלק או חלקים מחרוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס הבתים המשותפים, לבטלן או להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום שעבוד, זיקת הנאה, על הקרקע לרבות חלקים ממנה לזכות ואו לחובה, ובין אלה, זיקת הנאה לשמוש לתולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות; לרשום תקנון כמובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום תקנון כנייל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחלימו, מדי פעם בפעם - הכל כאמור בסעיף זה, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי - כחינו.
- ב. לבקש - או - להסכים - כשאתריים בקשו - לרישום הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בנין הסכם או הוזה בדבר בניית הדירה שלבזה ארכוש/נרכש החכירה או בנין הסכם או הוזה על פיו אהיה/מהיה זכאיהם להרשם בפנקסי המקרקעין כחוכרי דירה, או בנין ההלוואה שקבלתינו ואשר להבטחתה תרשם משכנתא על הדירה, ולרבות לבקש או להסכים כשאתריים בקשו, לצמצום או לבטול או לשינוי ברישום של הערת האזהרה ולרבות לבקש או להסכים כשאתריים בקשו - לרישום בפנקסי המקרקעין על עיסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה מאו לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחינו ימצאו לנכון.
 - ג. לבקש או למסור כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כמדרש לפי חוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג - 1963 על תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר.
 - ד. לחתום על כל מסמך אשר באו כחינו ימצאו לנכון באשר לצמצום, החלפה, ביטול שינוי החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של כל ביטחון אחר שניתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, כפי שישנו או כפי שיתוקן או שיונה מדי פעם בפעם.

אנגל גניל דיבלפרס בע"מ

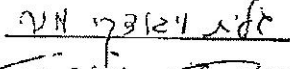
דפוס כח בלתי חוזר נוטריוני

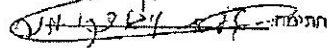
4. לביצוע כל מעשה, פעולה או עיסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיה ניתן זכאם באי - כחמו, להפוע בשמינו ובמקומינו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, הכל - במגן חוק המקרקעין) מינהל מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד או גוף או מקיד ממשלתי או עירוני, ולתתום בשמינו על כל הצורה, בקשה ולרבות בקשות והצהרות לענין קבלת היתרי בניית לחקמת בניינים מאו בניס, נוספים על הקרקע, שטרי חכירה, שטרי משכנתא, שטרי ויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות שבבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין, או כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר ידרש לפען תג וזוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעיסקות הניתנות ביפוי כח זה, וזאת דן לפי חוק המקרקעין, חוק הונכטן והבניה, חוק השליחות, תשכ"ח 1965 (ללא כל הגבלה) וכן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.
5. באי - כחמו רשאם להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה, כולן או מקצתן, לאחר מאו לפטר כל אדם שימונה כנייל על ידם ולמנות אחרים תחתיהם ואני החיימ מסכים למעשים של כל אחד מנאמי כחמו לפי יפוי כח זה או כל מי שתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחררם אזהרם מכל אחריות אישית כלפמו בקשר למעשים כנייל, וכל מה שיעשה כל אחד מנאמי כחמו הנניל כאילו המעשהים נעשהו אישית על ימנו.
6. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו ומי שיבוא במקומנו או תחתנו זכאם לבטלן, לשנותו או לתקנו והוא יחויב אותנו או תבאום במקומנו או תחתנו תואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, חיינו וזכויותיהם של בעלי הקרקע הרשומים בעת או שירשמו כבעליה מאו של אנל וינרל דיבלומרס בעימ, מאו של בנק, תאגיד איש או מוסד כספי אחר שהסכים להלוות למנו כספים ונמורת רישום משכנתאות על החכירה לגבי הדירה, ואנו מצהירים בזה כי הננימו מוותרים ויתור נמור לעשות בעצמי מאו על ידי משהו אחר מלבד המיפהים כחמו הנניל את כל הפעולות, או איזו מתן הנוכרות ביפוי כח זה וכל אחר מנאמי כחמו לעיל יהיה זכאם למעט בעדמו ולהוציא אותנו מכל פעולה כנייל.
7. הקרקע הנוכרת בטעיף 1 ליפוי כח זה מתיחסת לכל חלקות הקרקע או לקטיים ממנה/מתן הנמפרטים בסוף טעיף זה, או לכל חלקת קרקע/מגרש אחר לרבות חלק מהם שתוצר עקב פיצול כל חלקות הקרקע שבנושמים הנניל למספר חלקות חדשות/מגרשים חדשים, או לכל צירוף של חלקות/מגרשים, או לצרוף של חלקי חלקות/חלקות הקרקע שבאותהם נושמים לבושים חדשים ולדירה שתיבנת עליהם. וזוהי הקרקע: גוש - 6615, חלקות - 41 (בחלק), 42 (בחלק), מגרשים - 51, 141 בהתאם לתוכנית מפורטת מסי תא/מק/2069 גי - במ/10 וההוכחות שתיקנו תוכנית זאת והדירה המסומנת כדירה _____ בבית _____ כמסומן בתווה הרכישה או בתוכנית.

ולראיה באנו על החתום

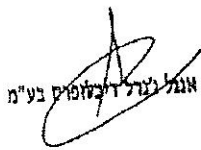
ביום _____ לחודש _____ שנת 2009

שמות מלאים:





חתימה:


 אנוגל נגור דיבלומרס בע"מ

- 19 -

דפח ו'

כתב התחייבות - אשראי למינון בניה

נספח להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")

שבין: _____ (להלן: "הקונה")

לבין: _____ אנגל גינרל דיכלופרס בע"מ (להלן: "המוכר")

1. ידוע לקונה שלצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין כהגדרתם בהסכם (להלן: "המקרקעין"), מקבל המוכר מבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי, ערבויות ושרוהים בנקאיים שונים (להלן: "האשראי") וכי להבטחת האשראי יצר ונאו יצור המוכר, בין היתר, שעבוד ונאו משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק, שתבטיח אין ורק את האשראי שינתן למוכר בקשר לפרוייקט.
2. ידוע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק מהפרוייקט וכי המוכר התחייב כלפי הבנק לביצוע הפרוייקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שבינו לבין הבנק.
3. ידוע לקונה, כי הוא וכאוי לקבל מהמוכר ערבות (להלן: "הערבויות") על פי חוק המכר (דירות) (להבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשלית - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל תשלום בקשר עם רכישת היחידה המוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה ערבות מיד לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר והפקדת התשלום לחשבון מס' _____ 144700/86 בסניף _____ 898 (להלן: "חשבון הפרוייקט").
4. ידוע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה ע"י הבנק לבקשת המוכר ובהתאם להוראות חוק המכר וכי הוצאות מותנית בקיים התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.
5. המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך תחתימה של נספח זה לא יישנו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
6. הקונה מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כדלקמן:
 - א. אין לבנק ולא תחיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שחם כלפי הקונה בקשר לפרוייקט ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות מאו טענות מאו דרישות מאו תביעות מכל מין וסוג שהן, לרבות תביעות בטיקין כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקבל או יקבל מבנק, על פי תנאיהן.
 - ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק (א) דלעיל, אין בעובדה שהמוכר פרסם בכל אופן ונפשה שהוא כי הבנק מלווה את ביצוע הפרוייקט וכי אין בעובדה שהבנק מינה ונאו ימנה מפקח מטעמו על הפרוייקט, כדי להטיל על הבנק כל חובה בקשר עם איכות ונאו קצב ביצוע הקמת הפרוייקט.
 - ג. ידועה לו זכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל מאו להעביר את הזכויות מאו התוכנית בקשר עם הפרוייקט ונאו להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ונאו באמצעות אחרים בחקמת הפרוייקט בסקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור;
 - ד. ידועה לקונה זכותו של הבנק:
 1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים לביצוע או בחקמת הפרוייקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה ונאו בתנאי, לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, לרבות כל תוספת מחיר שתידרש לצורך כך, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור;
 2. להודיע לקונה כי ברצונו לשלם לו את יתרת הערבויות במקרה כוח הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערבויות וזכותו של הקונה ביחידה, תפקע.
 - ה. ידוע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא חשתמש בזכותו לקבלת הערבויות, לא תחול על הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ח תשלומים שהקונה שילם למוכר.
 - ו. ידוע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.
7. במקרה של מימוש הערבויות, יראו הסכם זה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שתוקנו לקונה ביחידה תחזורה למוכר ולחוקתו כשהיחידה פגיה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לזכות צד ג', שאינו הבנק.

אנגל גינרל דיכלופרס בע"מ

ד"ר אילנה מנ

- 20 -

8. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' לפני שחקונה ושלם למוכר את מלוא מחיר היחידה לפי החסכם, תגרום מאליה לביטול הערכויות.
9. הקונה מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול החסכם מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.
10. א. ידוע לקונה, כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ונספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הואיל וזכויות הבנק תלויות בו.
ב. הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהמוכר שעבד וראו ישעבד את המריוויקט ואת המסקעין לבנק וכי ידוע לקונה כי אם לא ימלא אחר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערכויות שתינתנה לקונה.
11. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו.
12. הקונה והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה וההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

לראיה באו על החתום:


ה קונה


ה מוכר

חזוה 574:

נספח ז'

שנערך ונחתם ב תל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת 1999

בין

אנגל גינרל דיבלפורס בע"מ
חברה אחרת מיסודה של חצי אנגל ולפי החלטתה.
(להלן: "החברה" או "חברת הנהול")

מצד אחד

ובין

1. אליא יאקוניה ת.ד. 5228592-5
2. _____ ת.ד. _____

כולם ביחד וכ"א מתם לחוד (להלן: "הקונה")

מצד שני

והקונה חתם על חזוה מיום _____ עם אנגל גינרל דיבלפורס בע"מ (להלן: "המכור") ולפיו רכש זכויות
ביחידה כהגדרתם בחזוה המכר (להלן: "חזוה המכר");

והואיל ועל פי חזוה המכר קיבל על עצמו הקונה התחייבות להתקשר עם חברת אחזקה וניהול;

והואיל ויחידה הינה חלק מבנין בו גם שטחים ציבוריים, מסחריים ושירותים נלווים אשר ינהל על ידי החברה
(להלן: "חבית");

והואיל ובמסגרת נהול הבית מעונינים רוכשי היחידות השונות כי האחזקה והנהול יהיו ברמת גבוהה כמתחייב
מתצרכים של אחזקת בית ברמה כזו, וכדי לאפשר שמירה על ערך;

והואיל ובמסגרת השירותים השונים שתתן החברה מצויים גם שירותים כלליים כגון אחזקת מבואת תכניסה, תדיר
הכושר ומתן שירותים שונים כמתחייב מרמתו של המקום, טיפול בחלקי תרכוש המשותף, וגם שירותים
שונים של אחזקה שוטפת וניהול קרן להחלפת ציוד ותיקון המתקנים וחלקי הבנין השונים ובצוע בפועל של
החלפה ותיקונים של מתקנים וציוד;

והואיל והצדדים מסכימים כי הדרך הנכונה והיעילה לנהול ואחזקה של הבית הינה לרכו את השירותים למסגרת
החברה;

והואיל והצדדים מבקשים לחסודיר את מערכת היחסים ביניהם בכל הנוגע לשירותים הכלליים ולשירותים של
אחזקה שוטפת וקרן לחידוש ולהחלפת ציוד, ותוקון מתקנים וחלקי בנין;

אי לכך חוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. דין המבוא

- 1.1 את המבוא לחזוה זה יראו כחלק בלתי נפרד הימנו כאילו נכללו בגופו.
- 1.2 ככל מקרה שבו מונח מסויים הוגדר בחזוה המכר, יראו הגדרה זו כחלה גם בחזוה זה אלא אם כן ניתנה הגדרה אחרת או שמחקש הדברים משתמעת כוונה אחרת.

2. השירותים

- 2.1 חזוה זה מתייחס לעבודות טפול ואחזקה, לרבות הפעלה שוטפת ותיקון של תרכוש והמתקנים
חבאים, ככל שהם נכללים בתרכוש המשותף או שנועדו לשמוש משותף: מעליות, מתקני מערכות
מרכזיות וציוד, מתקני מים של מערכות משותפות, מתקני אינסטלציה וביוב, תעול, לרבות
צנרת, מתקני תקשורת בסיסיים שסופקו עם היחידה, אנטנות מרכזיות לטלויזיה,
וידאו/טלוויזיה בכבלים (אם יותקנו), מתקנים לאשפה, ציוד חשמלי למאור וכת בחורי
המדריגות ומתקנים חקשורים לגנון ולנקיון וכן כל מתקן נוסף שהחברה תסכים לתת לזכו
שירותי טפול ואחזקה (כל המתקנים יקראו להלן: "המתקנים").

אנגל גינרל דיבלפורס בע"מ
אליא יאקוניה

- 2.2 על מנת למנוע ספק מובהר בזה במפורש כי השירותים אשר חוזה זה בא להסדירם מתייחסים רק לאותם מתקנים מאלה המפורטים בסעיף 2.1 אשר נועדו לשמש מאז לשרת את כלל בעלי היחידות והנכסים בפרוייקט ואז אורחיהם ואז מי מטעמם, אך לא מתקנים שהשמוש הבלעדי בהם הותר לבעלי יחידה מסוימת, ואז למי מטעמם, כגון: חנויות, מחסנים, ושטחים אחרים כיו"ב.
- 2.3 בנוסף לטיפול ואחזקה של המתקנים, יכללו השירותים לני חוזה זה גם נקיון שוטף, גינון, פקוח על הכניסה ושירותי שוער, ואם החברה תגיע למסקנה כי נזכר דרוש, גם נהול שוטף של רכוש פרטי פתוח השייך למספר יחידות, כגון סידורים שונים הנוגעים לחניונים וקביעת כללי החתנהות בקשר לרכוש המשותף ולמערכת היחסים בין בעלי הזכויות השונים.
- 2.4 החברה תחיה רשאית לתת בנוסף לשירותים הנכללים במסגרת חוזה זה גם שירותים שנועדו לשמש יחידות מסוימות. במקרה של מתן שירותים כאמור תפעל החברה בהתאם לסעיף 9.4 לגבי חלוקת עלות ההשתתפות בהוצאות אלו.
- 2.5 בכפוף לאמור להלן, תעסוק החברה גם בחידוש המתקנים השונים ושפך הרכוש המשותף, ובנהול הקרן לחידוש הציוד והכנף כאמור בסעיף 9.2 להלן:
- 2.6 על מנת למנוע ספק מוסכם בזה במפורש כי החברה תחיה זכאית מידי פעם לקבוע את טיב השירותים, רמתם והיקפם וכן לאיזה יחידות יסופקו השירותים, ובלבד שבכל מקרה טיב השירותים ורמתם יהיו כאלה שיתאימו לרמה של הכיית והשירותים ינתנו בצורה סבירה ולא שרירותית. כן תהיה החברה רשאית לקבוע מתי ובאיזה אופן יסופקו השירותים.
- 2.7 בכל מקום בחוזה זה בו ישנה התייחסות לשירותים וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת הכוונה לשירותים שחוזר זה חל עליהם כמפורט בסעיף זה.
- 2.8 כתנאי מוקדם להתקשרות עם חברת תחול על פי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל פטור אחר בחוזה, מסכים הקונה כי הוא יהיה מנוע מלתבוע על פיצוי או סעד כלשהו אחר בגין אבדן, נזק או הפסד כתוצאה מלקוי מאו פגם ואז הפסקה ואז עיבוד באספקת איזה מהשירותים, אלא אם יוכח כי הלקוי מאו הפגם ואז הפסקה ואז העיבוד באספקת איזה מהשירותים נגרם במישורן וכתוצאה בלעדית של מעשה או מחדל רשלני של חברת תחול.
- בכל מקרה לא יהיה הקונה רשאי לתבוע את אנגל גינרל דיבלורס בע"מ בגין כל דבר וענין הקשור בחוזה זה ואז בחתקשרות זו.

3. ההתקשרות

- 3.1 החברה מקבלת על עצמה את נהול ובצוע השירותים לגבי הכיית או חלקים ממנו וזאת החל ממועד השלמתו ומסירתו לידי החברה ואז לידי הקונים ואז הנציגות המוסמכת שלהם (להלן ייצוגיות הכיית המשותף), הכל לפי הענין.
- 3.2 החברה תחיה רשאית להקדים ולעסוק בנהול ובצוע השירותים אם לדעת החברה הדבר יביא באופן סביר לשפור מתן השירותים והערכות החברה לחזקתם, ובכלל זה מתן שירותי יעוץ באשר לכחירת המתקנים, בדיקתם טרם חתקתם ואז בעת חתקתם ופעולות הכנה לקליטתם.
- 3.3 על אף האמור בסעיף 3.1 החברה תהיה רשאית לדחות את המועד לבצוע שירותים שונים, כולם או חלקם, אם לאור מצב העבודות בבית, בזוהחשב במספר רוכשי היחידות המשתמשים בהן בפועל ולאור שיקולים אחרים תואם לדעתה הצדקה סבירה לדחות את מועד ביצוע השירותים.
- 3.4 חקונה מקבל על עצמו את החברה כתברת נהול, ומתחייב לקיים את החתחייבויות המפורטות בחוזה זה. כן מתחייב חקונה לפעול על מנת שנוציגות תכית המשותף, אם תכחור, תפעל בהתאם לחוראות חוזה זה.
- 3.5 חקונה מתחייב שלא לבצע בעצמו ואז על ידי אחרים ולא להתקשר עם גופים אחרים לבצוע השירותים נשוא חוזה זה, כולם או מקצתם, וכן שירותים מיוחדים שינתנו בפועל ע"י החברה.

4. התקשרויות עם קבלני משנה, עובדים ואחרים

- 4.1 החברה תהיה רשאית לחזקתם ממעם למעם עם קבלנים ואז קבלני משנה לרבות עם חברת או חברות ניהול אחרות לגבי ביצוע חלק מהשירותים ואז כל השירותים שתחברת קיבלה על עצמה לפי חוזה זה, בין אם חזקתם כזו תחיה לגבי חלקים מסוימים בבית ואז לגבי חלק מחמתקנים והמערכות והכל מתוך שיקול של מילוי סביר של תפקודי החברה תחול יעיל וטוב של הרכוש תוך דאגה לשמרו ברמה גבוהה ביותר.

אנגל גינרל דיבלורס בע"מ

- 23
- 4.2 החברה תהיה רשאית להעסיק /או להזקש/ בכל דרך שתראה לה, בהתקשרות לתעסקה מלאה או חלקית, עם כל אדם או גוף, עובדים טכניים מקצועיים ומנהלתיים, מקידיים, צוותות, מומחים, יועצים, פועלים ומכשעי עבודות מקצועיות, והכל מתוך שיקולים כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.
- 4.3 לשם ביצוע הפעולות והשירותים שהחברה קבלה על עצמה לפי חוזה זה, תהיה החברה רשאית לשכור ולהחזיק משרד או משרדים וכן חדרים ומחסנים לפי שיקול דעתה, לרבות כל הציוד לשם החזקה והפעולה המשרדים והמחסנים. ידוע לקונה כי הנרת הנחול עשויה להשתמש במשרדים ובשטחים השייכים למוכר ושיועמדו לרשותה על ידי המוכר והתנאים הכלכליים כקשור לכן יסוכמו בינה ובין המוכר.
- 4.4 בוטל.
- 4.5 החברה תעסוק גם במוך שירותים מלאים או חלקיים לבריכת השחייה ולמועדון הבריאות והספורט.
- 4.6 סמכויות החברה יוקנו במידת הצורך לבזק ולחברת החשמל בכל הקשור לטיפול בחדר הסונספורמציה ובצנורות החשמל וכיו"ב, וכן בהכנת זכויות אחרות של בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ וחברת החשמל לפי תקנון הכיית המשותף.
5. יפוי כוחה של החברה על ידי הקונה
- הקונה מיימה את כוחה של החברה לקבל לנהולה את הרכוש המשותף ולעשות בשמו ונמקומו של הקונה כל פעולה הנוגעת להתחייבותיו של הקונה כקשור לרכוש המשותף.
6. קביעת נוהלים
- 6.1 הקונה מסמיך בזה את החברה לקבוע מעת לעת נוהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע השירותים כפי שייראו לה לשם ניהול הפרוייקט והבית, וכלבד שהנהלים לא יפגעו בשיומש הסביר ביחידה שהקונה רכש.
- 6.2 החברה תהיה רשאית לקבוע כללי התנהגות שיתייכו את כל המשתמשים ביחידות וזאת על מנת למנוע הפרעות ומטרדים למשתמשים ביחידות ובמתקנים שבו ולהבטיח את הפקת התועלת המירבית מהיחידות, והכל בהתחשב בנסיבות ובכלל המשתמשים, ותוך דאגה למילוי הכלתי הבית.
- 6.3 החברה תהיה רשאית לייעד בשטחים שהינם חלק מהרכוש המשותף מקומות לשיומש כשבילים, מקומות חניה, מקומות להתקנת אנטנות, מיכלי דלק ומיכלי גז, אינסטלציה, כבלים, ומתקנים אחרים, בין אם אלה משמשים את הבית כולו או חלקו.
- 6.4 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהיה החברה רשאית להנהיג בין היתר:
- 6.4.1 הוראות האוסרות להתקין או להניח מחוץ ליחידה מתקנים או מטלטלין כלשהם.
- 6.4.2 הוראות בדבר אחזקה ושיומש משותף כאנטנות ובאמצעי קליטה ומיקוח אלקטרוניים, מתקני תקשורת ואלקטרוניקה אחרים.
- 6.4.3 הוראות בדבר חגבלה על חשמעת ועש ואו יצירת מטרדים אחרים.
- 6.4.4 הוראות בדבר דרכי שיומש בשטחים הפתוחים והצמודים וההתנהגות בהם.
- 6.4.5 הוראות בדבר שיומש בבריכת השחייה ובמועדון הספורט והבריאות.
- 6.5 החברה תחייב רשאית לתעזיג את החוראות והנהלים המפורטים בסעיף 6.4 גם לגבי החלק המסחרי והמרחבים המוגנים ובין היתר:
- 6.5.1 הוראות בקשר להפעלת החלק המסחרי, כגון חובת הפעלת תאורת פרטום חוראות הנוגעות לעיצוב חזיתות היחידות בפרוייקט, הוראות לגבי איסור אחטנת סחורות בשטחים ציבוריים ובמעברים וכיו"ב.
- 6.5.2 תגבלת זמני העברת הסחורות בשטחים הציבוריים.
- 6.5.3 הוראות בדבר שעת פתיחה וסגירת של השטחים הפתוחים והסגורים.

הנהל גורל רכשתיים בע"מ

- 6.5.4 הוראות בדבר שעות הפתיחה והסגירה של בתי העסק ומתקני כידור.
- 6.5.5 הוראות בדבר שמירת המרחבים המגנטיים, אחזקתם וחשימוש בהם.
- 6.5.6 הוראות בדבר שילוט והנחת שלטים, מודעות וצינונים אחרים על הבית, קירותיו, גגו, וכן על חלקי היחידה הנשקפים אל מתחם ליחידה ובכלל זה הדלת והתלונות.
- 6.6 הקונה מתחייב להקפיד ולשמור על ההוראות לפי חוזת המכר האוטומטית על בעל היחידה לבצע שינויים ופעולות שונות ביחידתו ומחוץ לה, ובכלל זה החקת שלטים, טורים, אנטנות, אדניות וכיו"ב, ויראו חתמינות זו כהתחייבות לטובת צד ג' כלפי כלל הדיירים וכלפי חברת הנהול, והפרתה תחשב חוזה זה. אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה לבצע שינויים המותרים לפי חוזה המכר.
- 6.7 כוטר.
- 7. ביטוח**
- 7.1 החברה תערוך ותקיים בשם נציגות הבית חמשת את הביטוחים המפורטים בהמשך אצל מבטח מורשה כדין ובעל מוניטין:
- א. ביטוח מבנה הבית על מערכתיו (במפורש למעט תכולת הבית שאיננה מהווה רכוש משותף ולמעט תוספות ושיפורים שהוספו למבנה המקורי של הבית - ובכלל זה מבנה היחידות - על ידי בעליו וגם/או דייריהם על שם נציגות הבית, בעלי היחידות ובעלי נכסים אחרים המהווים את הבית, וכן על שם חברת הניהול, הביטוח יבטח את הבית במלוא עלות כיטונו (אשר תעודכן מדי שנה ביטוח), מפני אבדן או נזק עקב אש, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, שטפון, נזק הגרם עקב שביתות, פרעות ונזק בודון, נזקי מים ונזקי חשמל, וכן מפני כל סיכון נוסף אשר לדיעת חברת הניהול מן הראוי לבטח מפניו. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תהלוף (למעט בגין נזק שנגרם מתוך כוונת ודוף) כלפי דיירי הבית, אורחי הבית, בעלי זכויות בבית וכן כלפי כל אדם או ישות משפטית הכוללת בשם המבוטח. בבטוח כאמור יצויין כי הזכות לנהול מויימ וקבלת תגמולי ביטוח מאת המבטח בגין אבדן או נזק הגרם לבית תהיה נתונה לנציגות הבית וחברת הנהול יגרמו לכך כי תגמולי הבטוח כאמור ישמשו לשם כינון או חילוף האבדן או הנזק שנגרם לבית.
- ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין כל הפעילויות הנערכות בבית. הביטוח יערוך על שם נציגות הבית, בעלי היחידות ובעלי נכסים אחרים המהווים את הבית וכן על שם חברת הניהול, כנגד אחריות שיקבע מפעם לפעם על ידי חברת הניהול לאחר התייעצות עם יועץ בלתי תלוי, בהתחשב באופיו של הבית והפעילות המערכת בו. ביטוח זה יחול מעבר לנבול האחריות של ביטוח האחריות כלפי צד שלישי שנגעשה על ידי הקונה ועל ידי בעלי היחידות אחרות בבית כאמור בחוזה המכר.
- ג. ביטוח אחריות מעבדים בגין חבותה של חברת הניהול כלפי המועסקים על ידה בגין מיעוט גומיית הגומות להם תוך כדי ועקב העסקתם על ידי חברת הניהול.
- 7.2 חברת הניהול רשאית, אך אינה חייבת, לערוך ביטוחים נוספים אשר לדעתה, לאחר קבלת יעוץ מקצועי בלתי תלוי, מן הראוי כי ייערכו, ובכלל זה תשלומי רשות למס רכוש וקרן פיצויים.
- 7.3 חברת הניהול מתחייבת למלא את כל דרישות הוראות חוק הביטוח הלאומי וכל הצווים, התקנות וכדומה שהותקנו לפי החוק המייל.
- 7.4 העלויות הכרוכות בעריכת ביטוחי הבית כאמור בסעיף 7 זה יחשבו כחלק מחוצאות אחזקת הבית.
- 7.5 לרואה החשבון מטעם נציגות הבית המשותף שייבחר כאמור בסעיף 11.2 להלן תהיה זכות לדרוש להורדי את היקף הביטוח, תנאיו ושכומיו, והמקרים כהם יחול, תוך שמירה על האינטרס של רוכשי היחידות בבית.
- 7.6 הקונה משהרר בזה את החברה מכל אחריות בגין כל נזק הנובע מאו הקשור במישרין מאו בעקיפין למתן השירותים כאמור בחוזה זה, ומוטבם כי בעריכת הכסוחים כאמור וכן באי עריכת בטוחים נוספים על פי סעיף 7.2 אין כדי לחטול אחריות על החברה.
- 7.7 כמו כן יהיה הקונה מאו מי מטעמו, לרבות נציגות הבית, מטוע מלתבוע את החברה מאו מלהעלות נגדה כל דרישה מאו טענה בכל דבר הקשור מאו הנובע במישרין מאו בעקיפין מטיבם מאו סוגם מאו חיקום מאו ונאיהם מאו שכומיהם מאו החיסוים של הביטוחים שיעשו על ידי החברה כאמור, ובלבד שהחברה פעלה לפי יעוץ בלתי תלוי כאמור.

אנג'ל גורן לייבפורט בע"מ

7.8 הקונה מתחייב לבצע את כל הכיבודים המוטלים עליו בחוזה המכר, והתחייבות זו תחשב גם כהתחייבות לטובת כל הדיירים.

8. התחייבויות הקונה

8.1 חקונה מתחייב בזה כי הוא וכן אורחיו וכל מי שיבוא מכותו או מטעמו ימלא אחר כל התחייבויות הנובעות במישרין מאו כעקיפין מחוזה זה, וכן אחר החוראות וההחלטות שיקבעו על ידי החברה.

9.2 כדי לאפשר לחברה למלא אחר התחייבויותיה בחוזה זה, לנהל את הבית ולספק לו שירותים בצורה יעילה, מלאה וסדירה, מרשה בזה הקונה לחברה ולבאים מכותה, לצורך ביצוע תיקונים, אחזקה, בדיק ובדיקות שהיא חייבת בהם לפי חוזה זה או לפי חוקים שתערוך עם רוכשי היחידות או תחזוקת בפרוייקט, להכנס ליחידה לשם החלפה מאו תיקון של מערכות משותפות, צנרת, תעלות, כבלים וכיוצא בלבד על מלאכת שתהיה דרושה באופן סביר לפי דעת החברה לשם מתן השירותים, ובכלל זה לפתוח קירות, רצפות, תיקרות וכיוצא בלבד. בכל מקרה של פעולה כגילי המעלה החברה לכך שהתפרעה לקונה תהיה קטנה ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יחזרו המצב ביחידה של הקונה לקדמותו. התחייבות הקונה כאמור תחול בין אם המעלות והעבודות הנכרות יעשו על ידי החברה עבורו ובין אם יעשו עבור כל קונה אחר מאו יחידה אחרת בבית.

8.3 חקונה מתחייב עוד כי הוא, בני משפחתו, האנשים מאו העובדים הכמוכים למרותו, אורחיו וכל הבאים מכותו ומטעמו, לפי הענין, ישתפו פעולה עם החברה ויסייעו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כאלה ידרשו באופן סביר כדי לאפשר לה לנהל ולבצע השירותים בצורה יעילה מלאה וסדירה, ולמלא אחר כל התחייבויותיה על פי חוזה זה ועל פי חוקים שיהתמו עם רוכשי היחידות אחרות.

8.4 חקונה מסכים בזה שתחזה זה ירשם בלשכת המקרקעין בכל דרך שהיא נה ניתן לרשמן, לרבות צרופו לתקנון הבית המשותף מאו על ידי רישום הערה כי הוא קיים מאו בכל דרך אחרת.

9. תשלומים לחברה

9.1.1 9.1 כל הוצאות החברה למתן השירותים בהתאם לחוזה זה, לרבות הוצאות מנהלה, הנהלת חשבונות, יעוץ משפטי, כח אדם טכני ומקצועי, חומרים, מימון, מיסים ואחרות וכל הוצאות ותשלומים אחרים שיבוצעו ע"י החברה בקשר עם נהול הבית מאו בקשר לתפקידיה וסמכויותיה של החברה לפי חוזה זה, ובכלל זה הוצאות בתקופה שקדמה לפתיחה וכן הוצאות כאמור בסעיף 9.2 להלן, יהיו מטעמם ועל חשבונם של בעלי היחידות בבנין, החל מתאריך המסירת של היחידות לכל קונה וקונה מאו החל מתאריך מוקדם יותר כאמור בסעיף 3.2 לחוזה זה ובהתאם לזכויותיו של כל קונה כפי שנקבעו ביט ובין החברה.

9.1.2 חברה ודאג גם לסלוק מיסים, אגרות, היטלים ודמי השתתפות המוטלים בקשר לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים, וכן מיסים, אגרות היטלים ודמי השתתפות המוטלים בקשר לשירות, מתקן או שטחים המשמשים את הבית, ובלבד שכל יחידה אינה מחויבת באופן עצמאי בגין אותו שירות או מתקן, והקונה ישא גם בחלקו היחסי בהוצאות אלה.

9.2 החברה תכלול בגורד בחשבונות הנשלחים לקונה גם דרישה בגין סכומים המיועדים לכיסוי הוצאות תיקון וחדוש הבילוי של מתקנים, ציוד וחלקי בנין בשטחים המשותפים של הציוד והמתקנים של החברה הדרושים לביצוע השירותים כולם או מקצתם, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובמקרי הצורך תוך התייעצות עם מומחים לדבר (להלן: "הקרון לחדוש הציוד והבניין"). סכומים שישולמו לקרון כאמור יחשבו כפיקדון שיתחזק בידי החברה בחשבון נפרד כמאמן של בעלי היחידות וישמשו לתוספת, לחדוש להחלפת הציוד, וכן לשפץ, להחלפה ולתיקון הבית, הצריד ומתקניו. החברה רשאית להשקיע את כספי הקרון לחדוש הציוד בהשקעות שונות כדי לשמור על ערכם.

חברת הניהול לא תהיה זכאית למשך כספים מהקרון לחדוש הציוד והבנין אלא רק לאחר קבלת אישור רואה החשבון של חברת הניהול ותמימת מורשי ההתימה חרגילים של חברת הניהול. אישור רואה החשבון יכול שיעשה מראש על התקציב השנתי, ובמקרה כזה כל הוצאה במטרת זו תחשב לצורך סייק זה כהוצאה שאושרה על ידי החשבון. במקרה ותקרון לחדוש הציוד והבנין לא תספיק לכל המטרות הנוכרות בסעיף זה - ישאו בחסר כל בעלי היחידות בבית ביחס בנייהם כמפורט בסעיף 9.4 להלן. התעוררו חילוקי דעות בקשר לקרון לחדוש הציוד והבנין - יעולו חוראות סעיף 11 להלן בהתאמה גם על הקרון הנוכרת.

9.3 בנוסף לסכום ההוצאות כמפורט בסעיף 9.1 לעיל תהיה החברה זכאית לקבל מתקונה, כשכר מיוחד לחברה (להלן: "השכר המיוחד"), סכום בשקלים השווה ל-10% מסך העלויות מחולק במספר היחידות בבנין.

אנוכי גינל יצחק מרס בע"מ

(Handwritten signature)

- 26
- 9.3.1 הסכום הנ"ל יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן על בסיס "המדד הרוג"ז", כאש "המדד הבסיסי" יהיה מדד חודש חודש תחילת פעילות חברת הניהול "המדד תחדש" יתוח המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל.
- 9.3.2 במשך כל תקופת ההתקשרות הראשונה תהיה החברה רשאית לדרוש לעדכן את הסכום הנ"ל באופן יחסי לשיעור עליית השכר הממוצע במשק, לעומת מדד הבסיס. אם יחודש תווך הנהול כאמור לחלו, יקבע השכר המיוחד מחודש על בסיס המקובל בגין שירותים דומים בפרוייקטים אחרים על ידי חברות ברמה וכוונתן של חברת הנהול שתקבע. במקרה של חלוקי דעות יחולו הוראות סעיף 11 לחלו. בתעוד קביעה אחרת ימשך השכר המיוחד להתעדכן לפי העקרונות שבסעיפים 9.3.1 ו- 9.3.2.
- 9.3.3 דין השכר המיוחד יהיה לכל דבר וענין כדין ההוצאות המפורטות בסעיף 9.1.
- 9.4 החברה תפעל בקשר לבטית וזולאותיה לפי תחנתיות תבאות:
- 9.4.1 והחברה תדאג לחלק את ההוצאות בגין השירותים משואי תווה זה בין כל הקונים, כל אחד לפי חלקו וכוונותיו ברכוש המשותף, על פי מפתח שייכן ע"י החברה נשיאה מבוסס על שטח היחידה ביחס לשטח כלל היחידות בפרוייקט. מוסכם כי חברת החשמל לישראל בע"מ, לגבי חדר הטרגספורמציה ותדרים אחרים שתחזיק בגיין לצורך אספקת חשמל, וכן רשויות אחרות וגופים אחרים שיתוקו בחלקים בגיין לצורך אספקת שירותים לבית, לא יחויבו לחשתתף בהוצאות הנהול.
- 9.4.2 הוצאות ושירותים מהם נהנים קונה ואו קונים מסוימים באופן מיוחד ונפרד ושלא כל רוכשי היחידות מעונינים בהם ואו נהנים מהם, ואשר מטבעם אינם שירותים מקובלים בבית משותף רגיל, באם יהיו כאלה, יוטלו במלואם או בחלקם על אותו קונה ואו רוכשי יחידות נהנים מהם בלבד, הכל לפי הענין.
- 9.5 תחברה תהיה רשאית להייב את הקונים גם בהוצאות שהוצאו לפני מסירת היחידות לכלל הקונים או חלקם, ובלבד שההוצאות קשורות לחקמת תשתית החברה ומשרדיה או שהוצאו לצורך מתן שירותים הולמים לפני מסירת היחידות לקונים ועובר למסירה כאמור. החברת תהיה רשאית לנכות סכומים אלו מיד עם התחלת מתן שירותי הנהול לקונה, או לפרוס אותם על פני תקופה ארוכה יותר, או לדחות אותם למועד מאוחר יותר, ובמקרה כזה יקנה על הקונה לשאת בחלקו היחסי בתשלומים אלו וכן בהוצאות המימון בגין הפריסה או הדחיה.
- 9.6 הקונה מתחייב לשלם לחברה את חלקו בהוצאות בתחאם לחשבונות מתב שיוגשו על ידי החברת נוואת תוך 7 ימים מגינם מסירת החשבון. החשבונות יוגשו לקונה מידי חודש או מידי תקופה אחרת שתקבע על ידי החברת.
- 9.7 החברה מקבלת על עצמת לדאוג לכך שהוצאותיה המועשיות, לרבות משכורות ועובדיה ופועליה ואו שכר מבצעי העבודות המועסקים על ידה, יהיו סבירים ותואמים את המקובל.
- 9.8 הקונה יוסיף לכל סכום שעליו לשלם לפי החוזה מע"מ בתואם לשיעורו החוקי בעת התשלום.
- 9.9 על מנת למנוע ספק מוצחר בזה כי כל התחייבותיו של קונה לפי תווה זה תחוללת על הקונה בין אם הוא מחזיק ואו משתמש בממכר ואו בכל חלק הימנו בעצמו ובין אם ע"י הוכריו, שכריו, בעלי רשותו או בעלי זכות אחרת כל שהיא, ואף במקרה שהקונה אינו מחזיק בפועל ואו משתמש בממכר ואו בכל חלק היפנט כלל - כל עוד לא העביר הקונה זכויותיו בממכר בתואם להוראות תווה רכישת יתהיד.
10. סיגור בתשלומים
- 10.1 בכל מקרה שהקונה יפטר בתשלום כלשהו המגיע או שיוגע ממנו לחברה לפי תווה זה ואו אם הקונה יפר איזה מתנאי תווה זה והוראותיו, תהיה החברה רשאית, מבלי למנוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר ולפי בחירתה היא:
- 10.1.1 להפסיק, בשלמות או חלקית, את הנהול ומתן השירותים הזינתים לקונה. למען הטר טפק יובהר כי הפסקת השירותים כאמור לא תשחרר את הקונה מן החובה להמשיך ולשלם את חלקו בתוצאות ובדמי הניהול כאילו המשיכה החברה לטפק לו את השירותים.
- 10.1.2 להוסיף על כל תשלום או הוצאה המגיעים מחקונה המפטר בתשלומיו זיכיון פגנורים בשעור שיהיה מקובל אותה עת בבנק לאומי לישראל בע"מ לגבי נשיכות יתר הריגות מחשבונות זביטוריים, ואו הפרשי הצמדה וריבית במשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א - 1961, הכל לפי תבונה יתה.

אנגל נחמד דינע זע"מ

אנגל נחמד דינע זע"מ

- 27 -

- 10.1.3 לדרוש צו מניעה ואו צו עשה ואו סעד אחר שיראה לחברה לרבות מניה לרשם הכתובים המשתתפים ואו לכל ארבעת שיפוטיות אחרות על מנת שתאכוף עליו הנושאים.
- 10.2 בכל מקרה של נקיטת אמצעים על ידי החברה כנגד הקונה כתוצאה מהפרת הסכם זה על ידו, ישמח הקונה את החברה בגין כל התוצאות שיהיו לחברה בקשר לנקיטת האמצעים הנ"ל.
- 10.3 סרובו או אי נכונותו של הקונה לקבל שרות כל שהוא, ואו רצונו להפסיק מאו לבטל חוזה זה או חלק מהוראות הקבועות בו, לא ישחררו אותו מחובות ההשתתפות בהוצאות הנחול בהתאם לתנאי חוזה זה.
- 11. בקרה ופיקוח על הקונים**
- 11.1 החברה מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מלאים בקשר לניהול וביצוע השירותים כאמור בחוזה זה, כפי שיקבע על ידי רואי החשבון של החברה.
- 11.2 נציגות הכית המשותף שתבחר כחצאם לתקנון הכית המשותף תהא רשאית למנות רואה חשבון נלהף; "רואה החשבון מטעם הנציגות" על מנת שיבדוק את תקינותם של ספרי החשבונות, והחברה מתחייבת לאפשר לו לגשת לספרי החשבונות ולתת לו הסברים בנוגע להוצאות ולדמי הניהול.
- 11.3 רואה החשבון מטעם הנציגות יחיה זכאי לקבל לעיונו כל חשבון הכלול בספרי הנהלת החשבונות של החברה וכל הסבר לפני אופן עריכת החשבונות והחייבים של הדיירים חשונים.
- 11.4 על מנת למנוע ספק מובהק בואת כי אין כמינויו של רואה חשבון כאמור בסעיף 11.5 להלן, כדי להצדיק אי תשלום חשבון כלשהו בזמנו ולא יהיה בו כדי לגרוע מהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה.
- 11.5 בכל מקרה של חילוקי דעות בין החברה ורואה החשבון מטעם הנציגות באשר לנוכה החיוב של הקונה ואו של קבוצת בעלי יחידות ואו של כלל בעלי היחידות, יכריע במחלוקת רואה חשבון שהחברה ורואה החשבון מטעם הנציגות יסכימו אודותיו, ובהעדר הסכמה יהיה הבורר מי שימונה על ידי ראש לשכת רואי החשבון בחיפה.
- 11.6 אם על פי עמדת רואה החשבון מטעם הנציגות יש לשנות את תחלוקת הפנימית של החיובים בין רוכשי היחידות חשונים ובין עצמם, תשתדל החברה להתחשב, ככל שחלבר סביר, בהמלצות רואה החשבון מטעם הנציגות. אם על אף האמור יתעוררו חילוקי דעות בין החברה ובין רואה החשבון מטעם הנציגות הם יועברו להכרעת הבורר והוראות סעיף 11.4 ואילך יחולו כהונאמה.
- 11.7 בכל מקרה הזכות לעורר חילוקי דעות בשאלות שיש להן נגיעה לכלל המשתמשים בשירותי חברת הניהול, או לחלק כלתי מסוים מהם, תהיה פתונה אך ורק לנציגות הכית ולרואה החשבון מטעמה, ולקונה באופן אישי לא תהיה כל זכות לטעון ולטפל בענין, למעט חלוקי דעות, אם יתעוררו, בנוגע לשאלת מהם הסכומים שהקונה שילם בפועל על חשבון חלקו.
- 12. ביצוע עבודות נוספות על ידי חברת הניהול**
- 12.1 מוסכם בין הצדדים כי החברה ותחיה רשאית אך לא חייבת לפעול על מנת לקבל על עצמה עבודות נוספות וביצוע תפקידים מעבר לתפקידים שהיא מבצעת עבור רוכשי היחידות בהתאם לחוזה זה.
- 12.2 הכנסות שההינה כתוצאה מפעילויות כאמור בסעיף 12.1 ומהפעלת מתקנים בפרויקט שאינם כלולים ברכוש המשותף ואו מכל מקור אחר יהיו שייכות לחברה בלבד ולא יובאו בחשבון החכנסות וההוצאות לצורך חיוב הקונה בהוצאות החברה.
- 12.3 ההוצאות הישירות אשר יוצאו בקשר לפעילויות הנוכרות בסעיפים 12.1-12.2 תהיינה על חשבון החברה, והקונה לא יצטרך לשאת בהן.
- 12.4 הקונה לא יצטרך לשאת בחלק היחסי של ההוצאות הכלליות של החברה (נקודת מימון) חנובעות מביצוע הפעולות המפורטות בסעיף 12.1.
- 12.5 תקונה לא יהא רשאי להתנגד לביצוע פעולות הנוכרות בסעיף 12.1 לעיל על ידי החברה.
- 13. המחאת זכויות וחכיוות הקונה והחברה**
- 13.1 במקרה של חמברת זכויות הקונה בממכר לאחר (לחלק; "הנעבר"), חרי שהקונה מתחייב גם לגרום לכך כי הנעבר יחתום גם הוא על חוזה ניהול עם החברה בנוסף חוזה לחוזה זה.

אנגל צורל דינפורט בע"מ

- 28 -

- 13.2 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 13.1 הרי כל עוד לא תתם הנעבר על הסכם ניהול כאמור עם החברה, ישאר חקונה אחראי כלפי החברה - אף לאחר העברת הזכויות מממכר לנעבר - למילוי כל התחייבותיו של חקונה על פי חוזה זה, כאילו הוא נשאר בעל הממכר.
- 13.3 חקונה מסכים במפורש כי החברה תהיה רשאית בכל עת במשך תקופת החוזה ולפי שיקול דעתה הכלכלי ולאחר מתן הודעה של לפחות 60 יום מראש להמחות ולהסב כל זכויותיה והתחייבותיה על פי חוזה זה או חלק מזכויות והתחייבותיה אלו לידי חברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר כלשהו הקיים או שיוקם לצורך זה, בין הקשור מאו שלוב מאו בשליטת החברה ובין אם לאו (להלן: "החברה החדשה") ובמקרה כזה יחולו ההוראות בדלקמן:
- 13.3.1 החברה תסב ותמחה לחברה החדשה את כל זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה או את חלקן, ותגרום לכך כי החברה החדשה תקבל על עצמה, יתח החברה, את הזכויות והתחייבות שהוטבו (להלן: "ההסבה").
- 13.3.2 משמעות ההסבה תהיה שהחברה תשתחרר מזכויותיה והתחייבותיה על פי חוזה זה שהועברו כאמור, וזכויות והתחייבותיה שלה ייחשבו כאילו היו מעיקרא של החברה החדשה. חקונה והחברה החדשה יהיו הצדדים לחוזה, כאילו בכל מקרה בחוזה זה בו כתוב "החברה", יש לקרוא את שמה של החברה החדשה.
- 13.3.3 החסבה תהווה כשלעצמה העברה של ימיו הכח הזכר בסעיף 5 לעיל מן החברה לחברה החדשה, אך על פי דרישת החברה יתווסף חקונה על ימיו כח ממורש לחברה החדשה.
- 13.4 למען הסר ספק יובהר, כי הסבת הזכויות והחובות לחברה החדשה כמופה לכך שלא תטען כל זכות שהקונים זכאים לה על פי חוזה זה.
14. משך החוזה
- 14.1 חוזה ניהול ואחזקה זה משה לתקופה שתחל במועד התימת חוזה זה ותסתיים בתום 5 שנים מתאריך מסירת הדירה הראשונה בבית (בחווה זה) - "תקופת ההתקשרות הראשונה". החוזה יוארך מעצמו לתקופות של 5 שנים נוספות כל פעם, אלא אם כן יוחלט על ידי בעליהם יחידות המחזות 75% מכלל שטח הרצפות בבית לא לחדש את החוזה. במקרה כזה תסטר לחברה הודעה בכתב על כך לפחות 6 חודשים לפני תום אחוז התקופות הנ"ל ובתנאי שהקונים יסלקו את כל החיובים והתשלומים המגיעים לחברה וישחררו את החברה מכל התחייבות שהיא קיבלה על עצמה על פי חוזה זה.
- 14.2 במועדים בהם 75% מבעלי הזכויות הנ"ל רשאים להביא חוזה זה לסיים, תחא גם החברה רשאית להביא חוזה זה לסיים על ידי מתן הודעה בכתב על כך לכלל קוני היחידות ואו נציגיהם.
15. נוטל.
16. הפרות יסודיות
- מוטבם בזה בין הצדדים כי הפרת סעיפים 3, 8, 9 - 10 לחוזה זה, וכן הפרת כל הוראה אחרת של החוזה שהצד המפר לא חזר בו ממנה תוך 45 יום מיום שנדרש בכתב לכך על ידי הצד האחר לחוזה, ותשגנה להפרות יסודיות כמשמעות מונח זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1971.
17. אי שימוש בזכויות
- איתור ואו אי מימוש ואו יתור ואו שינוי תנאי מתנאי חוזה זה ותוראותיו על ידי מי מהצדדים לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים. איחור במימוש איזה מזכויות הצדדים על פי חוזה זה לא יהיה בו כדי לשמש כהדאה מאו ויתור ואו הסכמת למעשיו ואו למחילין של הצד השני.
18. החוזה משקף המוסכם בין הצדדים
- חוזה זה משקף את כל המוסכם בין הצדדים, וכל שינוי בו לא יהיה בו תוקף אלא אם כן יערך בכתב ויחתם כדון על ידי הצדדים ואו מי שמוסמך לחתום מטעמם.
19. בוררות
- 19.1 כל חילוקי דעות בין הצדדים יוכרעו על ידי בורר שימונת בדרך הקבועה בסעיף 11.5 לעיל (בחוזת זה: "הבורר").
- 19.2 חוזה זה יחשב כחסכם בוררות בין הצדדים.

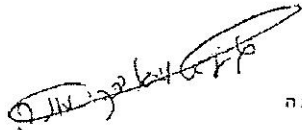
אנוגל גורר שימונת בע"מ

20. כתובות הצדדים

עבור החברה: שדי ההסתדרות 66 מפרץ חופה
עבור הקונה: כנקוב בכתורת להסכם המכר.

וכל הודעה שתשלח במכתב רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נמסרה לתשדחת כעבור 72 שעות מעת
מסירת המכתב למשלוח ממשד הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



הקונה



החברה

(חתיים) - מסטר - אנגל בקרית \files\qtw:c

נספח

הואיל ובמעמד התימת תוספת זו הרוכש התקשר עם החברות בהסכם (להלן: "ההסכם") מכוחו רכש מהחברה את הדירה (להלן: "הדירה") בשם ההסכם הנ"ל;

והואיל וההסכם הנ"ל והנפתים המצורפים לו נוסחו ונערכו עוד קודם לבניית הדירה;

והואיל ובניית הבניין והדירה הסתיימה לחלוטין;

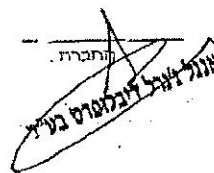
והואיל והרוכש בדק את הדירה ומצאה מתאימה לצרכיו;

אי לכך מוסכם ומוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה ומהווה תנאי עיקרי ויסודי לתוספת זאת ולהסכם הנ"ל.
2. הרוכש מסכים, מצהיר, מאשר ומתחייב שבדק את הבניין והדירה ומצאה מתאימה לצרכיו והינו מוותר בזה על כל טענת אי התאמה בחלקי הבניין והדירה הבנויים כיום.
3. הרוכש מסכים, מאשר, מצהיר ומתחייב שידוע לו יוכל ויש תבדלים ואו אי התאמות בין הדירה, כפי שנבנתה בפועל, ובין תאורה של הדירה במפרטים ובתוכניות המצורפים להסכם הנ"ל, כי המפרטים והתכניות הנ"ל מהוות תאור כללי ובלתי מחייב של הדירה, ובכל מקום שיש אי התאמה בין הדירה כפי שנבנתה בפועל ובין תאורה במפרטים ובתכניות הנ"ל, יראו את המפרטים והתכניות כמתוקנים בהסכמה, כאופן שיגבד הקיים על המתואר.
4. הרוכש מאשר, מצהיר ומתחייב שלא תהא לו כל טענה ואו תביעה כנגד החברה או מי מטעמה בגין כל אי התאמה שכין הדירה כפי שנבנתה בפועל, לבין תאורה בהסכם ובמפרטים והתכניות שצורפו אליו.
5. מוסכם ומוצהר בין הצדדים והרוכש מאשר שידוע לו כי לא יהיה זכאי לביצוע שינויים ואו תוספות כלשהם בדירה קודם למועד מסירת החזקה בדירה לרשותו, למעט כל שיוסכם ע"י החברה בכתב וכי הוראה זאת גוברת על כל הוראה נוגדת בהסכם הנ"ל.
6. הוראות תוספת זאת הינן תנאי יסודי ועיקרי להסכם הנ"ל והן תגברנה על כל הוראה או תניה נוגדת ואו סותרת שבהוראות ואו תניות ההסכם הנ"ל. הרוכש מצהיר ומאשר שידוע לו כי החברה סותרת למכור לו את הדירה בתנאים ובתמורה המפורטים בהסכם נשים לה ובחשמתוך על התחייבויותיו, אישוריו, הסכמותיו והצהרותיו המפורטות לעיל בתוספת זאת.
7. למען הסר ספק מוכתר בזה כי אין בהוראות תוספת זאת כדי לשחרר את החברה מחובותיה והתחייבויותיה לביצוע תיקוני ליקויים שיתגלו כדירה ושהאמור לעיל אינו חל לנביהם.

ולדאיה באו הצדדים על המתום:


 הרוכש


 החברה

נספח 2:
העתק התוספת להסכם המכר
-עמ' 31-

נספח 2:
העתק התוספת להסכם המכר
-עמ' 31-

②

תוספת להסכם מכר מיום 23/8/04

בין:	אנגל ג'ורג' דיבלפורס בע"מ ח.פ. 520043241 (שיקרא להלן: "החברה")
לבין:	גלית מור ויגוצקי ת.ז. 52885985 (שיקרא להלן: "הרוכש")
הואיל	ובצמוד לתוספת זו נחתם בין הצדדים הסכם מכר (להלן: "ההסכם")
הואיל	ותוספת זו בוברת על הוראות ההסכם וכל נספחיו,
הואיל	והצדדים מעוניינים לתקן ואו לשנות בהסכם ואו לחוסיף להסכם תנאים ואו חוראות כמפורט בתוספת זו להלן:

לפיכך הוסכם בין הצדדים כולקמן:

1. מבוא לתוספת זו מהווה תלק בלתי נפרד היסטו.
2. על אף חאמור בהסכם ובנספחים להסכם, יחולו ביתס לטעיפס הכלולים בהם חותיקונים ואו השינויים ואו התוספות שלהלן:
 - הואיל 4 יוסף כי הרוכש מאשר כי בחן את הדירה בעיני קונה.
 - סעיף 4.1 מבוטל
 - סעיף 4.2 מבוטל
 - סעיף 5.1 מועד המסירה הינו 31/12/04
 - תימוחק הסימא של הסעיף החל מהמילים "יאחור במסירת וחידת הדוור....." עד סופו.
 - סעיף 5.2 סעיף 5.2 יבוטל וירשם הטסח הבא:

במידה והרוכש שולם במלואס את כל התשלומים החלים עליו עמיי הסכם זה והפקיד את הערבויות חבנקאיות אותן קיבל מהחברה אצל ענייד צ. הרשקוביץ ביכ החברה בזאמנות עד אשר ירשם חוזה וזכורה על שמו במינהל מקרקעי ישראל, יקבל מהחנק המלווה מכתב החריגה לפיו לא יחול שעבוד חנק על יחידת הדוור של הרוכש.
 - סעיף 6 מבוטל
 - סעיף 10.12 מבוטל
 - סעיף 10.17 במקום "5 תיקונים" ירשם "3 תיקונים".
 - סעיף 13.4 במקום 18% ירשם 17%.
 - סעיף 14.6 מבוטל
 - סעיף 14.10 מבוטל
 - סעיף 14.1 הרוכש ישלם עבור תשריטום סך שלא יעלה על 1,200 שייח

- סעיף 14.11 מבוטל
- סעיף 16.3 במקום 2.5% ישונה ל-1.5%
- סעיף 16.4 במקום "7 ימים" ירשם "14 ימים"
- סעיף 16.5 במקום "14 יום" ירשם "30 יום"
- סעיף 16.6 לחמוק המשפט תהא מ"להורות על ניתוק....." עד סופו.
- סעיף 19.2.4 דמי טיפול ישולמו עפ"י צו פקוח על המחירים.

החלטה
אנול גורל דעבדוהו סעיף

הרוכש

נספח 3:
העתק המפרט הטכני מתאריך
14/05/2004
-עמ' 33-

נספח 3:
העתק המפרט הטכני מתאריך
14/05/2004
-עמ' 33-

3

תאריך: 14.05.04

מפרט מכר

לפי חוק המכר (דירות) התש"ל-1973 (תיקונים התש"ל התשמ"ד)

נספח לחוזה מתאריך _____ המקום: שכונת המשתלה, ת"א.

בין אנגל גינרל דיבלפורט בע"מ (להלן "החברה") הפרויקט: מילניום

לבין ה"ה _____ (להלן "הרוכש")

פרטי זהוי

דירה טיפוס: As-is C2-33 הדירות לאחר גמר בניה לפי מצב קיים.
 הישוב: תל אביב, מסי תביע: _____ מסי הנוש: 6615 מגרש: _____
 בעל הקרקע: מ.מ.י. הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה ל-49 שנים החל מיום
חתימה על חוזה הפיתוח וזכויות הארצה ל-49 שנים נוספות כמקובל ב- מ.מ.י.
 הרחוב: _____ מסי הבית: _____ מסי המבנה (בתכנית ההעמדה
 דירה נטי: _____ קומה: _____ שטח הדירה: לפי תכנית מצורפת.
 שרף הנקשה להיתר הבניה: אורי בלומסל (להלן "האדריכל").
 מהנדס אחראי לביצוע השלד: יעקב גוטמן (להלן: "המהנדס")

תאור הבנין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים *

1. תאור הבנין:
 - 1.1 רב משפחתי + מסחר.
 - 1.2 מספר חדרי מדרגות: 5 חדרי מדרגות.
 - 1.3 מספר דירות למגורים לכל חדר מדרגות: חדר מדרגות A - 12, דירות, חדר מדרגות B - 12, דירות, חדר מדרגות C - 14, דירות, חדר מדרגות W ו- E - 52 דירות. (חדר מדרגות E המשמש גם למרכז המסחרי)
 - 1.4 מספר קומות מרתף: מודרג 2:4. כאשר קומת מרתף 4 (עליונה) משמשת כקומת שרות למרכז המסחרי, וקומת מרתף 3 משמשת לחניה למרכז המסחרי.
(כנוסף יוצמדו תניות במרתף 2 למרכז המסחרי) ואילו קומות מרתף 2 ו- 1 משמשות לחניה, מתקנים וחדרי שרות לבנין ולדיירי הבנין לפי קביעת החברה ושימושים נוספים.
 - 1.5 מספר קומות כולל מעל הקרקע: 11: 6 קומות מגורים, 1 קומה מסחרית.
- הערות:
- א) דירה - פרושה חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר.
 - ב) סטיות בשיעור של 2% בין מידות הבנין המופיעות בתכנית ובין המידות למעשה וכן סטיות בשיעור של 5% בין הכמויות ומידות האביזרים במפרט והכמויות והמידות למעשה הן סבירות, ולא יחשבו כסטיות מתאיור זה.
 - ג) כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי כאשר יש כזה.
 - ד) המידות המופיעות בתכנית הינן מידות בניה (בין-או של קירות), לפני טיח, צפוי, חפוי, ביזוד וכיו"ב.
 - ה) פריט שתואר על דרך החליפין (ו, או, ואו, ו) - הקביעה היא בידי החברה.
 - 1.6 מתקנים על הגג: חדר מכונות, מערכת סולרית, אנטנת טלוויזיה, תאורת לאוהרת מטוסים, מגדל קירור ואו מתקני מזוג אגיר וכל מתקן אחר או ביטולו כפי שיקבע על ידי החברה ואו ע"י הרשויות.
 - 1.7 בבנין: 90 דירות למגורים.

אנגל גינרל דיבלפורט בע"מ

1.8 בניין יש דירות שלא למגורים בכפוף לאמור בסעיף 1.8.1 להלן לפי הפירוט הבא:

כמות הדירות	יעוד	בקומה
לפי חלוקת החבי	מחסנים ושימושים אחרים	מרתף 1 תחתון
לפי חלוקת החבי	מחסנים ושימושים אחרים	מרתף 2 עליון
לפי חלוקת החבי	מחסנים ושימושים אחרים	מרתף 3
לפי חלוקת החברה	מחסנים לשטח מסחרי, מחסנים, שטח מסחרי ושימושים אחרים.	מרתף 4
לפי חלוקת החברה	שטח מסחרי	קומת קרקע

1.8.1 החברה זכאית ומבלי שתהיה חובה עליה לעשות כן, לייעד שטחים שבקומת הקרקע בקומות מרתף 1 בקומת מרתף 2 בקומות מרתף 3 ובקומות מרתף 4 לשימוש הרוכשים עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.

1.9 תכניות : מצורפות כחלק בלתי נפרד של תיאור זה התכניות הבאות :

1.9.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.

1.9.2 תכניות מרתפים, כל קומות המגורים בבנין, קומה מסחרית, והגג - בק.מ. 1:100. תכניות אלה רשאית החברה לצרף בצילום מוקטן לק.מ. 1:200. החברה רשאית להכניס שינויים בחלוקה הפנימית של דירות בדכישה ע"י אחרים בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש משותף.

1.9.3 תכנית המגרש כפי שנדרש בתכנית הגשה לרשות המקומית (בצילום מוקטן).

1.10 השטחים ואו החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (כהגדרתו בחוק המקרקעין) מסומנים ב: כמפורט בתוכניות המכר.

2. תאור המבנה:

2.1 יסודות : נפסודות ואו פלטות יסוד ואו יסודות בודדים ואו כל שיטת ביסוס שתקבע ע"י מהנדס הקונסטרוקציה של החברה.

2.2 מסד : אין. רצפה : תלייה/מונחת ואו אחר לפי קביעת המתכנן

2.3 מקלט : אין מגדל בטחון : אין.

מיוון בטחוני : מרחב מוגן קומתי לאגפים W ו- E ומרחב מוגן דירתי לאגפים A, B, C ואו לפי דרישת ואישור רשויות הג"א.

2.4 קומות המרתף:

2.4.1 התפוסה : מלאה. סוג התפוסה, אופיה ומינסומה לפי שיקול דעת הבלעדי של החברה: מבואות כניסה, פירי מעליות, חדרי מדרגות, פרוזדורים, מסועה לרכב חניות לדיירי הבניין ולקומת המסחרית, חדרי עגלות, מבואה, פירי מעליות, חדרי אשפה, ארונות בוס, ארונות חשמל, ארונות אינסטלציה וכיבוי אש, חדרי טרנספורמציה, חדרי גרטר, חדרי מפוחים, חדרי מכונות, בריכת איירה, חדרי משאבות, חדרי מכונות למעליות, ארונות מים, מחסנים לדיירים, מחסנים לשטח מסחרי, שטחים מסחריים, מעבר ציבורי בהתאם להחלטת הרשויות, שירותים ציבוריים למרכז המסחרי ושטחים משותפים שיעדו לשימושים שונים, כגון: ויוחה, על פי החלטת החברה וכל שימוש אחר והכל לפי החלטתה של החברה ולפי אישור הרשויות. החברה זכאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לבטל מתקנים, או להוסיף מתקנים בשטחים הפנימיים.

2.4.2 קומת הקרקע:

התפוסה מלאה: מבואות כניסה, פירי מעליות, חדרי מדרגות, ארונות בוס, ארונות חשמל, ארונות אינסטלציה וכיבוי אש, ארונות נז, דירות למגורים, שטחים מסחריים, מעברים לשטחים המסחריים, קולנוה ציבורית, חדרי כושר, מלתחות

אנגל ג'נדל דיבלומס בע"מ

- לחדר הכושר ושטחים משותפים שיועדו לשימושים שונים, על פי החלטתה של החברה ולפי אישור הרשויות, החברה זכאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לבטל מתקנים, או להוסיף מתקנים בשטחים הפנויים. בבניין יהיו שטחי רווחה שיכללו:
- 2.4.3 בריכת שחייה למבוגרים וילדים, ג'קוזי, סאונה יבשה וסאונה רטובה, חדר טיפולים, חדר התעמלות, חורי שירותים, חדר מכוונות, חדר טיפול במים ושטחים נשותפים שיועדו לשימושים שונים הכל על פי החלטת החברה ואישורי הרשויות. החברה זכאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לבטל מתקנים, או להוסיף מתקנים בשטחים הפנויים.
- החברה זכאית לפי שיקול דעתו הבלעדי לבטל מתקנים או להוסיף מתקנים בשטחים הפנויים או להעביר מתקנים בבנין או לשנות את יעודם.
- 2.5 קירות חוץ: חומר: בטון או בלוקי בטון עם ציפוי פנימי מגבס ו/או אחר לפי קביעת המתכנן בעובי כולל של 27: 22 ס"מ לפחות.
ממ"ד וממ"ק: בטון; עובי: בהתאם לדרישות הג"א.
- 2.6 קירות הפרדה בין הדיירות: חומר: בלוקי בטון ו/או בטון עם חיפוי גבס משני הצדדים, עובי: כ- 23 ס"מ.
- 2.7 מחיצות פנים: חומר: בלוקי בטון ו/או בטון גבס, עובי: כ- 7, 10, 15, 20 ס"מ.
- 2.8 תקרות: חומר: בטון מזויין.
עובי: לפי קביעת מהנדס הקונסטרוקציה.
- 2.9 גג הבניין: חומר: בטון מזויין.
עובי: לפי קביעת מהנדס הקונסטרוקציה של החברה.
מעקה גג עליון: כגובה כולל של לפחות 1.30 מ' בהתאם לתכנית.
אטום הגג: יריעות ביטומניות מרוטכות ועם ציפוי אגרגט לבן בגוון לא מרוצפים).
בידוד הגג: באמצעות פלטות פוליסטורו מנוקצף בעובי 3 ס"מ ומעליו שכבת בטון קל 1400/50.
הלבנת הגג: גמר הגג באגרגט מוטבע או ריצוף ו/או בהתאם להנחיות עיריית ת"א ותאדריכל.
- 2.10 חדר מדרגות:
- 2.10.1 מדרגות: טרומיות ו/או יצוקות באתר עם ציפוי שיש מעובד או אבן שיש נסורה. משטחים: שיש מעובד או אבן שיש נסורה
- 2.10.2 מעקה: מברזל עם מאחז יד ע"פ תוכנית האדריכל.
- 2.10.3 ציפוי קירות ח.מ: חומר: טיח נסיוד ו/או צבע ו/או חומר אחר לפי קביעת החברה לכל הגובה.
- 2.10.4 ציפוי (קירות) מבואת הכניסה לבנין ומבואות קומתיות: חומר: אבן נסורה ו/או שיש לגובה: התקרה הקלה. מסדרון W ו- E: טיח + צבע בהתאם להחלטת אדריכלת הפנים של החברה.
ריצוף מבואת הכניסה לבנין: אבן נסורה מלוטשת ו/או שיש לפי החלטת האדריכל. ריצוף מבואות קומתיות: אבן נסורה מלוטשת לפי החלטת האדריכל.
- 2.10.5 דלת כניסה לבנין: יש, חומר: ויטרינת אלומיניום מזונוגת.
מידות: לפי תכנית האדריכל.
- 2.10.6 עליה לגג: חדר מדרגות 1 לאגפים A,B,C וחדר מדרגות 1 לאגפים W ו- E.
- 2.11 ציפוי קירות חוץ: אבן נסורה מעובדת לפי תוכנית האדריכל.

אנגל ג'ורל דיבלפורט בע"מ

- תאור הדירה**
- 3.1 דירה בת 4 חדרים משטח לפי התכנית המצורפת בה.
- 3.2 בדירה: מבואת כניסה, חדר דוור, פרוזדור, 3 חדרי שינה, ממייד, פינת אוכל, מטבח, חדר אמבטיה ושירותים, חדר מקלחת ושירותים ויחידת ארונות (לחדר הורים), חדר שירותים, מרפסת חדר דוור.
- 3.3 גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה לא יפחת מ- 2.50 מ' למעט הנמכות מקומיות לפי תוכנית, ההנמכות מבוצעות מתקרה קלה ותפקידן להסתיר את מערכות מיזוג האוויר.
- 3.4 מעקות במרפסות: במרפסת שרות: אין.
ביתר המרפסות: מעקה אלומיניום עם זגוגית מחוסמת או פרסקס, ואו חומר אחר לפי החלטת האדריכל.
- 3.5 ציפוי קירות פנים: גבס ואו טיח. ציפוי תקרות: גבס ואו טיח.
גימור: סיד סיינטטי.
בממ"ק: לפי דרישות הנ"א.
קרמיקה - פרוט מקומות: כקיים
- 3.6 מטבח - כ- 0.5 מ' מעל משטח עבודה. במינת תנור נישול: עד לגובה של כ- 1.5 מ' (למעט מסרה בו התנור מהווה המשן ישיר לארון המטבח וכנוי בתוכו. בנסרה זה גובה הקרמיקה יהיה כמו אחד עם גובה הקרמיקה מעל משטח העבודה).
סוג הקרמיקה: אייסקייס.
- 3.7 צבע שמן: אין.
- 3.8 ריצוף בדירה: כקיים.
ציפוי פלסטי: אין.
- שפולים: מחומר בתתאם לריצוף בגובה 7-8 ס"מ. בחדרים: בכל החדרים למעט חדרי אמבטיה ושירותים.
- 3.9 נדרות (עץ, מתכת או פלסטיק):

ראה דף מצולם מצורף

- הערות:**
- א. כל רשימות הפתחים שפורטו לעיל הן בצמוד לתכנית האדריכלים.
- ב. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה באחד מהחדרים, ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לשהייכ הדלתות המצויות בטבלה.
- ג. דלתות מלוות פלדה יהיו דלתות בטחון מסוג ואפיון לפי קביעת החברה ויצופו בויניל.
- ד. כל החלונות והתריסים שהוגדרו לעיל כבעלי פתיחה נגרת יהיו מסוג "כנף על כנף".
- ה. במידה ותכנר סטייה - המסמך הקובע הוא תכנית עבודה לביצוע.
- ו. דלתות, חלונות ותריסים בממייד, כפופים לאישור ותקן הנ"א. החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות הנייל בהתאם להנחיות הנ"א.
- 3.9.1 פירזול דלת כניסה: ידיות: לפי קיים. עין הצצה: יש, מנעול תחתון: יש, מנעול בטחון: יש (דלת בטחון) מנעול עליון: אין, ספרה למספור הדירה: יש.
- 3.9.2 צבע: צפוי ויניל או לבן בצד הפנימי או דמוי עץ אלון כהיר. ציפוי חיפויני בדלת הכניסה, ואו אחר לפי קביעת האדריכל.
גמר כנפי דלתות: צבע שרוף בתנור ואו חומר אחר ע"פ קביעת המתכנן. משקופים: סופרלקס או צבע אחר לפי קביעת החברה.
- 3.9.3 ארונות:
- 3.9.3.1 ארון מטבח מתחת לשיש: "מסיבית" ואו סנדביץ' תוצרת זייקו מידות: לפי תוכנית מצורפת.
ציפוי חיפויני: פורמאיקה, או חומר אחר לפי בחירת החברה.
ציפוי קנטיים: פורמאיקה/פי.וי.סי/ או חומר אחר לפי בחירת החברה.
ציפוי פנימי: מלמין לבן.
- 3.9.3.2 ארון מטבח אחר: עליון "סיבית" ואו סנדביץ' תוצרת זייקו מידות: לפי תוכנית מצורפת.
צפוי חיפויני: פורמאיקה, או חומר אחר לפי בחירת החברה.
צפוי קנטיים: פורמאיקה/פי.וי.סי/ או חומר אחר לפי בחירת החברה.
צפוי פנימי: מלמין לבן.

אוגל גורל דיבלפורט בע"מ

3.9.3.3	ארונות אחרים: ארון מתחת לכיור בחדר אמבטיה ושירותים (לחדר הורים) חומר: "סיבית" ו/או סטנדרטי או אחר לפי בחירת החברה מידות: לפי קביעת האדריכל. ציפוי תימוני: פורמאליקה, או חומר אחר לפי בחירת החברה. ציפוי ניימי: מלמין לבן.
3.10	סידורים סניטריים: הכלים הסניטריים יהיו בנוון לבן או צבעוני, מסוג אחד ממבחר דוגמאות החברה (המונח "בחירה" מתלחס לבחירת סוג אחד ו/או גוון אחד ממבחר דוגמאות החברה). 3.10.1 במטבח:
3.10.1.1	3.10.1.1 קערת מטבח: חומר: נירוסטה. מידות: כ-60X40 ס"מ. סוג: א'.
3.10.1.2	3.10.1.2 סוללה למים קרים וחמים: יש (מיקסר+פרח) תוצרת: "גרואה" או "אינדאל סטנדרטי" ו/או שוה ערך
3.10.1.3	חומר: מצופה כרום ניקל, סבוייה: אין. 3.10.1.3
3.10.1.4	לוחות: חומר: שיש לפי קיים ללא קניטים כמות: 1 מחובר מחלקים. 3.10.1.4
3.10.1.5	מידות: לפי מידות ארון תחתון. 3.10.1.5 הכנה לחיבור מדיח כלים: יש, לפי תוכנית (שתכלול: נקי מים, חבור לדלוחין נקי חשמל).
3.10.1.6	3.10.1.6 הכנה לכיריים חשמלים: יש (נקי חשמל). 3.10.2 שירותים:
3.10.2.1	3.10.2.1 כיור רחצה: חומר: חרס מידות: כ-20*40 ס"מ סוג א' ברז: יש למים קרים בלבד; תוצרת: "גרואה" או "אינדאל סטנדרטי" ו/או שוה ערך.
3.10.2.3	3.10.2.3 גאסלה: חומר חרס, צבע: גווניט לפי בחירה ממבחר דוגמאות החברה. סוג: א' מונובלוק. תוצרת: Villeroy & Boch או שוה ערך. מכסה מחומר: פלסטיק.
3.10.2.4	3.10.2.4 שיטת השטיפה: ארגו הדחה.
3.10.2.5	3.10.2.5 מחזיק נייר טואלט: אין.
3.10.2.6	3.10.2.6 סבוניות: אין.
3.10.2.7	3.10.2.7 איצטבה: אין.
3.10.2.8	3.10.2.8 מראה: אין.
3.10.3	3.10.3 בחדר אמבטיה ושירותים:
3.10.3.1	3.10.3.1 כיור רחצה: חומר: חרס. מידות: 52X40 ס"מ. סוג א' תוצרת: "Villeroy & Boch" ו/או שוה ערך. גוון: לפי בחירה ממבחר שבידי החברה. סוללה: כרום ניקל למים קרים וחמים: יש (פרח מיקסר). תוצרת: "גרואה" או "אינדאל סטנדרטי" ו/או שוה ערך
3.10.3.2	3.10.3.2 אמבטיה: חומר: פח או פיברגלס או חומר אחר לפי קביעת החברה. אורך: לפי תוכנית האדריכל. סוג: א' אמבטיית עסוי גוון: לפי בחירה ממבחר הגווניט שבידי החברה.
3.10.3.3	3.10.3.3 סוללה למים קרים וחמים עם צינור מקלחת (טלפון) ומוט להחזקה. ראש המקלחת: יש (סוללת מיקסר מצופה כרום ניקל). תוצרת: "גרואה" או "אינדאל סטנדרטי" ו/או שוה ערך.
3.10.3.4	3.10.3.4 מקלחת ראש קבועה: אין. ברזי מקלחת: אין.
3.10.3.5	3.10.3.5 ברז דלי: אין.
3.10.3.6	3.10.3.6 מחיצה למקלחת: אין.
3.10.3.7	3.10.3.7 אסלה: מחרס גוון: לפי בחירה, סוג: א' מונובלוק. תוצרת: "Villeroy & Boch" ו/או שוה ערך. מכסה מחומר: פלסטיק קשיח.
3.10.3.8	3.10.3.8 שיטת שטיפה: ארגו הדחה.
3.10.3.9	3.10.3.9 מחזיק נייר טואלט: יש מפלסטיק.
3.10.3.10	3.10.3.10 סבוניות: יש מפלסטיק. על המוט להחזקת ראש מקלחת.
3.10.3.11	3.10.3.11 איצטבה: אין.
3.10.3.12	3.10.3.12 מראה
3.10.4	3.10.4 בחדר מקלחת ושירותים:

אנו נגדל דיבלורס בע"מ

3.10.4.1	כיוור רחצה: חומר: חרס. מידות: כ- 40 X 20 ס"מ. סוג: א'. ברז: יש למים קרים בלבד. תוצרת: "גרואה" או "אידאל סטנדרטי" או שוה ערך.	
3.10.4.2	אמבטיה: אין.	
3.10.4.3	סוללה מצופה כרום ניקל למים חמים וקרים עם צנור גמיש (טלפון): אין.	
3.10.4.4	מקלחת ראש: יש. ברזי מקלחת: סוללת אינטרפוז תוצרת "גרואה" או "אידאל סטנדרטי" או שוה ערך. מצופה כרום ניקל למים חמים וקרים למקלחת עם ראש מקלחת קבוע.	
3.10.4.5	ברז דלי: אין.	
3.10.4.6	מחיצה למקלחת: אין.	
3.10.4.7	אסלה: חומר: חרס. גוון: לפי בחירת סוג: אי מונבלוק. תוצרת: "Villeroy & Boch" או שוה ערך. מכסה מתומר: פלסטיק.	
3.10.4.8	שיטת השטיפה: ארגו הדחה.	
3.10.4.9	מחזיק נייד טואלט: אין.	
3.10.4.10	סבוניות: אין.	
3.10.4.11	איצטבה: אין.	
3.10.4.12	מראה: אין.	
3.10.5	אביזרי אינסטלציה בחדרים לכל צורך אחר.	
3.10.5.1	ככל הנדרש למערכת מיוג אויר.	
3.10.6	מרפסת שרות: אין.	
3.10.6.1	חיבור למכונת כביסה: כן, כולל: ברז הכנה למים קרים, הכנה לביוב.	
3.10.6.2	כיוור כביסה: אין.	
3.10.6.3	סוללה מצופה כרום ניקל למים קרים וחמים: אין.	
3.10.7	סבוניות: אין.	
3.10.7.1	מרפסת גז: אין.	
3.10.7.2	ברז: אין.	
3.10.7.3	כיוור: אין.	
3.10.8	נקודות גז: אין.	
3.10.8.1	מיס חמים:	
3.10.8.2	מערכת קולטים ודוד שמש: יש. דוד דירתי בקיבול: 150 ליטר	
3.10.8.3	חימום עם אלמנט חשמלי: יש.	
3.10.8.4	חמם מהיר - יש. אחריות לתקופה: 1 שנה ואו אחריות היצרן.	
3.10.8.5	אספקה מרכזית של מיס חמים: אין.	
3.10.8.6	סוג בידוד לציונרות מיס חמים: ייקבע ע"י החברה.	
3.10.8.7	בהתאם לסינו הצנרת.	
3.10.8.8	חיבור מיס חמים לכלים: קערת מטבח, כיוור רחצה (אמבטיה בלבד), אמבטיה, מקלחת.	
3.10.8.9	מונה לדירה: יש-הכנה למונה בלבד. ההוצאות והתשלום עבור המונה יחולו על הקונה.	
3.10.8.10	חומר הציונרות: מיס חמים וקרים: נחושת, או מתכת או פלסטיק או S.P עפ"י החלטת החברה.	
3.10.8.11	דלוחין: מתכת או פלסטיק או אחר ע"פ החלטת החברה.	
3.10.8.12	שופכין: מתכת ואו פלסטיק ואו אחר ע"פ החלטת החברה.	
3.10.8.13	משתור כביסה דירתי: אין.	
3.10.8.14	מתלה כביסה דירתי: אין.	
3.10.8.15	הכנה לדוד שמש כולל צנרת מיס וחשמל: יש.	

אוגל ג'נרל דיבולמרט בע"מ

	אינסטלציה חשמלית:	3.11
	לובי כניסה ראשית: <u>בהתאם לתוכניות האדריכל.</u>	3.11.1
	חדר מדרגות ומבואות קומתיות: בכניסה לקומה: <u>נקודות מאור, במסדרון לפי אורך ליד כל כניסה לדירה נקודות מאור.</u> גוף מאור: <u>יש.</u>	
	לחצן: <u>זוהר.</u> לחצן להדלקת אור במבואה הקומתית מותך הדירה: <u>יש.</u>	
	לחצנים להדלקת אור בחדרי מדרגות: <u>בכל קומה ליד כל דירה בפרוזדור ונקודה ליד המעלית.</u>	
	כניסה: נקודות מאור <u>1.</u> חיבור קיר <u>אין.</u>	3.11.2
	חדר דיוור: נקודות מאור <u>2.</u> חיבורי קיר <u>5.</u>	3.11.3
	מרפסת חדר דיוור: נקודות מאור עם ארמטורה הרמטית <u>1.</u> חיבור קיר (מוגן מים) <u>1.</u>	3.11.4
	פינת אוכל: נקודות מאור <u>1.</u> חיבורי קיר מאור <u>1.</u>	3.11.5
	חדר שינה <u>1:</u> נקודות מאור <u>1.</u> חיבורי קיר מאור <u>3</u> מחליף <u>1.</u>	3.11.6
	חדר שינה <u>2:</u> נקודות מאור <u>1.</u> חיבורי קיר מאור <u>3.</u> מחליף <u>1.</u>	
	חדר שינה <u>3:</u> נקודות מאור <u>1.</u> חיבורי קיר מאור <u>3.</u> מחליף <u>1.</u>	
	חדר אמבטיה ושירותים: נקודות מאור עם ארמטורה הרמטית <u>1</u> נקודת הכנה לתנור חימום <u>1.</u>	3.11.7
	חדר מקלחת ושירותים: נקודות מאור עם ארמטורה הרמטית <u>1.</u> נקודת הכנה לתנור חימום <u>1.</u>	
	חדר שירותים: נקודות מאור <u>1.</u>	3.11.8
	יחי ארוגות: נקודות מאור <u>1.</u>	3.11.9
	פרוזדור: נקודות מאור <u>1.</u>	3.11.10
	יחי כביסה: חיבור קיר מוגן <u>2.</u>	3.11.11
	מטבח: נקודות מאור <u>2.</u> חיבורי קיר למכשירים <u>למעגלים נפרדים.</u> למדיח כלים לכריים לתנור).	3.11.12
	דוד חשמל: חיבור עם מפסיק זרם <u>2</u> קטבים עם מעורת איתנות: טיפוס מתחת לטיח <u>1.</u>	3.11.13
	טלוויזיה: אנטנה מרכזית: <u>יש 2 תחנות.</u>	3.11.14
	נקודות חיבור לאנטנה - <u>יש:</u> <u>חדר דיוור, ובכל חדרי השינה.</u>	
	טלפון חוץ: <u>הכנת צינורות כנדרש ע"י "בוקי".</u>	3.11.15
	נקודות חיבור בדירה: <u>בחדר דיוור, פינת אוכל ובחדרי השינה.</u> טלפון מים: <u>יש - אינסרקום טלוויזיה במעגל סגור + מנעול חשמלי.</u>	
	פעמון: טיפוס זמון.	3.11.16
	מפסיקי זרם: שמטים.	3.11.17
	מתקנים אחרים: הכנה לטלוויזיה בכבלים: <u>נקודות חיבור בדירה בצמוד לנקודות חיבור לאנטנת מרכזית.</u> אמבטיה עיסוי בזרמי מים: <u>נקודות לפי הנחיות מתוכנן החשמל של החברה.</u>	3.11.18
	מזגנים: ככל הנדרש למערכת מיוזג מרכזית.	
	חיבור תשתית, שירותים מרכזיים, עבודות פיתוח ושונות:	4
	חיבור לקו מים מרכזי <u>יש;</u> מונה מים לבית <u>יש;</u> מונה לגינה <u>אין.</u>	4.1
	חיבור לכיבוי מרכזי: <u>יש.</u>	4.2
	בור חרקה: <u>אין;</u> מידות: <u>אין.</u> בורות סופגים: <u>אין.</u>	4.3
	חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל. הכנה לחבור חשמל תלת פאזי 3X40. חיבור לכלל הדירות תלת פאזי 3X40 אמפר. המחיר כולל חיבור, המחיר לא כולל התקנת מונה.	4.4
	מקום לריכוז אשפה: <u>חדר אשפה לכל חדר מדרגות וחדר אשפה מרכזי למתחם כולו.</u> אופן סגירת המכנה <u>זלת רשת או רפפה.</u>	4.5
	ברז מים וחיבור לכיבוי - <u>יש.</u>	
	מספר הדירות לפח/מיכל/עגלה/אחר: <u>בהתאם לדרישות הרשות המסומית.</u>	

אוגל ויזל דיזינגרס בע"מ

- שיטת סילוק אשפה אחרת : בהתאם לדרישות הרשות המקומית.
מינוי האשפה יבוצע ע"י חברת האחזקה של המתחם. חברת האחזקה תעביר את מכלי האשפה אשר בחורי האשפה הנושגים (נצמד לכל חדר מדרגות) לחור האשפה המרכזי, ומשם תפנה עיריית תיא את האשפה ע"י מכלית (צפרדע). ידוע לרוכש שהחברת האחזקה תעביר את מכלי האשפה במעברים במרתפים והשתמש במעלית שרות לשם כך.
- 4.6 מתקן לתליית כביסה : אין.
- 4.7 הכנה לאספקת גז : סידור מרכזי באמצעות צובר בתחום המגרש ובמיקום שיאושר על-ידי הרשויות ואו סידור אחר ע"פ קביעת הרשויות. הכנת צנרת קומתית בלבד במרפסות. על הרוכש להתקשר ישירות ועל חשבונו עם חברת הגז לאספקת גז. מחיר הדירה לא כולל תשלום בגין המונה, הפיקדונות (צובר מונה וסתים) מס קניה, מקדמת גז, הפקדון והחייבור יחולו על הקונה. (הכנת צנרת עד לדירה וסידור הגז מותנה באישור הרשויות המוסמכות. צובר הגז, הצנרת, והמונים הינם רכושה של חברת הגז).
- 4.8 חימום מרכזי : מערכת מרכזית למיזוג אוויר. דירתי ואו אחר לפי קביעת החברה
- 4.9 קידור מרכזי : מערכת מרכזית למיזוג אוויר דירתי ואו אחר לפי קביעת החברה
- 4.10 מעליות : יש. כמות: 2, כאשר 3 מעליות מתוך ה- 7 משמשות את אגפים A, B ו-C גודל: לפי תוכניות מתכנן המעליות של החברה. מספר נוסעים : לכל מעלית 6 נוסעים ואו לפי קביעת המתכנן. ו- 2 מעליות מתוך ה- 7 משמשות את אגפים W, E.
- גודל : לפי תוכניות מתכנן מעליות של החברה, מסי נוסעים : לכל מעלית 8 נוסעים ואו לפי קביעת המתכנן. מעלית : 1 למרכז המסחרי ומעלית שרות 1.
- 4.11 חניה למכוניות : לפי תכניות האדריכל מקומות מכוסים (מקורים). לפי תכניות האדריכל החניה חניון תת קרקעי מקומות חניה מחוץ למגרש : אין. הכניסה לחניית התת-קרקעית תהיה דרך מערכת מחסום
- 4.12 תיאור כללי לעבודות פיתוח המגרש :
- 4.12.1 גינה : יש.
- 4.12.2 רשת השקאה : יש.
- 4.12.3 שבילים : יש
- ידוע לרוכש כי קטע מהמגרש מהווה שטח פרטי מתוך לציבור, בהתאם לרשות עיריית תל-אביב
- 4.13 כביש, מדרכה, ניקוז, דרכי גישה : כלול במחיר.
- 4.14 גדר בחזית מחומר: לפי תכניות עיצוב ארכיטקטוני של עיריית תל-אביב. כגובה : לפי תכנית עיצוב ארכיטקטוני של עיריית תל-אביב. גדר בצידו המגרש. לפי תכנית עיצוב ארכיטקטוני של עיריית תל-אביב. כגובה : לפי תכנית עיצוב ארכיטקטוני של עיריית תל-אביב.
- 4.15 תאי דואר : ארון משותף לכל חדר מדרגות מחולקת לתאים, עבור כל דירה, תא נוסף לועד בית.
- 4.16 מתקנים אחרים : ארונות חשמל, ארונות מונים, ארונות גז, ארונות כבוי אש הכל לפי קביעה ובמסגרת שיקבעו על ידי האדריכל ובהתאם לדרישות הרשויות.
5. הערות :
- 5.1 החברה וכאית להכניס במפרט ובתוכנית שיוניים ותיקונים מזעריים לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 5.2 החברה רשאית להכניס תיקונים במפרט ובתוכנית בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.
- 5.3 החברה תהיה רשאית להצמיד שטחים ואו חלקים המוצאים מהרכוש המשותף לדירה או לדירות לפי שיקול דעתה.
- 5.4 בתקנון הבית המשותף תהיה החברה רשאית לקבוע כי מתקנים ומקרקעין אשר נכללו ברכוש המשותף ישמשו בנוסף לדיירי הבניין בנינים אחרים כפרויקט.
- 5.5 ביציאה למרפסות תיתכן הנבחה או הנמכה מקומית ברצוף, לפי קביעת האדריכל.

חתימת הרוכש

חתימת החברה

אוגל ג'ורל דיבלומרס בע"מ

נספח למיפרט רכוש משותף

1. חלקים המוצאים מהרכוש המשותף:
 - 1.1 מתוך הרכוש המשותף יוצאו אותם שטחי חצרות, מחסנים ונגות המסומנים בקווים אלכסוניים בתוכנית המצורפת למפרט זה.
 - 1.2 שטח החצר/ הנג'י/ החנייה/ המחסן המסומנים גם בצבע אדום בתוכנית המצ"ב למפרט זה (אם מסומן) יוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה הקונה.
 - 1.3 זכויות הקונה בדירה, ברכוש המשותף ובהצמדות שניתנה לו (אם תינתנה), תהינה כפופות להוראות החוזה ו/או תקנון הבית המשותף ו/או הסכם שיתוף בין הדיירים ו/או כל הסכם אחר שיערך להסדרת היחסים בין הדיירים בבית המשותף או בין דיירי הבית המשותף לדיירים אחרים במתחם (להלן: "תקנון הבית"). ובין היתר תהינה כפופות להגבלות הבאות:
 - 1.3.1 הבטחת אפשרות ניקוח, לרבות הולכת מי-שופכין ודלוחין. חיבור קווי חשמל, טלפון, טלוויזיה לרבות טל"כ, צנרת גז, וכן מתקן אשר יהא מקובל להתקינו בבית משותף בכלל ובבית משותף זוגמת הבית המשותף נשוא החוזה בפרט, וכן ורישום זיקת הטאה לטובת מגרשים סמוכים או אחרים.
 - 1.3.2 מניעת התקנתם של מתקנים - לרבות קולטי שמש ודודי שמש - על גג הבית המשותף, למעט מתקן מיזוג אוויר מרכזי ואנטנה מרכזית במקומות שיועדו לכך, כפי שיקבע ע"י המוכרת.
 - 1.3.3 מניעת התקנת מתקני מיזוג אוויר כקירות החיצוניים ו/או על גג הבית המשותף, פרט למקום שיוגדר ושיקבע ע"י המוכרת.
 - 1.3.4 מניעת שינויים בדירה, בבית המשותף וברכוש המשותף, אלא באישור המוכרת.
 - 1.3.5 קיום זכותם של בעלי דירות אחרים בבית המשותף לבנות על הרכוש המשותף, הצמוד בצמידות מיוחדת לדירותיהם בבית המשותף. באישור המוכרת ובכפוף לכל דין.
 - 1.4 במסגרת תכנון בניית הבית המשותף ויתר המבנים שיוקמו על המקרקעין שומרת לעצמה החברה את הזכות לקבוע, כי שטחים ומתקנים במקרקעין ובבית המשותף יהיו בבעלות ו/או בשימוש משותפים לבעלי הדירות כולם או מקצתם, כמפורט להלן:
 - 1.4.1 הדרכים והחניות.
 - 1.4.2 פנים מבנה לאיסוף אשפה מרכזי וארובת המבנה.
 - 1.4.3 אנטנה ו/או אנטנות מרכזיות ו/או כבל טלוויזיה אם יותקנו.
 - 1.4.4 צנרת ומערכות ניקוח מרכזיות.
 - 1.4.5 קירות משותפים וקירות חיצוניים של הבית המשותף.
 - 1.4.6 שטחים המיועדים לשמש את כלל הדיירים כגון מעברים ושטחי רווחה.
 - 1.4.7 כל שטח או מתקן אחר אשר אינו מיועד לשרת רק את הקונה.
2. שיעורו של החלק ברכוש המשותף בבית המשותף, אשר לא הוצא מתוך הרכוש המשותף כאמור לעיל, והצמוד לדירה - יקבע כאמור להלן:
 3. כשל העובדה כי טרם הסתיימה בניית הפרויקט אין אפשרות, בשלב זה, לקבוע את שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה. לפיכך החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה יקבע על ידי החברה במועד מאוחר יותר. במועד זה תכין החברה תשריט אשר ישקף את המצב הסופי של הבית המשותף, כאמור, ולפיו יקבע לכל יחידה חלקה היחסי ברכוש המשותף וזאת בהתאם לשטח הדירה לעומת כלל שטחי הדירות בבית המשותף (כולל הדירה) - הכול בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף כפי שידרש ע"י האחראי לרישום הזכויות במקרקעין - וקביעתה של החברה בתשריט האמור ובכפוף לכל תיקון. כאמור, תחליט את הקונה ללא עוררין לכל דבר ועניין.
 4. תקנון הבית יקבע הוראות בדבר תחזוקתם, תפעולה, חובות וזכויות הדיירים ברכוש המשותף.
 5. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית יקבעו בתקנון הבית.
 6. מפרט זה כפוף לכל תכנית בניין עיר החלה או שתחול על המגרש וכן לכל דרישה עמ"י דין ו/או של עיריית ת"א ו/או של כל רשות המוסמכת ליתן למוכרת הוראות בקשר לבניית הדירה והבית המשותף ועבודות הפיתוח בקשר למקרקעין.
 7. המונחים במפרט זה יפורשו עפ"י המשמעות שניתנת להם בחוזה, אלא אם צוין אחרת במפרט במפרט זה.

חתימת הרוכש

חתימת החברה
אוהל ג'ורל דיבילופוס בע"מ

דירת "4 חדרים" - דירת מס' 33 טיפוס C

דלתות		חלונות			תריסים		
כמות	חומר	מתיחה	כמות	חומר	מתיחה	כמות	חומר
1	לוחות פלדה	רגילה	1	אלומיניום כסל	דרי-קום תחתון קבוע	1	אלומיניום
1	אלומיניום ויגו כסל	רגילה	1	אלומיניום כסל	דרי-קום תחתון קבוע	1	אלומיניום
1	פוליאוריתן מוקצף מזוהה פח	רגילה	1	אלומיניום כסל	דרי-קום תחתון קבוע	1	אלומיניום
1	פוליאוריתן מוקצף מזוהה פח	רגילה	3	אלומיניום כסל	דרי-קום תחתון קבוע	3	אלומיניום
1	פוליאוריתן מוקצף מזוהה פח	רגילה	1	אלומיניום כסל	דרי-קום תחתון קבוע	1	אלומיניום
1	דלת חדר	רגילה	1	אלומיניום כסל	דרי-קום תחתון קבוע	1	אלומיניום
1	מטבח	תחצות	1	אלומיניום כסל	דרי-קום תחתון קבוע	1	אלומיניום
1	חדר מקלחת ושירותים	רגילה	1	אלומיניום מוונג	משתמש ב- דרי-קום	1	אלומיניום
1	חדר אמבטיח ושירותים	רגילה	2	אלומיניום מוונג	משתמש + תחתון קבוע	2	אלומיניום
1	יחידת חדרת חורים	רגילה עם רמפה	1			1	אלומיניום
1	חדר שירותים	רגילה	1	נטיח		1	אלומיניום

אנו גורל דיבלפורט בע"מ

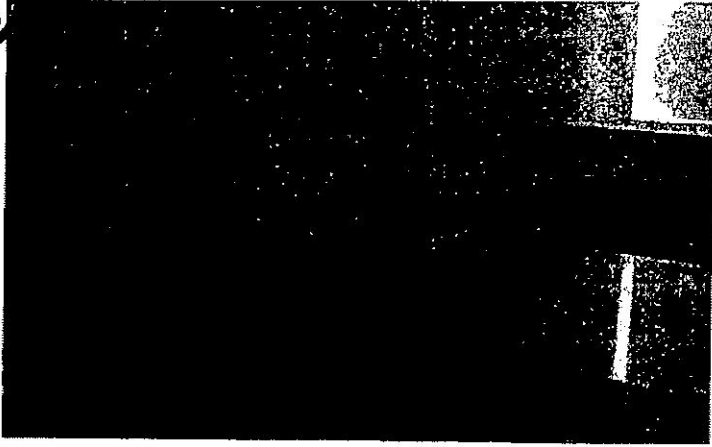
נספח 4:

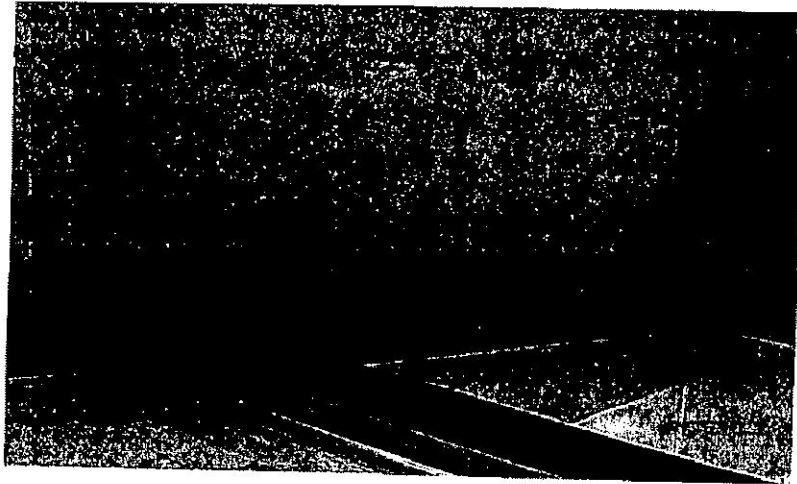
תמונות שצולמו ביום 03/04/05
המעידות על הרטיבות הקשה
בקירות
-עמ' 43-

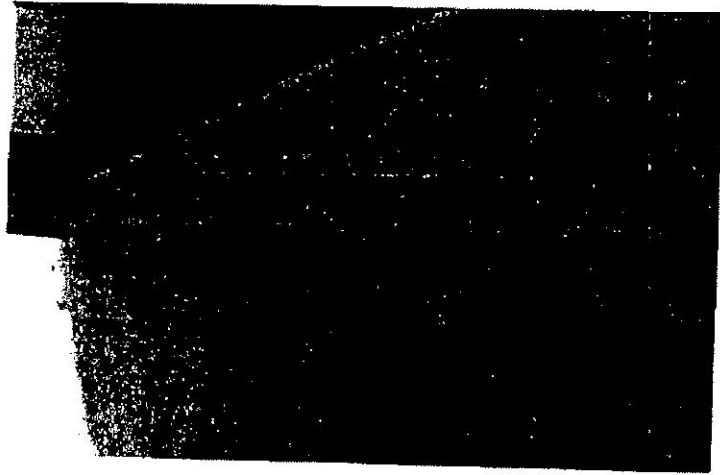
נספח 4:

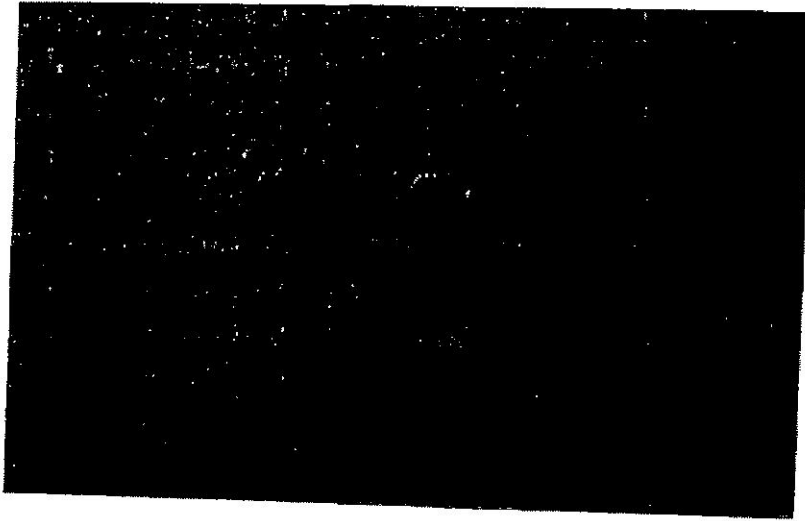
תמונות שצולמו ביום 03/04/05
המעידות על הרטיבות הקשה
בקירות
-עמ' 43-

4)









נספח 5:
מכתב המבקשת למשיבה מיום
26/12/2004
-עמ' 47-

נספח 5:
מכתב המבקשת למשיבה מיום
26/12/2004
-עמ' 47-

20/12/04 (5)

לכבוד
ג'ד מוסאוי
תורה אצל דובלעווס
ברוך

הנפיון פורה אונזנסני 6 פורה 12 ר"ה

1. בהמשך אשיתנה הטלפוני- מהולה, אני למעשה
אייפן, כתב הולגה הלגי חוזרה, ותג
אייקו באיגור פרוז מואה.

2. כמו כן למעשה אלקי השבועה/מס-מקור
אלסן-סטש ש"ח קבין פגיות קיר
אפונך רפיות כקל, א תורה סטיצה
כתפר בלפני א"yes", סית וצדע
אאתר תפוני.

התפר לא הורה "מתפר" וטכאויש yes
לא יטל הורה הפסכה התוקר ולא ביקוע
המלצה ק"מ.

אבנע אלל כפוסה סכז פם שטל-אייקו.

3. סכז קבלתי פלג חפכ רבשה...

4. גש אלל לעניג ת"א קבין אונלם
ומה עז 04/11/04 וכן לתורה השתל
תשמנה תשמל חשמה אללע באמפעה יפוי
כטל "התעה" לפי ניגם.

5. תיקון תורה עז תגון- / זכר, בסלון

6. אנתר כטבג מפרש...
7. אמת כפרי יתה...

-2-

- 7. אסימטריה המסוגלת אברה, להסגיר
התנועה הנ"ל.
- 8. בקולט לאמור לע"ל, יש להזר
סיכום חשבון, לעתה פיסוק המסך
לגבי נאמבר מס. 6 המורה דגון
היורה שפחה פני מוצר מסלול/9
- 9. אברה לען עם יצירת פנסיה עומי.

במקום כד

~~שגרת אברה~~

ג"ס 5-85985288

ד"ר - 1220157505

נספח 6:
מכתב ב"כ המבקשת למשיבה
מיום 26/04/2005
-עמ' 49-

נספח 6:
מכתב ב"כ המבקשת למשיבה
מיום 26/04/2005
-עמ' 49-



תאריך: 26/04/05
סמפיון: 1675/1

1

Gad Schiller - Advocate & Notary
Doron Gabay - Advocate
Rinat Hameiri - Advocate
גד שינר - עורך דין ונשטריון
דורון גבאי - עורך דין
רינת המאירי - עורכת דין

גד שינר
משרד עורכי דין ונשטריון

לכבוד
אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ
שד' ההסתדרות 66
מפרץ חיפה, 32960

בדואר-רשום ובפקס: 04-8419333

מבלי לפגוע בזכויות

א.ג.ג.

הנדון: דרישה לתיקון ליקויים ותשלום פיצוי

- מרשתנו, גב' גלית ויגוצקי-מור, הסמיכתנו להשיב על מכתבכם מיום 18.04.05 כדלקמן:
1. ביום 23.08.04 נחתם הסכם ביניכם לבין מרשתנו, לפיו רכשה מרשתנו את הדירה שכתובתה וילנסקי משה 6/12 פרוייקט המשתלה תל-אביב (גוש 6615, חלקות 41- (בחלק) 42 (בחלק) מגרשים 141,51) (להלן: "הדירה").
 2. ביום 09.11.04 קיבלה מרשתנו חוקה בדירה והחלה לגור, בפועל, בדירה ביום 8.12.04.
 3. במהלך חודש דצמבר 2004 התגלה למרשתנו, לראשונה, כי קיימת רטיבות קשה בתקרת סלון הדירה, בקיר הסלון מימין לחלון הויטרינה הגדול ומתחת לחלון חדר ההורים. נילת מי הגשמים בחלון חדר ההורים, גרמה להצפת שטיח ורצפת פרקט -עץ אלון בחדר הנ"ל וגרמה לנזקים לשטיח.
 4. הרטיבות בסלון הלכה והחמירה וגרמה להופעתם של כתמי רטיבות גדולים בתקרת הסלון ולאורך הקיר שממין לחלון הויטרינה הגדול שבסלון.
 5. ידגש כי בכל הביקורים שערכה מרשתנו בדירה, טרם רכישתה (לפחות 5 ביקורים) וגם לאחר מכן, ועד למחצית חודש דצמבר 2004 ו/או בסמוך לכך לא נצפתה רטיבות כלשהי בדירה.
 6. מרשתנו פנתה לנציגכם באתר, המהנדס יפס זמר אילן תנעמי, בבקשות חוזרות ומשנות לתקן את הליקויים הנ"ל ובמקביל פנתה בכתב ביום 26.12.04 למשרדכם בדרישה לתקן את הליקויים.
 6. בעקבות פנייתיה האמורות של מרשתנו, דאגו נציגכם באתר, לתקן את הנזילה בחלון חדר ההורים ונכון להיום, נראה כי בעיה זו נפתרה.

בית אשדוד 2000 רח' יהאק אכון 53 (קומה 6) ת"א 67062 טל. 03-5327040. פקס 03-5327041
2000 Ashdod Bldg, 53 Igal Alon st. (6th floor) Tel-Aviv 67062 Tel.972-3-5377040 Fax.972-3-5377041 e-mail:gads@infomall.co.il

Gad Schiller
Law Office & Notary

יחד עם זאת, טרם תוקנו נקיים שנגרמו לקיר כתוצאה מניזלת המים וכן השקע שסמוך לחלון שהוא לצורך תיקון החלון.

7. בכל הנוגע לתיקון הרטיבות בסלון, ביצעו נציגכם איטום של מסגרת חלון ויטרינה הסלון באמצעות סיליקון ובהמשך איטום חריצים בחיפויי קיר חיזוני של הבניין.

אך כל אלה לא הועילו, בעיית הרטיבות טרם נפתרה ואף החריפה.

8. בדירתה של מרשתנו הוגלו ליקויים נוספים, כגון ליקוי במסגרת חלון האלומיניום ב"חדר הילדים", משמאל לכניסה אשר מונע אפשרות לשימוש סביר בחלון וקיים קושי ניכר בסגירת החלון.

במשך תקופה של חודש ימים היה החלון תלוי על ציר אחד בעת פתיחתו באופן שסיכן את דיירי הדירה ומנע אפשרות של ממש לעשות שימוש בחלון ע"י פתיחתו.
ביום 14.4.05 משלה על-ידכם מר סאמר אשר עשה כמיטב יכולתו לתקן את הבעיה.

נכון להיום, החלון נשען על שני ציריו, אך עדיין קיים קושי ממשי בסגירת החלון הנובע ככל הנראה מתוסר התאמה בין מסגרת החלון לחלון עצמו.

9. יודגש כי למרשתנו, נגרמים נזקים ואי נוחות מרובה מן הרטיבות שהגיעה ל"מימדים בלתי סבירים" והמונעת ממרשתנו לעשות שימוש סביר בדירה. יצוין כי כתמי הרטיבות גדלים, תופחים ומתקלפים וכתוצאה מכך נאלצת מרשתנו לאסוף ולנקות את רסיסי הסיד שנופלים על רצפת הדירה ועל הרהיטים המצויים בדירה והדבר גורם לה למטרד ועגמת נפש.

10. כמו-כן, הואיל וכל הקיר הצפוני של סלון דירתה של מרשתנו, הינו חלון ויטרינה שקוף, **ללא תריס**, ולאור העובדה כי התקרה שמעליו וכן הקיר מימין לחלון הנ"ל רטובים ומקולפים, אין ביכולתה של מרשתנו להתקין את הוילונות אשר רכשה בכסף רב.

לפיכך, דירתה של מרשתנו נותרת חשופה לעיני כל, זאת בשים לב לעובדה כי חזית הדירה פונה לעבר חזית בניין מגורים המצוי ממול לדירה, דבר הפוגע בפרטיותה של מרשתנו ומנע ממנה לעשות שימוש סביר בדירה.
בנוסף, לאמור לעיל, נפגעת אף יכולתה של מרשתנו לארח בדירה.

11. יובהר כי במידה ומרשתנו היתה מודעת לליקויים הנ"ל ולחוסר האפשרות לעשות שימוש סביר בדירה, היא לא היתה רוכשת את הדירה ולבטח לא היתה מקבלת את החזקה בדירה.

בית אשדוד 2000 רח' יגאל אלון 53 (קומה 6) ת"א 67062 טל. 03-5377040 פקס 03-5377041 e-mail: gads@infomail.co.il
2000 Ashdod Bldg. 53 Igat Alon st. (6th floor) Tel-Aviv 67062 Tel.972-3-5377040 Fax.972-3-5377041

Gad Schiller
Law Office & Notary

12. עד כה בוצע הטיפול בליקויים הנ"ל ע"י נציגכם באתר ולא הובא כל מומחה ליתן חוות דעת מקצועית בקשר לגורם לליקויים הנ"ל ואופן הטיפול הנאות והמקצועי בהם.
13. כמו-כן, עד היום טרם הותקנה בדירת מרשתנו דלת חדר ארונות בחדר הורים, וזאת חרף העובדה כי מרשתנו התריעה על כך כבר בעת קבלת החוקה בדירה ב-9.11.04 וכן במסגרת מכתבה מיום 26.12.04 וכן במסגרת פנייתו לנציגכם באתר.
14. לסיים יצוין כי מרשתנו דווחה מכל וכל את האמור במכתבכם מיום 18.4.05 אשר הינו בלתי מבוסס בעליל, ומהווה ניסיון חסר תום לב להתחמק מאחריותכם לליקויים ולמקום שנגרמו למרשתנו.
15. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שכאמור, בסמוך לכניסתה בפועל של מרשתנו לדירה, בחודש דצמבר 2004, התגלתה בעיית הרטיבות ומשכך הנכם האחראים לכך.
16. לאור כל האמור לעיל, הנכם נדרשים לתקן את הליקויים האמורים, לאלתר, וזאת לאחר שתמסרו לח"מ תוך 7 ימים ממועד מכתבי זה פירוט מלא של התיקונים אשר בכוונתכם לבצע, ודרך הביצוע אשר יבדק ויאושר ע"י מרשתנו, שאם לא כן, לא תהסס מרשתנו לנקוט בהליכים המשפטיים העומדים לרשותה.
17. כמו-כן הנכם נדרשים לפצות את מרשתנו בגין חוסר יכולתה לעשות שימוש סביר בדירה ובגין הנזקים הנ"ל וכן בגין עגמת הנפש הרבה שנגרמה ונגרמת לה בסכום של 50,000 ₪, המהווה את סכום הדרישה נכון להיום.
- את הסכום האמור הנכם נדרשים להעביר למשרדו של הח"מ בתוך 21 יום מהמועד הנקוב במכתב זה.
18. אין במכתבנו זה כדי להוות הודאה ו/או ויתור על כל טענה ו/או זכות העומדת למרשתנו.

בכבוד רב,
גד שילר, עו"ד

העתק: עו"ד צבי הרשקוביץ, בפקס: 04-8663178

21/04/2005 / ז' מאי / תשס"ה / מכתב התראה - גי'סה 2/2005/21

בית אשדוד 2000 רח' יגאל אלון 53 (קומה 6) ת"א 67062 03-5377040 פקס 03-5377041-5377040
2000 Ashdar Bldg. 53 Igat Alon st. 6th floor Tel-Aviv 67062 Tel.972-3-5377040 Fax.972-3-5377041 e-mail:gads@infomail.co.il

גד שילר

משרד עורכי דין ונוטריון

Gad Schiller
Law Office & Notary

נספח 7:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

01/01/2007

-עמ' 52-

נספח 7:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

01/01/2007

-עמ' 52-

7

1.1.07

לכבוד

אנגל
צ'רל דיבלומפריס בע"מ

הנדון: פרשטוכל ליקויים

1. רטגנות מתקרה ליד הלון "היטריעה" הגדול בסטון, רטיבות החוזרת על עצמה, זה החורף השלישי ברציפות.
2. טילת-מים במסגרת חלון, חלק תחתון ימני, בתדר ילדים (חדרת מי נשם).
3. תיקון חלון בחדר המחשב: חלון שקיים קושי גדול בטגירתו וגם בהפעלת מוח סביר לא ניתן לסגרו הרמטית וכל זאת, מיום שנכנסתי לדירה : ליקוי זה פורט כתיקון מסי 1 בפרוטוכל תיקונים שנתיים מ-10.11.05. וכן במכתב שנשלח אליכם ע"י עו"ד גד שילר ב-25.4.05.
4. שיפוי בגין נזק שגורם לשטיח בתוצאה מחדירה משמעותית של מי גשמים לחדר השינה בחורף 2005, כפי שדווח לכם במכתב מיום 25.4.05 ע"י עו"ד גד שילר.
5. אבקשכם ליצור עימי קשר מידי על מנת לתאם מראש לביקור נציגכם וקביעת מועדים לביצוע התיקונים.

כבוד רב,
 גלית יגונאקי מור
 רחי משה וילנסקי 6 דירה 12,
 מרזיקט המשתלה ת"א
 טלפון: 05497510221

גלית יגונאקי מור

אמצעות סקס: 09-9503011 לאתר שיחה מלשירות עם מר אילן הנגרי

MODE * MEMORY TRANSMISSION
 FILE NO. = 255
 NO. CDM ABBR/NUM/ STATION NAME/ TELEPHONE NO.
 PAGES PRG. NO. PROGRAM NAME
 001/201
 099603011
 -BETT MISHPAT LENDOR
 972 3 6917917-
 START=01-JAN 18:36
 END=01-JAN 18:37
 ** P.01
 *** TIME 18:37 *** DATE 01-JAN-2007 ***

נספח 8:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

10/04/2007

- עמ' 53 -

נספח 8:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

10/04/2007

- עמ' 53 -

8

10/4/07

לכבוד

מר בני קיש
חברת "אנל" -

מסגרת האמצע -

פנימי 09-9503011

הנדון: פרוטוקול אינוויז'ן המשלוח
משה וילסני סביב 12 יום-אלה

א. בקבוצת שיתוף האלסטיות - אביקלנך, היום,
בקבוצת, אבנשן מסעף לעקון תפקודיים

ב. כתיבה ושיפוט קצין נכח אלסטיות;
א. וסיבה בקבוצת סלון, סמך לתאון ויטרין
הסלון (תואל שיש בקבוצה)

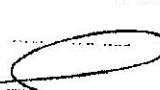
ד. תאון תפר מתשד; תאון לא זמן אסרו;
עיקרי אליו בקבוצת מים כביש הפעיה

ה. שיפוט קצין נכח שגורם אלסטיות, בתור טיפוס
א', בתוצאה מתקנת מ' זשטיח, כפי שגולת
לפי מדד א-ט/45 (מתקנת א' א'2 שלט)

ו. צבת מתקף במכפסה היוצאת מסלון
הצורה.

2) אני מצרפה צילום רשמי מתוך הערכה שקבוצה
היוצאת 2005 (המסמך 2) כנכחי, צילום סנס
הקבוצה/ חברה הקבוצה, האגף תיז תכלת צורת.

השטח שניצוק היוו השטח המסומן 1, הקבוצה
השטח, כאשר העסק הועבר קודם לכן 4000 ש"ח היו
מיוזם 2005

3) לתשלום אלצה. 
0547510221-05

נספח 9:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

11/06/2007

- עמ' 54 -

נספח 9:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

11/06/2007

- עמ' 54 -

נספח 10:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

05/07/2007

- עמ' 55 -

נספח 10:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

05/07/2007

- עמ' 55 -

10 ש/גלגל

למנו בני גמל
התורה "אנאל"

המסמך: המסמך סכום א 1241,90 ₪

1) בהתאם לשירותי האסונות - אסונות
הממונים שהוצגה אישית, ב-גלגל
באמצעות אגרת התפנית הוחלט להסדיר
המסמך והחלטתו.

2) מסמך מסמך - אסונות - 9414
היום ש/גלגל, אסונות 1241,90 ₪, אסונות
הסכום ששולם על ידי גלגל.

3) אגרת דפוס המסמך סכום
5.

4) מסמך המסמך אסונות

בנייה
ד"ר יואל צוקי מ"נ
י"א 12/6 ת"א
0547510221 -06

099583011 -010-
55

נספח 11:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

20/05/2008

- עמ' 56 -

נספח 11:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

20/05/2008

- עמ' 56 -

20/5/08



למח ימים
נפיש תבררת אנאל

הנסיון : היוצא תיקונים בפורתי

1) גמאעד חילב אונא תיקונים בפורתי
כפי שסוגם בינני.

2) התיקונים פנימיים ואלא תיקונים חיצוניים
מנצושים קיום תשש, שבתונל הבא
ותפנו המים לתורה אפורת.

3) קונא תיקוני צבע לוג ויטרינר סלון
(גם תפנית איזשמייה)
וכן תיקון פבז דמספרון (גם רטיבת-
מאמבטיה)

בפנס רב
~~גלגל וצנפתי מתי~~
משב וילנסני 6
דוכה 2
תל-אלבאק

נספח 12:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

02/11/2008

- עמ' 57 -

נספח 12:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

02/11/2008

- עמ' 57 -

נספח 13:

מכתב ב"כ המבקשת למשיבה

מיום 11/08/2009

- עמ' 58 -

נספח 13:

מכתב ב"כ המבקשת למשיבה

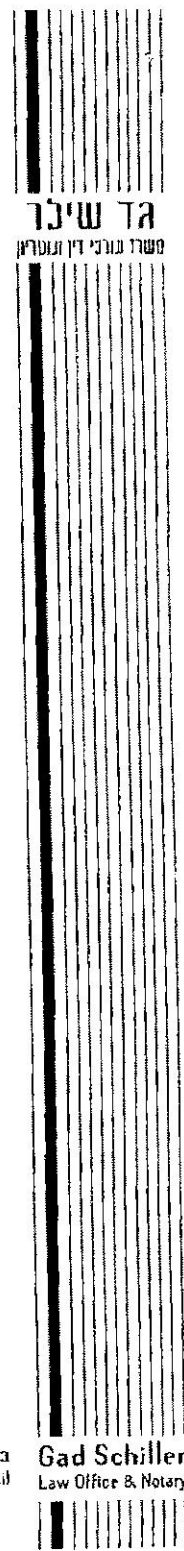
מיום 11/08/2009

- עמ' 58 -



11/08/09 : # אר"י
1675/1 : מספר

Gad Schiller - Advocate & Notary עו"ד גדי שילר - עורך דין ונוטריון
Talia Avni - Advocate סניג אבני - עורכת דין



גד שילר
שדר עורכי דין ונוטריון

לכבוד
אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ
שד' ההסתדרות 66
מפרץ חיפה, 32960

בדואר-רשום ובפקס: 8419333-04

מבלי לפגוע בזכויות

א.ג.ג.

הנדון: דרישה לתיקון ליקויים ותשלום פיצוי

מרשתנו, גב' גלית ויגוצקי-מור, מילאה את ידיו לפנות אליכם, כדלקמן:

1. ביום 23.08.04 נחתם הסכם ביניכם לבין מרשתנו, לפיו רכשה מרשתנו את הדירה שכתובתה וילנסקי משה 6/12 פרוייקט המשתלה תל-אביב (גוש 6615, חלקות- 41 (בחלק), 42 (בחלק), מגרשים 51, 141) (להלן: "הדירה").
2. ביום 09.11.04 קיבלה מרשתנו חזקה בדירה והחלה לגור, בפועל, בדירה ביום 8.12.04.
3. במהלך חודש דצמבר 2004 התגלה למרשתנו, לראשונה, כי קיימת רטיבות קשה בתקרת סלון הדירה, בקיר הסלון מימין לחלון הויטרנה הגדול ומתחת לחלון חדר ההורים.
4. מאותו החורף של שנת 2004, וכל חורף אחריו, "סבלה" דירת מרשתנו מרטיבות קשה, וכל ניסיונותיכם לתקן את הפגמים שלדעתכם גרמו לרטיבות (ניסיונות לא מעטים), לא הביאו את הפתרון לדירת מרשתנו, וגם בחורף 2008-2009, חדרה הרטיבות לדירת מרשתנו וגרמה לניזקי רטיבות, כתמים קשים, התנפחות והתפוררות של תקרת הסלון בסמוך לויטרנה ובקיר שנצא מימין לויטרנה.
- ראו מכתבה של מרשתנו אליכם מיום 02.11.08, הרצ"ב.
5. לאור האמור לעיל, בקשה מרשתנו להודיעכם, כי ניתנת לכם הזדמנות אחרונה לבצע את התיקונים שימנעו את חדירת הרטיבות לדירת מרשתנו, והאת תוך 21 ימים מיום קבלת מכתבנו זה.

בית אשדור 2000 רח' יגאל אלון 53 (קומה 6) ת"א 67062 טל. 053-5377041 פקס 053-5377041 e-mail: gads@infomail.co.il
2000 Ashdod Bldg. 53 Igal Alon st. (6th floor) Tel. 972-3-5377040 Fax. 972-3-5377041

Gad Schiller
Law Office & Notary

6. לא יעשה כאמור לעיל, תנקוט נגדכם מרשתנו בהליכים משפטיים לאכיפת התחייבותכם למכור למרשתנו דירה הראויה למגורים ונקיה מליקויים. הליכים אלה אף יכללו, דרישה לנזק כספי בשל עיגמת הנפש והמטרד שנגרם למרשתנו במהלך השנים בהן היא מתגוררת בדירה וסובלת מליקויי הרטיבות ומהתיקונים שלא הועילו.

7. למען הסר ספק, אין במכתבנו זה כדי להוות הודאה ו/או ויתור על כל טענה ו/או זכות העומדת למרשתנו.

במבדו רב,
גד שילר, עו"ד



העתק: עו"ד צבי הרשקוביץ, בפקס: 8663178-04

10/08/2009 / סכתבים / 5/מכתב לאגול/2009

בית אשדור 2000 רח' יגאל אלון 53 (קומה 6) ת"א 67062 ט.נ. 5377040-53 פקס 5377041-53
2000 Ashdar Bldg. 53 Igal Alon st. (6th floor) Tel. 972-3-5377040 Fax. 972-3-5377041 e-mail: gads@ini@mail.co.il

Gad Schiller
Law Office & Notary

נספח 14:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

25/10/2009

- עמ' 60 -

נספח 14:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

25/10/2009

- עמ' 60 -

14

תאריך: 25/10/09
 מס' תעודת: 1675/1

Gad Schiller - Advocate & Notary גד שינר - עורך דין ונוטריון
 Talia Avni - Advocate טליה אבני - עורכת דין

גד שינר
 משרד עורכי דין ונוטריון

לכבוד
 הגב' כרמית דביר, עו"ד
 צ. הרשקוביץ' משרד עורכי דין
 שד' פל-ים 2
 חיפה, 33095

בפקס: 04-8663178

מבלי לפגוע בזכויות-

ת.נ.

הנדון: דרישה לתיקון ליקויים ותשלום פיצוי


1. הנני לאשר קבלת מכתבך מיום 22.09.09, ומתנצל על העיכוב במתן תגובתנו.
2. מרשתנו, בקשה להסב תשומת לבכם, כי רכשה את דירתה לאחר שהדייר דאו בקומה העליונה, ה"ה מירנברג, ביצע את השיפוץ שלטענת מרשתכם הביא לפגיעה באיטום התקרה.
3. מהאמור לעיל עולה, שמערכת היחסים עם מר מירנברג ו/או ה"ה דנצינגר, שרכשו את הדירה ממירנברג, אינם מעניינה של מרשתנו. מרשתנו אינה צד לתיקונים הנדרשים מבעלי הדירה העליונה, והיא רואה את מרשתכם כאחראית לתיקונים כלפיה.
4. מבלי לפגוע באמור לעיל, התיקון הנוכחי בסעיף 3 למכתבך, אכן בוצע ע"י מר מירנברג או מי מטעמו, אך הוא נעשה בפיקוח מלא של מהנדס יפים לוקשין מטעם מרשתכם, והוא זה שאישר את התיקון, כך שהניסיון להטיל את האחריות על ה"ה דנצינגר ולכרוך את מרשתנו במשולש יחסים זה, אינו מקובל על מרשתנו ונדרחה על הסף.
5. לאור האמור לעיל, הננו מבקשים שתוך 7 ימים מהיום תודיעה מרשתכם שהיא נוטלת על עצמה את האחריות לבצוע התיקונים, שיבוצעו תוך 21 ימים מהיום. אנו חוזרים על האמור בסעיפים 1 ו-6 למכתבנו למרשתכם מיום 02.09.09, בשינויים המחוייבים.

ביע אשדר 2000 רח' יגאל אלון 53 (קומה 6) ת"א 67062 טל. 03-5377040 פקס 03-5377041 e-mail: gads@infomall.co.il
 2000 Ashdar Bldg. 53 Igai Alon st. (6th floor) Tel. Aviv 67062 Tel. 972-3-5377040 Fax. 972-3-5377041

Gad Schiller
 Law Office & Notary

6. מבלי לפגוע באמור לעיל, הרטיבות בדירתה והתיקונים שנעשו, גרמו למרשתנו נזק רכוש ושגמת נפש, שטרם התגבשו סופית. לאחר ביצוע התיקונים ע"י מרשתכם, תובא בפניה דרישת מרשתנו לפיצוי כספי בגין ראשי הנזק הנ"ל.

7. למען הסר ספק, אין במכתבנו זה כדי להוות הודאה ו/או ויתור על כל טענה ו/או זכות העומדת למרשתנו.


בכבוד רב וכב"ח,
גד שילר עו"ד

8/11/1675 / מכתב לשד הרשקוביץ

בית אשדור סטמט רח' יגאל אלון 53 (קומה 6) ת"א 67062 ט.כ. 5377040-53 ט.פ. 03-5377041-03
2000 Ashdar Bldg. 53 Igal Alon st. (6th floor) Tel-Aviv 67062 Tel.972-3-5377040 Fax.972-3-5377041 e-mail:gads@infomail.co.il

Gad Schiller
Law Office & Notary

נספח 15:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

19/11/2009

- עמ' 62 -

נספח 15:

מכתב המבקשת למשיבה מיום

19/11/2009

- עמ' 62 -



10/11/09 תאריך:
1675/1 מספר:

1

Gad Schiller - Advocate & Notary עו"ד גדי שינר - עורך דין ונוטריון
Talia Avni - Advocate טליה אבני - עורכת דין

גדי שינר
משרד עורכי דין ונוטריון

לכבוד
הגב' כרמית דביר, עו"ד
צ. הרשקוביץ' משרד עורכי דין
שד' פל-ים 2
חיפה, 33095

בפקס: 04-8663178-

מבלי לפגוע בזכויות-

ח.ב.,

הנדון: דרישה לתיקון ליקויים ותשלום פיצוי

הנני לאשר קבלת מכתבך מיום 27.10.09, ולאחר העברתו למרשתנו להלן תגובתה:

1. לצערנו, אין מרשתנו יכולה לקבל את טענת מרשתך, לעניין מיהות האחראי לרטיבות בזירתה, ועמדתה הינה כי מרשתך הינה האחראית לתיקון הליקויים ולפיצוי מרשתנו על הנזקים ועוגמת הנפש שנגרמו לה.
2. מבלי לפגוע באמור לעיל, מרשתך ראתה עצמה כל השנים אחראית לביצוע תיקונים (כושלים ככל שהיו), ונשאה אף בשפוי כספי של מרשתנו בגין מקצת מקים שנגרמו לה. התכשורתה היום לאחריותה עומדת בסתירה מוחלטת להכרתה באחריותה בעבר ואין להתכשורת ד'היום כל בסיס משפטי.
3. האמור בסעיפים 3.1-3.3 למכתבך, אינו נכון, הניסיון לגמד את תפקידו של מר לוקשין, המהנדס, בעת ביצוע התיקונים ע"י הקבלן מטעמו של מירנברג כטענתכם, הוא ניסיון שדינו להיכשל. מר לוקשין נטל חלק פעיל בפיקוח על העבודה, והוא לא הדמן למקום "במקרה".
4. לאור האמור לעיל, מרשתנו עומדת וחוזרת על עמדתה, כפי שהובעה בסעיף 5 למכתבנו מיום 25.10.09, ובסעיף 5 למכתבנו מיום 02.09.09. היה ולא תודיעו לנו על נטילת האחריות לתיקונים ולנזק שנגרם למרשתנו ע"י מרשתכם, בתוך 5 ימים מיום קבלת מכתבנו זה, תנקוט מרשתנו בהליכים משפטיים נגד מרשתכם, ולא תהסס לנקוט בכל צעד חוקי אחר למימוש זכויותיה ולבדיקת התנהלות מרשתכם.
5. למען הסר ספק, אין במכתבנו זה כדי להוות הודאה ו/או ויתור על כל טענה ו/או זכות העומדת למרשתנו.

בכבוד רב ובב"ח,
גדי שינר עו"ד

העתק: גב' גלית ויגוצקי מור

בית אשדור 2000 רח' יגאל אלון 53 (קומה 6) ת"א 67062 טל. 03-5377040 פקס 03-5377041 e-mail: gads@infomail.co.il
2000 Ashdar Bldg, 53 Igal Alon st. (6th floor) Tel-Aviv 67062 Tel. 972-3-5377040 Fax 972-3-5377041

Gad Schiller
Law Office & Notary

נספח 16:

**העתק חוו"ד אינפרטק שירותי
סריקה תרמית מיום 25/05/05
- עמ' 63 -**

נספח 16:

**העתק חוו"ד אינפרטק שירותי
סריקה תרמית מיום 25/05/05
- עמ' 63 -**



עמוד 1 מתוך 6



לכבוד	אנג'ל ג'נרל דיבלופרס בע"מ
תאריך הביקורת	יום רביעי 25/05/05
כתובת המשלוח	מדינת היהודים 85, הרצלייה פיתוח
כתובת האתר	וילוסקי 6/14, פרויקט המשחלה, ת"א – זאב מינרכרג
שם הסורק	אריה יהודה

הנני מאשר בזאת, שבתאריך 25 במאי, ערכתי סקר אינפרא-רד תרמוגרפי איכותי. נעזרתי במצלמה תרמית MIKRON 7516 וכן כמד רטיבות אלקטרוני דיגיטלי מסוג GE Protimeter. רצ"ב דיווח על ממצאי רטיבות שתועדו במקום.

הנני מצהיר בזאת, כי חוות דעתי זו נערכה על סמך ידיעותי, הבנתי המקצועית וניסיוני. וכי אין לי כל עניין בנכס הגדון.

נהנינו לעבוד אתכם ונשמח לעמוד לרשותכם לעורה נוספת בתחומי התמחותנו. מספרי הטלפון או הפקס מפורטים לעיל.

כבוד רב,
אריה יהודה
מנהל חברת אינפרטק

איתור מוקדי נזילות ורטיבות באמצעות הדמייה תרמית וצילום פנים צנרת • מומחים למערכות איטום, ניקוז ואינסטלציה • מתן יעוץ והכוונה • מאושר ע"י מכון התקנים האמריקאי • חברת הבת של A.S מתרומת טכניים בע"מ • רח' נתל שניר 25 מודיעין מיקוד 71700 • משרד 03-9795975 • סקס 03-9796294 • אריה 052-3900920 • אינטרנט www.infratek.co.il

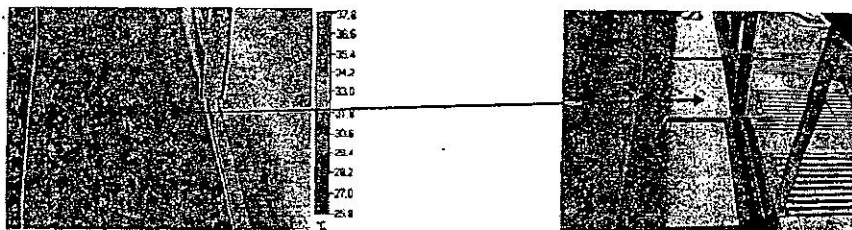
עמוד 2 מתוך 6



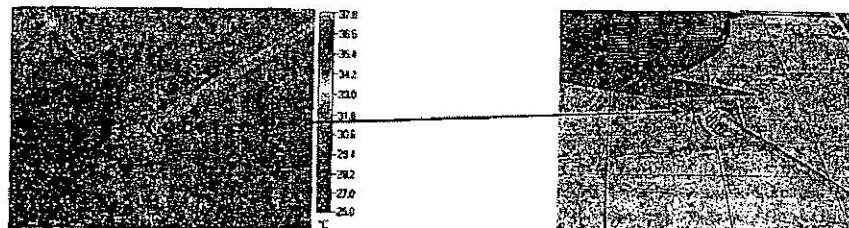
ממצאים		1
נתבקשתי לחוות דעתי, בנושא איתור מוקדי הרטיבות במבנה. לשם כך, ערכתי ביקורת ברח' יילנסקי 6/14, פרויקט המשחלה, ח"א – זאב מינורבג: בנוכחות/ה של אילן; הגדון מסרה/ה לי ערכונים רלוונטיים על מצב הרטיבות		
1.1	תיאור המבנה	בניין מגורים
1.2	האלמנטים הנבדקים	דירות 12,14
1.3	נושא הביקורת	אבחון מוקדי רטיבות ונילוח
1.4	ממצאים דיגיטאליים	לקריאה נכונה של הדו"ח – הצבע הכחול מסמל בדרך כלל סמפרטורה נמוכה (אזור רטוב או לח); הצבע האדום מסמל טמפרטורה גבוהה (אזור חם, יבש); יש להתייחס לסקאלה המתאימה לכל סריקה בנפרד

דירה 14 - עליזנה

1.4.1	סלון	זוהתה חדירת לחות ורטיבות מאוד סף דלת המעבר למרפסת – סף הוויטרינה – איטום לקרי
-------	------	---



1.4.2	מרפסת	זוהתה רטיבות כלואה מתחת לריצוף – חדירת לחות בהיקף הניקוז
-------	-------	--

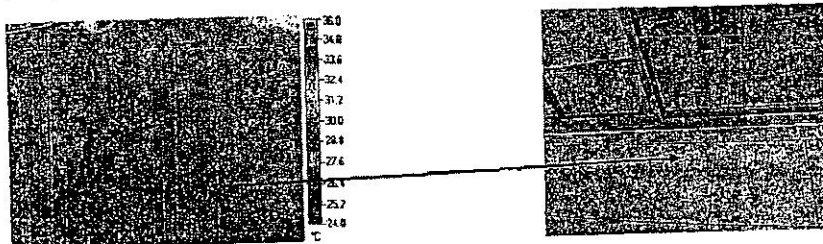


64
 איתור מוקדי נילוח ורטיבות באמצעות הדמייה תרמית וצילום פנים צנרת • מומחים למערכות איטום, ניקוז ואינסטלציה • מתן ייעוץ והכוונה • מאושר ע"י מכן התקנים האמריקאי • חברת הכת של RS מתרונות טכניים בע"מ • רח' נחל שניר 25 מודיעין מיקוד 71700 • משרד 03-9795975 • פקס 03-9796294 • אריה 052-9800920 • אינטרנט www.infratek.co.il

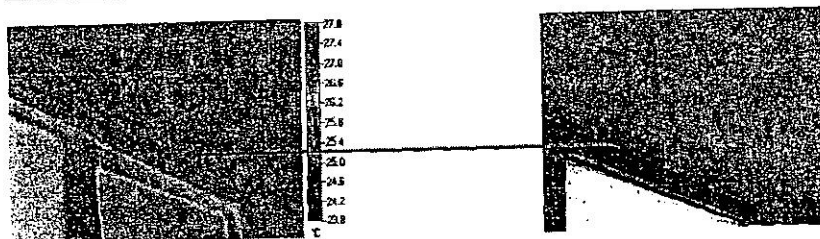
עמוד 3 מתוך 6



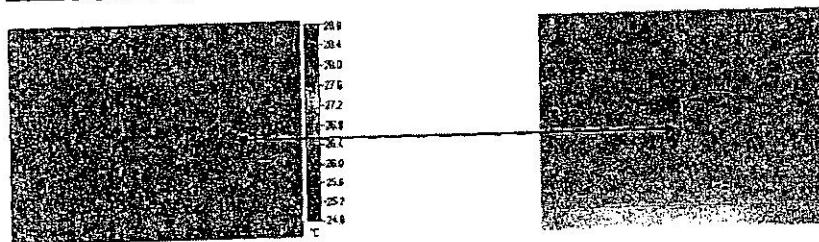
1.4.3	מרפסת	זוהתה חדירת לחות ורטיבות מאזור סף הדלת – ויטרינה – היץ אטימה לא תקין
-------	-------	---



1.4.4	סלון	דירה 12 - חזוניתה זוהתה חדירת לחות ורטיבות לתקרה כאזור מסגרת החלון העליונה – מכיוון מרפסת עליונה
-------	------	--



1.4.5	סלון	זוהתה חדירת לחות ורטיבות לתקרה – מאזור המרפסת העליונה – סף הדלת
-------	------	--



65

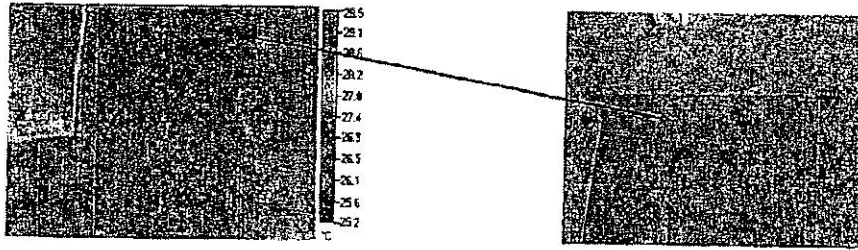
איתור מוקדי נזילות ורטיבות באמצעות הדמייה תרמית וצילום מכים צגרת • מומחים למערכות איסום, ניקיו ואינסטלציה •
מתן ייעוץ והכוונה • מאושר ע"י מכון התקנים האמריקאי • חברת הכת של A.S מתרונות טכניים בע"מ • רחי נחל שגור 25
מודיעין מיקוד 71700 • משרד 03-9795975 • מקם 03-9796294 • אריה 052-3900920 • אינפרטק www.infratek.co.il

עמוד 4 מתוך 6

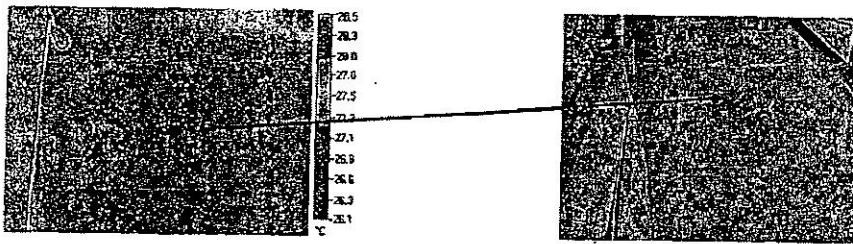


דירה 14 - עלינוה

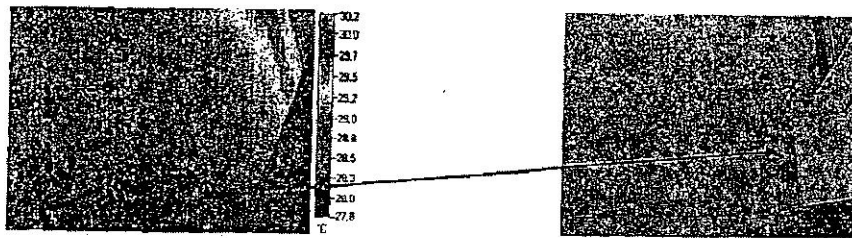
1.4.6 סלון זווהתה חדירת רטיבות מכיוון סף הוויטרנה הישן



1.4.7 סלון זווהתה חדירת רטיבות מכיוון סף הוויטרנה הישן



1.4.8 סלון זווהתה חדירת רטיבות מכיוון סף הוויטרנה הישן



66

איתור מוקרי נזילות ורטיבות באמצעות הדמייה תרמית וצילום כניס צנרת • מומחים למערכות איטום, ניקוז ואינסטלציה •
 מתן ייעוץ והכוונה • מאשר ע"י מכון התקנים האמריקאי • חברת הכת של A.S. כתרונוות סכניים בע"מ • רחי נחל שניר 25
 מוריעין סיקוד 71700 • משרד 03-9795975 • מקט 03-9796294 • אריה 052-3900920 • אינפרטק www.infratek.co.il

עמוד 5 מתוך 6



מסקנות והמלצות לביצוע		2
נקודה לתשומת לבכם: מוקדי רטיבות עלולים להוות סכנה למבנה וכן סכנה בריאותית, על כן יש לסלקם בהחפז		
פירוט הכשלים	עיקר הרטיבויות מגיעות מ:	2.1
דירה 12	מרפסת- סף הדלת, ניקוז	2.1.1
המלצות לביצוע		2.2
דירה 12		2.2.1
א	יש לבצע חיקוני אטימה בסף הרלת יציאה למרפסת ע"י יצירת יחיץ אטימה (ראו תמונה)	
ב	יש לבצע בדיקה לאורך הניקוז (ניקוז כפול) חיבור בין יריעת האיטום לניקוז מערכת המלצות לטיפול המצורפות לעיל היא בגדר המלצה על פי דוח הממצאים בלבד ואינה ערוכה מוחלטת להצלתה	2.2.2

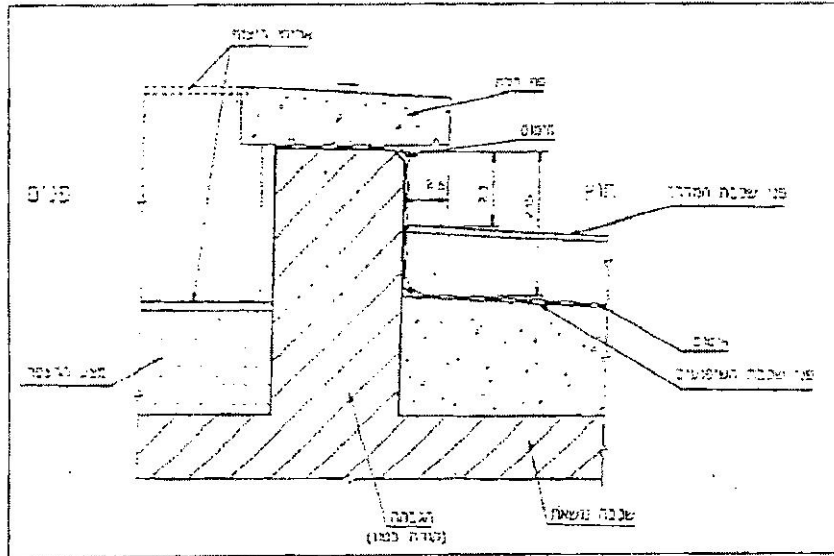
67

איתור מוקדי נזילות ורטיבות באמצעות הדמיית תרמית וצילום כניס צנרת • מומחים למערכות איטום, ניקוז ואינסטלציה • מתן ייעוץ והכוונה • מאושר ע"י מכון התקנים האמריקאי • חברת הכת של S.R. בתרונות טכניים בע"מ • רח' נחל שניר 25 מודיעין מיקוד 71 700 • משרד 03-9795975 • סקט 03-9796294 • אריה 052-3900920 • אינטרנט www.infratek.co.il

עמוד 6 מחוך 6



נספח: דוגמה לסף יציאה מוגבה (המידות בסנטימטרים)



68

איתור סוקדי נזילות ורטיבות באמצעות הדמייה תרמית וצילום פנים צגרת • מומחים למערכות איטום, ניקוד ואינסטלציה • מתן ייעוץ והכוונה • מאושר ע"י מכון התקנים האמריקאי • חכרת הבת של R.S. כתרונות טכניים בע"מ • רח' נחל שניר 25 מודיעין מיקוד 71700 • משרד 03-9795875 • סקס 03-9796294 • אריה 052-3900920 • אינטרנט www.infratek.co.il

נספח 17:
העתק ספחי התשלום מיום
21/12/2004
-עמ' 69-

נספח 17:
העתק ספחי התשלום מיום
21/12/2004
-עמ' 69-

17

ג'נרל דיבולפורס בע"מ

אנגל

רח' מדינת היהודים 85, תרצה'ת, 70, פקס: 09-8707000, טל: 09-9515171

ח.צ. 520043241

תיק ניכויים מס' 910194455

תאריך: 21/12/04

ח-ו הספק: 5540233

מס' עסק מורשת

מס' הוראת תשלום: 95060

לכבוד: ויגוצקי מורד גלית

רצ"ב המחאה מספר 5061166 משוכה על בנק לאומי לישראל בע"מ

סכום לתשלום	מפרטים	תאריך	אסמכתא
250.00	החזר כספי 20.105 כספי פעולה אוטומטי 6/12 - 2004		
250.00	סה"כ		
250.00	יתרה לתשלום		

גב' זואה או הסבתה תחשב כאישור לקבלת חמורה בהתאם למפרטים הנ"ל

בכבוד רב,
אנג'ל ג'נרל דיבולפורס ה"מ

52784 אסמכתא: 5 הפקדות שקיים (לפרטון מידה)

מס' השק	מס' הניצ' והמק	מס' הניצ' והמק	מס' הניצ' והמק	הסכום
1166	811	340066	250.00	

מס' החשבון: 82124 עם חשבון: 88
בנק: 131

עונ הבקרון: קיים אינו קיים
מס' קיים אינו קיים
מס' קיים אינו קיים

5 הפקדות מוזמנים (הנלווה לניצ'ו)
4 הוראות שעות

סכום פעולה כולל ללקוח: 250.00

מגוף זה או מטרים למס' לבית את העיקים שרביחם לעול את המורגם תואיל לעמוד לכות חשבון אנלכם. השיקים יוקם לכות החשבון באופן ארעי והן אור ראים למשור את המורגם למס' נבייתם אם לא תוכלו לייב את חשבון המשער, או בבקרה שיוחזרו למס' שיקים ותחזירו לו שיקים תעזיכם במורגם את חשבונכם. משלה השיקים לבניה יכל לקצעות על ידיכם בכל דרך שתמצאו סכנו ואינכם אחראים לאוסרן שיקים במשלה, אלא אם נעם במשלה. מסקה שראנד שיק במשלה וסלל הוינו עמוד. ק אינכם אחראים לפירוט במשלה שיקים או בבנייתם, אלא אם נעם במשלה. ברמי עמלה נהן לאורן את חשבוננו אם מבייתם או יקינו למס' מאיננו בכל עת סכומי כסף כללרים, יהיו השיקים רישומים לעול מורה לסיטק והמורגו במצאם לתחזירי כותינו כלפיכם, ותוכלו להשתמש במורגם לאורן נבייתם משלכם הרעמות.

3 הוראות שעות עשירי: 3

חתימת המוסד:

נספח 18:

העתק ספחי התשלום מיום

13/03/2005

-עמ' 70-

נספח 18:

העתק ספחי התשלום מיום

13/03/2005

-עמ' 70-



33

אנוול ג'נרל דיבלופרס בע"מ
 ח.צ. 52-004324-1
 ר"מ' סניגים הימורים, 33 הרצליה פיתוח, 70 סמאסני-09, 079: 09615171

תיק ניכיים מס': 910194455
 תאריך: 13/03/2005
 ח-ן ספק: 5540233
 מס' הוראת תשלום: 096263
 מספר עוסק מורשה:

לכבוד
 ויבוצקי מור גלית

ר"ב שיק מס' 061871 המשוך על בנק לאומי בע"מ.

סכום ש"ח	פרטים
500.00	5.05 ויבוצקי-החדר כספי (אנוול) (אנוול) (אנוול) (אנוול) גלית
500.00	מה"כ גבית המחאה או הסבתה תחשב כאישור לקבלת תמורתה בהתאם לפרטים הנ"ל.
0.00	ניכוי מס במקור % 0.00
500.00	מה"כ לתשלום סכום זה מהווה אישור על ניכוי מס הכנסה במקור

70

נספח 19:
העתק ספחי התשלום מיום
27/05/2007
-עמ' 71-

נספח 19:
העתק ספחי התשלום מיום
27/05/2007
-עמ' 71-

19

אנוול ג'נרל דיבלופרס בע"מ
 רח' מדינת היהודים 85, הרצליה פיתוח, ש.ל. מסלומי 90, פקס: 052-5105050
 ח.צ. 52-004324-1

תיק ניכיים מס': 910194455
 תאריך: 27/05/2007
 ח-ן ספק: 5540233
 מס' הוראת תשלום: 108443
 מספר עוסק מורשה:

לכבוד
 דיגורצקי מור גלית
 של הרזולוציה 6
 ח-א אגון

רצ"ב שיק מס' 069184 המשוך על בנק לאומי בע"מ.

סכום ש"ח	פרטים
480.00	תיקונים
אנוול	
480.00	סה"כ
0.00	ניכוי מס במקור % 0.00
480.00	סה"כ לתשלום

בית המחאה או הסכנה תחשב כאישור לקבלת תמורתה בהתאם לפרטים הכלליים.
 ספח זה מהווה אישור על ניכוי מס הכנסה במקור

אנוול ג'נרל דיבלופרס בע"מ
 רח' מדינת היהודים 85, הרצליה פיתוח, ש.ל. מסלומי 90, פקס: 052-5105050
 ח.צ. 52-004324-1

תיק ניכיים מס': 910194455
 תאריך: 27/05/2007
 ח-ן ספק: 5540233
 מס' הוראת תשלום: 108488
 מספר עוסק מורשה:

לכבוד
 דיגורצקי מור גלית
 של הרזולוציה 6
 ח-א אגון

רצ"ב שיק מס' 069220 המשוך על בנק לאומי בע"מ.

סכום ש"ח	פרטים
2,000.00	החזר כספי
אנוול	
2,000.00	סה"כ
0.00	ניכוי מס במקור % 0.00
2,000.00	סה"כ לתשלום

בית המחאה או הסכנה תחשב כאישור לקבלת תמורתה בהתאם לפרטים הכלליים.
 ספח זה מהווה אישור על ניכוי מס הכנסה במקור

71

נספח 20:

העתק ספחי התשלום מיום

20/06/2007

-עמ' 72-

נספח 20:

העתק ספחי התשלום מיום

20/06/2007

-עמ' 72-

20

לוחות שטח (מטרים רבועים)
 מס' חשבון: 910194455
 תאריך: 20/06/2007
 ח"ן ספק: 5540233
 מס' הוראת תשלום: 108881
 מספר עוסק מורשה:

אגודת המגורים
 שם: אגודת מגורי...
 כתובת: ...

פרטים
 סכום ש"ח: 1,075.20
 סכום מס: 0.00
 סכום לתשלום: 1,075.20

אגודת המגורים
 שם: אגודת מגורי...
 כתובת: ...

פרטים
 סכום ש"ח: 1,075.20
 סכום מס: 0.00
 סכום לתשלום: 1,075.20

אגודת המגורים
 ג'נרל דיבולפרס בע"מ

תיק נכילים מס': 910194455
 תאריך: 20/06/2007
 ח"ן ספק: 5540233
 מס' הוראת תשלום: 108881
 מספר עוסק מורשה:

לכבוד
 ריבדוקי מרר בלית
 אגודת המגורים
 סניף אגודת

ר"ב שיק מס' 069519 המשך על בנק לאומי בע"מ.

סכום ש"ח	פרטים
1,075.20	בלית - החזר לדדיר
1,075.20	סה"כ
0.00	יכוי מס במקור % 0.00
1,075.20	סכום זה מהווה אישור על יכוי מס הכנסה במקור

נספח 21:

העתק ספחי התשלום מיום

09/07/2007

-עמ' 73-

נספח 21:

העתק ספחי התשלום מיום

09/07/2007

-עמ' 73-

21

אונדל ג'נרל דיבולפורס בע"מ
 רח' פויגה הירקונים 45 הרצליה פיתוח, טל: 052-5540233, פקס: 052-5540234

תיק ניכויים מס': 910194455
 תאריך: 09/07/2007
 ח-ן ספק: 5540233
 מס' הוראת תשלום: 109087
 מספר עוסק מורשה:

לכבוד
 ריגו צקי מרר גלית
 שלג יאנוני 6/12
 אגוד

ר"ב שיק מס' 069643 המשוך על בנק לאומי בע"מ.

פרטים	סכום ש"ח
החזר כספי	166.70
אונדל	
סה"כ	166.70
ניכוי מס במקור % 0.00	0.00
סה"כ לתשלום	166.70

גבית המחאה או הסבתה תחשב כאישור לקבלת המורתה בהתאם לפרטים הנ"ל.
 מסח זה מהווה אישור על ניכוי מס הכנסה במקור

73

נספח 22:
העתק ספחי התשלום מיום
05/06/2008
-עמ' 74-

נספח 22:
העתק ספחי התשלום מיום
05/06/2008
-עמ' 74-

נספח 24:

העתק מכתב המשיבה למבקשת

מיום 21/06/2005

-עמ' 76-

נספח 24:

העתק מכתב המשיבה למבקשת

מיום 21/06/2005

-עמ' 76-

24

אנגל

קבוצת חברות בניה והשקעות

רח' סדינת והודים, 85 בנין הכיכר מאק, הרצליה פיתוח, טל: 09-9707000, פקס: 09-9580202, www.ahgael.co.il

21.6.05
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד: גלית מור
משה וילנסקי 6/12
תל-אביב

ג.ג.

הנדון: תיקונים בדירתך

בהמשך למכתבנו מיום 18.4.05 נערכה בדיקה שכללה צילום טרמי בדירת השכן. בקומה שמעליכם מש. מירנברג. (תוצאות הבדיקה מצורפות בזה) הוברר מעל לכל ספק כי מקור הרטיבות בדירתך נובע משינוי במיקום ויטרונת הסלון-אשר בוצע שלא ע"י חברתנו. מכתב בנוסח זה הועבר גם למשפ. מירנברג ואחריות התיקון עליהם. לפנים משורת הדין ומבלי להזיז בכל אחריות מכל סוג שהיא-אנו מצבע מחדש האזורים שנספגו עקב הרטיבות הנ"ל. בנושא חלון בח. הילדים-הוחלף המנגנון וטון החלון יבוצע בימים הקרובים. דלת ח. הארונות-סופקה, ופרחול יורכב בימים הקרובים. אבקשך ליידע ע"ד שילך בתוכן מכתבי זה.

בכבוד רב
ב"ב
אנגל אגור ריבלזנס בע"מ

העתק: אייל-אילן



25

אנגל

ג'נרל דיבלופרס בע"מ

רח' קינת היהודים, 85 בנין המגנס מרק, הרצליה פועת, סל 7707900, קסט. 09-9580281, www.angel.co.il

4 בימאר 2009

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד

דינה דנציגר

רח' משה וילנסקי 6/14

תל-אביב

א.ג.כ.

הדוח: בהמשך למכתב מיום 18/05/05, 21/05/05

הננו להודיעכם כי הדיירת מדירה 12 מלינה על כך כי קיימת רטיבות בתקרת סלון דירתה. בשנת 2005 כפי מכתבינו שבדוח, ביצע מר מינמברג זאב (הבעלים הקודם) בדירה תיקון ליקוי האיטום, שמצר כתוצאה משידרוג הוטרינה על ידו. ועקב כך נפגע האיטום בדירה ואשר מביא לפגיעה בדירה שמתחתיכם. הננו לציין כי האיטום שבוצע כפי הנראה לא בוצע באופן יסודי ועל כן חזרה בעיית הרטיבות. ולפיכך יש לבצע פעם נוספת פעולת איטום על מנת לפתור את בעיית הרטיבות בדירה 12. לאור המצב הנכם מתבקשים לתקן את הליקוי הנ"ל באופן דחוף מאחר והוא פוגע בשיגרת חייהם של שכנתכם.

בכבוד רב

יפים לוקשין

אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ

העתק:

גב' גלית וינוצקי מור - משה וילנסקי 6/12 ת"א

77



חיפה, 22 ספטמבר, 2009

לכבוד
 עו"ד ג'ר שילר
 בית משפט
 רח' יגאל אלון 53,
 ת"א 67062

עו"ד צבי הרשקוביץ,
 דפנה אלכאן-הרשקוביץ, שותפת
 עו"ד רון
 כרמית דביר, שותפת
 רוית גמון-וירט, שותפת

מבלי למגוע בזכויות

במקס מס': 03-5377041

ח.ג.

Zvi Herschkovitz, Advocate
 Dafna Elbaz-Herschkovitz, Advocate
 Ronen Reddi, Advocate
 Carmel Dvir, Advocate
 Ravit Wegman-Virt, Advocate

הנדון: מכתב מיום 2.9.09 - בעניין הגב' ויגוצקי-מור

מרשתנו אנגל גינרל דינלופרס בע"מ, העבירה לידנו מכתב שבגדון ומילאח ידנו לחשיבך כדלקמן:

1. מרשתנו דוחה כל אחריות ביחס לרטיבות הנטענת בדירת מרשתך.
2. בעקבות תלונות מרשתך בדבר רטיבות בתקרת הסלון, ביצעה מרשתנו בדיקה לצורך אבחון מוקדי הרטיבות, באמצעות חברת אינפרטק, אשר ממצאת העלו כי מקור חדירת הרטיבות הינו בדירה המצויה מעל דירת מרשתך וזאת בשל פגיעה בשכבת האיטום, שנגרמה כתוצאה מחזוזה של הויתרנות ממיקומה המקומי ע"י מי שחיה בעליה של דירה זו - מר זאב מירנברג.
3. בעקבות ממצאיה של הבדיקה, ביצע מר מירנברג תיקוני איטום וזאת בטרם לחורף שבא לאחר מכן (חורף 2005-2006).
4. מאחר והרטיבות חזרה - הגם שבשיעור ניכר פחות באופן משמעותי, ומאחר שזו נתגלתה לא רק בצד של הויתרנות, אלא גם בצד של הקיר החיצוני, מרשתנו סברה כי ייתכן ומדובר בליקוי באיטום תקירות החיצוניים ועל כן, אטמה החזית בשכבה נוספת של איטום מסוג אחר.

למעשה, בוצעה פעולה זו גם בטרם לחורף 2006-2007 וגם בטרם לחורף 2007-2008. במסגרת כך גם בוצעו תיקוני צבע בדירת מרשתך.

5. מרשתנו סבורה כי בעיית הרטיבות - ככל שקיימת עדיין - מקורה בכך כי התיקון אשר בוצע ע"י מר מירנברג בוצע באופן לקוי. מסקנה זו מתבקשת לאור העובדה כי פעולותיה של מרשתנו, כאמור בסעי' 4 לעיל, היו אמורות להביא להפסקת חדירת הרטיבות לחלוטין.
6. מרשתנו אף פנתה למשי' דנצינגר (חכמי הדירה מאת מירנברג) בעניין בחורף האחרון ודרשה מחם כל יבצעו תיקון.

מצ"ב מנייח מרשתנו למשי' דנצינגר מיום 4.1.09

7. חרף האמור לעיל, ועל מנת לפתור הנשוא אתה ולתמוך, הצעת מרשתנו הינה כדלקמן:

שד' מל-ים 2, חוסה 33095
 תלונות הסיטי-בנין אורן
 טל. 8665999 - 04
 פקס. 8663178 - 04

4

E-mail: zvi@zh-law.co.il

5

2 Pali-Yam Av. Haifa 33095
 City Windows - Oren building
 Tel. 972-4-8665999
 Fax. 972-4-8663178

78

נספח 27:

העתק מכתב המשיבה למבקשת

מיום 27/10/2009

-עמ' 80-

נספח 27:

העתק מכתב המשיבה למבקשת

מיום 27/10/2009

-עמ' 80-

27/10/2009 13:56 848663178

HERSCHKOVITZ

PAGE 01/01

27



תאריך, 27 אוקטובר, 2009

לכבוד
ענייד גדי שילר
בית אשרד 2000
רח' יואל אלון 53,
ת"א 67062

עורך דין צבי הרשקוביץ,
דכ"ר אלכסנדר הרשקוביץ, עומד
עורך דין רונן דג, עומד
עומד ד"ר כרמית דביר, עומד
עומד ד"ר רות גמני-וירט, עומד

מבלי לפגוע בזכויות

בפקט מס': 03-5377041

Zvi Herschkovitz, Advocate
Daphna Elbaz-Herschkovitz, Advocate
Ronan Radda, Advocate
Carmil Dvir, Advocate
Revit Weisman-Virt, Advocate

הנדון: מכתב מיום 25.10.09 - בעניין הגב' ויגולסקי-מור

תרינו לאשר קבלת מכתבך שבנדון ולהשיבך כדלקמן:

1. מרשתי שבה ודוחה כל אחריות כוחם לרטיבות הנטענת בדירת מרשנתך.
2. אין כל רלבנטיות למועד רכישת הדירה עיני מרשנתך - ככל שהליקוי עדיין קיים, התיקון הינו באחריות בעלי הדירה המצויה מעל דירת מרשנתך.
3. הניסיון להטיל אחריות מרשתי בטענה כי התיקון שביצע מירנברג נעשה ב"פיקוח מלא" של מר לוקשין עובד מרשתי ואנו לחסיק מכך אחריות לטיב עבודתו של הקבלן שביצע העבודה עבור מירנברג - הינו עם כל הכבוד מנוגד.
- 3.1. מר לוקשין לא פיקח על ביצוע התיקון שביצע מירנברג ואו אישר אותו כטענת מרשנתך.
- 3.2. הדבר לא היה מתפקדו ואו מתפקידה ואו אחריותה של הנתבעת.
- 3.3. מר מירנברג, כאמור, חעסיק קבלן מקצועי מטעמו וחוא שביצע את התיקון.
- 3.3. הנכון הוא כי מר לוקשין התבקש לטייע למירנברג במתן פרטים לקבלן מטעמו, כגון במיקום הנזילה וכיו"ב ותו לא.
4. אני שבה וחוזרת על הצעת מרשנתו כפי שחובאה במכתבי הקודם (סעי' 7).
5. אנא הודיעני כדבר עמדתך מרשנתך בהקדם.

בכבוד רב ובב"ח,
צבי הרשקוביץ, משרד עורכי דין

שד' פל-ים 2, תיסס 33095
חלונות הסיטי-בנין אורן
טל. 04-8665999
פקס. 04-8663178

E-mail: zvi@zh-law.co.il

2 Pal-Yam Av. Haifa 33095
City Windows - Oren building
Tel. 972-4-8665999
Fax. 972-4-8663178

הגב' מיכל לוי - אנגל גירל דיבלורס בע"מ - בפקט משפחת דגניגר, רחוב וילנסקי 6/14, משתלה, תל אביב - ברשום

נספח 28:

העתק מכתב המשיבה למבקשת

מיום 11/11/2009

-עמ' 81-

נספח 28:

העתק מכתב המשיבה למבקשת

מיום 11/11/2009

-עמ' 81-

11/11/2009 12:57 048663178

HERSCHKOVITZ

PAGE 01/01

28



חיפה, 11 נובמבר, 2009

לכבוד
עו"ד גד שילר
בית אשדר 2000
רח' יגאל אלון 53,
ת"א 67062

עורך דין עדי הרשקוביץ,
דפנה אלבזר-הרשקוביץ, שותפת
רחל רדי, עורכת
סרמית דביר, עוסמת
חיה גמני-ויזעל, עוסמת

מבלי לפגוע בזכויות

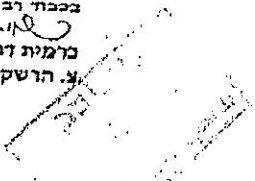
בפקס מס': 03-5377041

Zvi Herschkovitz, Advocate
Daphna Elbaz-Herschkovitz, Advocate
Ronen Reddie, Advocate
Camil Dvir, Advocate
Ravit Wagman-Virt, Advocate

הגדוני: מכתב מיום 10.11.09 – בעניין הג' ויגוצקי-מור

1. בהתייחס למכתב שבנדון, אין לי אלא לחזור על האמור במכתביי הקודמים.
2. יחד עם זאת, ברצוני לחדד ביחס לאמור בטעי 2 למכתבך הנ"ל כי בתיקונים שבוצעו עיני מרשתנו, לא היה כדי להודות בכל אחריות על דת לליקוי הנטען ולהפנות לאמור בטעי 4-5 למכתבי מיום 22.9.09.

במכתב רב ובב"ח,
9.11.09
סרמית דביר, עו"ד
צ. הרשקוביץ, משרד עורכי דין



העתק:

חגבי מיכל לוי - אנגל גנרל דיבלומט בע"מ - בפקס
משפחת דנציגר, רחוב וילנסקי 6/14, משתלה, תל אביב - ברשות

שד" סלים 2, חיפה 33095
חלונות חסידי-גנין אורן
טל. 04-8665999
פקס. 04-8663178

E-mail: zvi@zh-law.co.il

2 Pal-Yam Av. Haifa 33095
City Windows - Oren building
Tel. 972-4-8665999
Fax. 972-4-8663178

נספח 29:

העתק הדואר האלקטרוני
ותמונות הדירה אשר נשלחו ע"י
השמאי דני קורן לב"כ המבקשת
-עמ' 82-

נספח 29:

העתק הדואר האלקטרוני
ותמונות הדירה אשר נשלחו ע"י
השמאי דני קורן לב"כ המבקשת
-עמ' 82-

תביעה ע"ש גלית מור ויגוצקי, מתאריך 16/04/2010, תביעה מס' 184210618, מספרינו-01/0/033328

דף | מתוך 1



לירון אביב

מאת: Hila @ Koren [sikoren@zahav.net.il]
 נשלח: יום חמישי 29 אפריל 2010 12:32
 אל: lironav1@bezeqint.net
 נושא: תביעה ע"ש גלית מור ויגוצקי, מתאריך 16/04/2010, תביעה מס' 184210618, מספרינו-01/0/033328
 חשיבות: גבוהה
 קבצים מצורפים: דני.jpg; 8729; דני.jpg; 8728

<<...>> <<...>>

לכבוד לירון

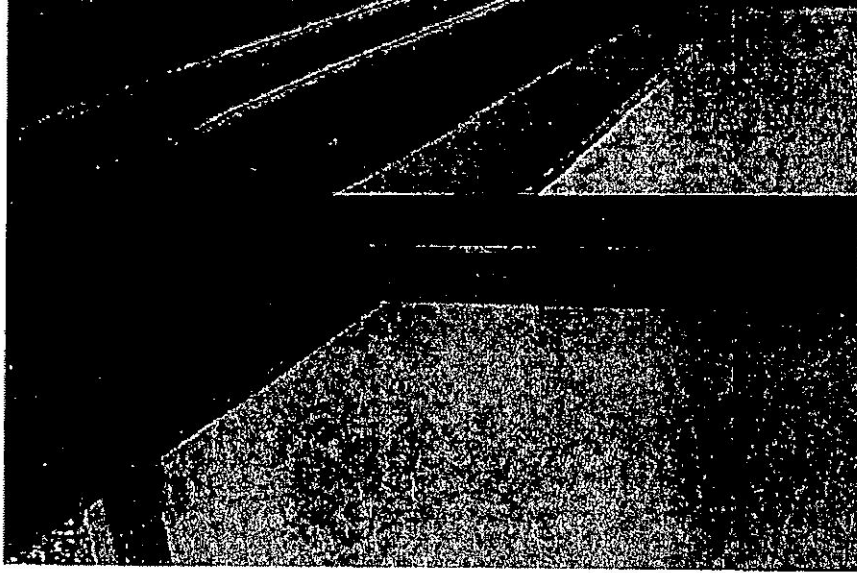
בהמשך לבקשתך מצ"ב תמונות של חזקי התקרה עקב פיצוץ נגרת / או בעיית איטום משכנים מעל דירת כבוד השופטת גלית מור ויגוצקי.
 כאמור בעטייה של השריפה שהתחוללה בדירתה שעקרה בזמקי פיוח אמדמו גם את הנזקים לתקרת דירתה בעלויות הנדרשות לשיקום הטיח והצבע שדרשו גירוד צבע וטיח, פרוק מסילות וצבע וצביעת התקרה עד להבאת התקרה לצבע אחיד ותואם.

בברכה

דני קורן

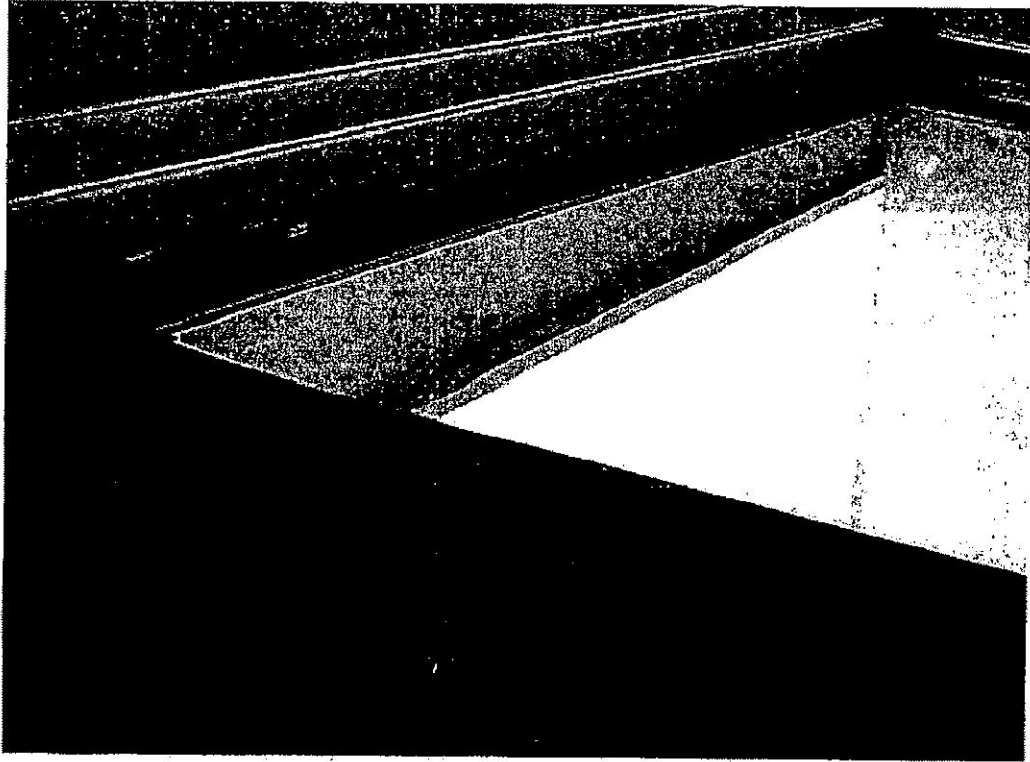
02/05/2010

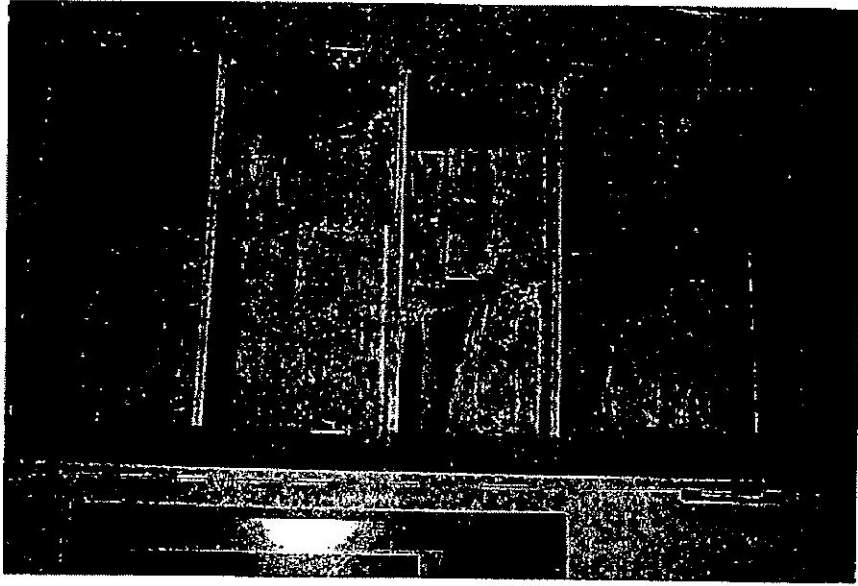
82

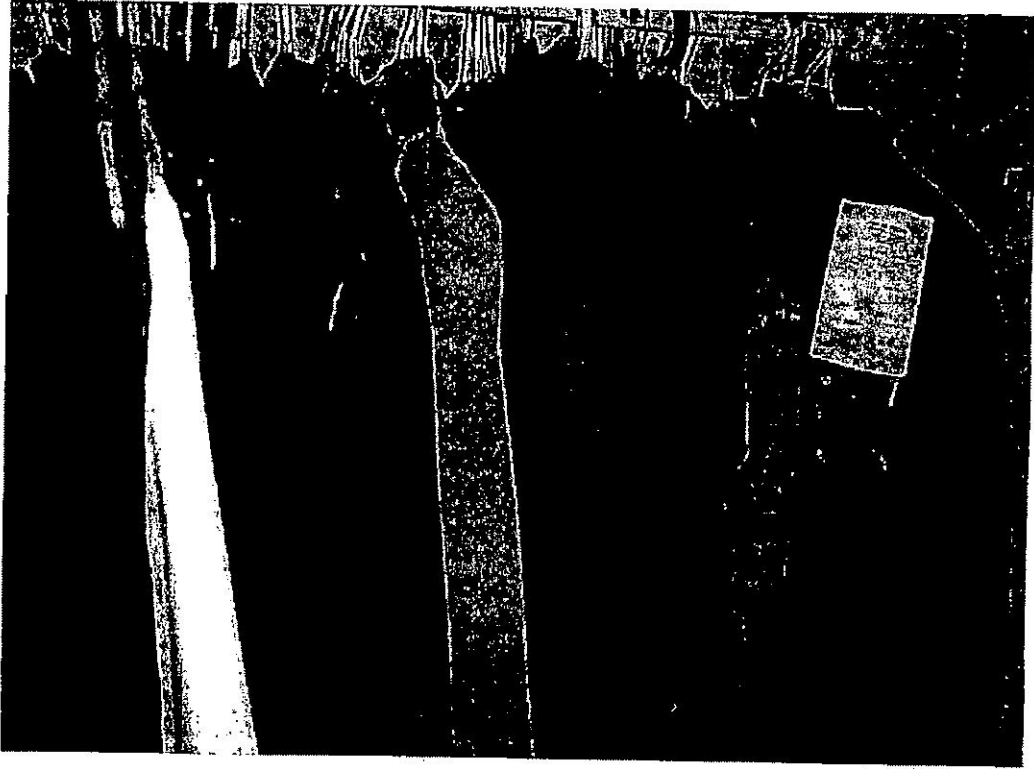


82

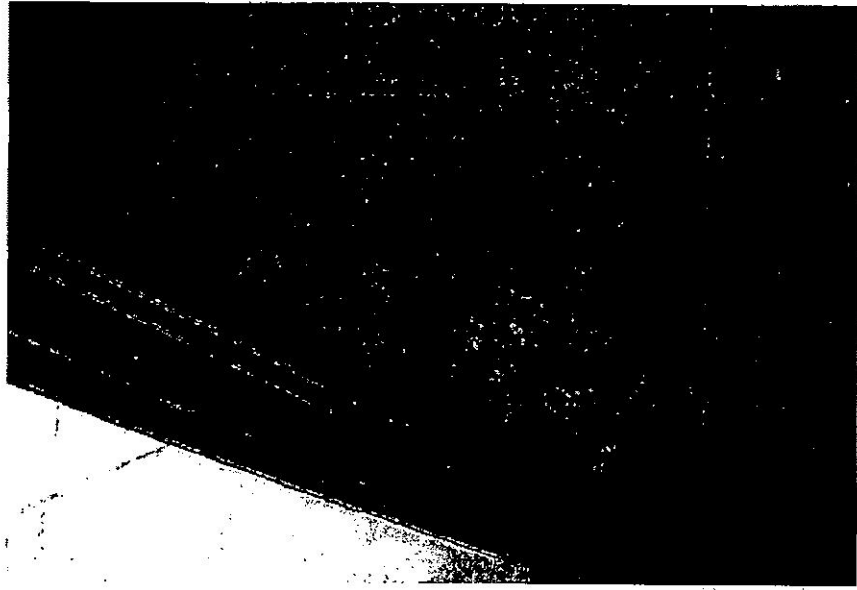
83











88

ייפוי כח

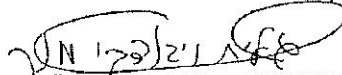
אנו הח"מ, גלית ויגוצקי מוד ת.ז. 52885985 ממנה בזה את עורכי הדין גד שילר ואז טליה אבני ואז דנית רו להיות באי כוחי, בעניין : הגשת תביעה וטיפול בליקויי בנייה נגד "אנגל דבלופרט" בגין דירה ברחוב משה וילנסקי 6 תל אביב.

מבלי למנוע בכללות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל נקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן :

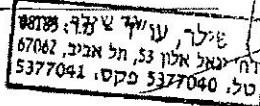
1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ואז כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל חליף אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי למנוע באמור לעיל גם להודות ואז לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ואז לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית ואז כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי ואז כל חוות דעת אחרת הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל במני כל בני המשפט, בחי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מעצות מקומיות ואז כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
5. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמתרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומיטוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול ובמי שבה כחי ימצא לנכון.
6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבה כחי ימצא לנכון.
7. להתכשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
8. להוציא לפועל כל פסייד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המתותרות על פי חוק ותחוצאה לפועל ותקנותיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון ככל עניין הנובע ואז הנוגע לעניין הנ"ל.
10. לזכות את סכום הוזהרת או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבה כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
11. לבקש ולקבל מידע שהגני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
12. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל במני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר נקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה נקשר לאותו גוף משפטי.
14. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום סטגטיס, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
15. להעביר יפוי כח זה על כל הטמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והיריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב ולעיל ביחיד יכלול את תרכיבם ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום, 14 לחודש יוני, 2010


גלית ויגוצקי מוד

הנני מאשר את חתימת הנ"ל,


שילר, עו"ד ש.ג.ר. 980188
רח' יגאל אלון 53, תל אביב, 67082
טל. 5377040 פקס. 5377041