

זשד בקרה בע"מ
26.06.2023
נבדק

עמוד 1
מס' בנין: מספרשם_מבנה מס' דירה: מספר_דירה

דירה במחיר מופחת

הסכם מכר דירה

במסגרת "דירה במחיר מופחת"

שנערך ונחתם בירושלים ביום «מועד_חתימה»

אשד בקרה בע"מ
נבדק -
תחילה:
תאריך: 26.06.23
בדיקה זו נעשתה כלי עבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין נבדיקה זו טעם אישור סטטיסטי מפורטות כל דיו וישו הסבר
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

- 1. בין: א. חבר בע"מ, ח.פ. 513376574
 - 2. עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677
- אשר כתובתן לצורך הסכם זה היא ת.ד. 34528 י-ם, ות.ד. 3725 י-ם יחדיו
(אשר תיקראנה להלן יחדיו - "החברה" או "המוכרת" או "המוכר")

מצד אחד

- 1. «שם פרטי_1» «שם משפחה_1», ת.ז. «תז_1» טל: «טלפון_1» דוא"ל: «דואל_1»
 - 2. «שם פרטי_2» «שם משפחה_2», ת.ז. «תז_2» טל: «טלפון_2» דוא"ל: «דואל_2»
- שניהם מכתובת: «רחוב_ומספר_בית», «עיר»
שניהם במאוחד ובנפרד, בערבות הדדית, ואשר יקראו להלן יחד ולחוד - "הרוכש" ו/או "הקונה".

הואיל והחברה מקימה פרויקט הכולל שטחי מסחר ודירות למגורים ברכסים, שכונת הפרסה, על מקרקעין הידועים כגוש רשום 10466 חלקות 2, 7, 9 מגרשים 111, 112, 113, 114 לפי תוכנית מס' תמ"ל/1066 ולפי מכרז מס' ח/275/2020 תיק מספר 800002589 (מספר תיק ישן 32654930א) של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "הפרויקט");

והואיל והחברה מקימה את הפרויקט כאמור על מקרקעין שבבעלות מדינת ישראל בהתאם לחוזי החכירה שנחתמו עם החברה ביום 11/05/2022 מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הסכם החכירה"), ולפי תנאי מכרז ח/275/2020 של משרד הבינוי והשיכון (להלן - "משב"ש") עליו חתמה החברה עם משב"ש (להלן - "הסכם משב"ש");

והואיל ובהתאם להסכם משב"ש והסכם החכירה רשאית החברה לבנות את הפרויקט, על פי התכניות וההיתרים החלים ו/או שיחולו על השטח, והחברה רשאית לחתום על הסכם זה, להתחייב בהתחייבויות הנקובות בו ולחייב את הרוכש בתשלומים ובהתחייבויות הן על פי הסכם משב"ש והן על פי הסכם זה;

והואיל וברצון הרוכש לקבל, בתמורה לתשלומים על פי הסכם זה, את הזכות להרשם כחוכר וכן את החזקה בפועל ביחידת הדיור אשר פרטיה להלן, לרבות ההצמדות המפורטות להלן, וכן את החלק היחסי ברכוש המשותף, ובהתאם למפרט הטכני, וכמתואר בנספחי הסכם זה (להלן - "הממכר"):

שטחים נוספים/הצמדות		פרטי היחידה	
«חנייה_מספר»	מספר חניה	«מספרשם_מבנה»	מספר בניין
«חניה_נוספת»			
«מחסן_מספר»	מספר מחסן	«מספר_דירה»	מספר דירה
	אחר	«חלקה»	מספר חלקה
		«מספר_חדרים»	מספר חדרים בדירה

והואיל וברצון החברה לגרום לכך שתנתן לרוכש הזכות להרשם כחוכר לדורות בממכר, בחכירה מהוונת לתקופה המנויה בהסכם החכירה הכל בהתאם להסכם החכירה, לתנאים הנקבעים על ידי המינהל, בכפוף לתנאי הסכם משב"ש ובכפוף לתנאי הסכם זה;

והואיל והרוכש מסכים לקבל לידיו את הזכות להרשם כחוכר לדורות ואת החזקה בפועל בממכר, כאמור לעיל;

אשר על כן, באו הצדדים לידי הסכם כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה, נספחיו והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסכם זה ניתנות לצרכי נוחות בלבד, ולא ייעשה בהן שימוש לצורך פירוש תנאיו של הסכם זה.
- 1.3. במקרה של סתירה בין המפרט הטכני (נספח ד') לבין התכניות (נספח ג'), יקבע האמור במפרט הטכני. כל פריט המסומן בתכניות המכר, אשר איננו מצוין במפורש ובאופן פוזיטיבי במפרט הטכני ככלול בממכר, סומן לשם המחשה בלבד, והוא איננו מהווה חלק מהממכר ואינו כלול בתמורה.
- 1.4. האמור בחוזה בלשון יחיד - אף בלשון רבים במשמע, וכן להיפך. אמור בחוזה בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.
- 1.5. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

2. הגדרות

- בחוזה זה ייוחדו למונחים הבאים הפירוש שלהלן אלא אם נאמר אחרת במפורש או שפירוש אחר מתחייב מהקשר הדברים:
- 2.1. "חכירה" ו/או "חכירה לדורות": כמשמעותם או המשמעות אשר תהיה להם בחוזי החכירה בנוסח המקובל, כפי שישונה מפעם לפעם, אצל רשות מקרקעי ישראל, ובכפוף ובהתאם לכלל המסמכים עליהם חתומה החברה כלפי משב"ש והמינהל, לרבות הסכם החכירה.
 - 2.2. "המינהל" – רשות מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים.
 - 2.3. "הבית" - הבית (המשותף) ו/או הבתים (המשותפים) אשר מוקם ו/או יוקם על ידי החברה על המקרקעין הידועים כגוש רשום 10466 חלקות 2, 7, 9 מגרשים 111, 112, 113, 114 לפי תוכנית מס' תמ"ל/1066 ולפי מכרז מס' ח/275/2020 ותיק מס' 800002589 (מספר תיק ישן 32654930א) (וכן כל מגרש נוסף כפי שיוחלט על ידי החברה) של משרד הבינוי והשיכון, ואשר יכלול את הממכר. מובהר כי היות והפרוייקט מורכב מכמה מגרשים, יכול והמבנים שעל כלל המגרשים יירשמו כבית משותף אחד, ו/או יירשמו בתים משותפים נפרדים לכל מגרש, ו/או לחלק מהם יחדיו, לרבות כבניין ו/או מבנה משותף וכיו"ב, הכל כאמור בהסכם זה להלן, ועל כן בכל מקום בהסכם זה בו נאמר "הבית" הכוונה תהא לכלל הבתים בפרוייקט ו/או לבית בו יהא כלול הממכר או כל חלק ממנו, לפי העניין, הכל לפי שיקול דעתה של החברה.
 - 2.4. "הבניין" – כל אחד מהמבנים שיוקמו על כל אחד מהמגרשים, בו יהא כלול הממכר, ובכלל זה בניינים בעלי קירות ו/או חלקים ו/או חניות ו/או מתקנים משותפים.
 - 2.5. "המגרש" או "המגרשים" - גוש רשום 10466 חלקות 2, 7, 9, מגרשים (כולם או חלקם) מס' 111, 112, 113, 114, לפי תוכנית מס' תמל/1066 ולפי מכרז מס' ח/275/2020 ותיק מינהל מס' 800002589 (וכן כל מגרש נוסף כפי שיוחלט על ידי החברה). בכל מקום בו נאמר "המגרש" תהא הכוונה למגרש 111 ו/או 112 ו/או 113 ו/או 114 ו/או כל מגרש נוסף ו/או חלקם יחד ו/או כולם, הכל לפי המגרש עליו ממוקם הממכר.
 - 2.6. "חשבון הפרוייקט" - חשבון מס' _____ בסניף _____ של בנק הפועלים בע"מ, ו/או כל חשבון אחר ו/או בנק אחר עליו תורה החברה בכתב לרוכש.

2.7. **"התביע"** או **"תכנית המתאר"** - תכנית בניין עיר תמ"ל/1066 על כל הוראותיה, תקנוניה, נספחיה, לרבות כל תכנית הכלולה בה ו/או אשר היא מפנה אליה ולרבות כל תיקון ו/או הקלה ו/או שינוי שיעשו בה ולרבות כל תכנית שתבוא במקומה ו/או בנוסף אליה.

2.8. **"אגף המגורים"** או **"אגפי המגורים"** - אגף ו/או אגפים ו/או חלקים בפרויקט שישוייכו בכל דרך באופן שיכלול את יחידות הדיור למגורים על הצמדותיהן, לרבות הממכר, ועל הרכוש המשותף שיוגדר להן, ו/או בבעלות משותפת של בעלי היחידות למגורים בלבד (להלן: **"הרכוש המשותף למגורים"**), ואשר ייבנו בפרויקט תוך שיהא בינם לבין האגף המסחרי קירות ו/או מתקנים ו/או שטחים משותפים מכל סוג, הכל כמפורט בתכנית, בתביע, בהיתר הבניה וכיו"ב כהגדרתם בהסכם זה. מובהר כי היות והפרויקט מורכב ממספר מגרשים, יכול ויירשמו בתים משותפים נפרדים לכל מגרש, בניין ו/או אגף ו/או כניסה וכיו"ב, בין אם בתים משותפים מורכבים ובין אם לאו, הכל כאמור בהסכם זה להלן, ועל כן בכל מקום בהסכם זה בו נאמר "אגף/ המגורים" הכוונה תהא לכלל אגפי המגורים בפרויקט ו/או לאגף המגורים בבית בו יהא כלול הממכר או כל חלק ממנו, לפי העניין.

2.9. **"האגף המסחרי"** או **"האגפים המסחריים"** - אגף ו/או אגפים ו/או חלקים בפרויקט שישוייכו בכל דרך לחלקים ו/או יחידות המיועדות למסחר, ו/או לכל ייעוד שאינו מגורים, הכוללים בין היתר חנויות ו/או שטחי מסחר שיכולים לשמש כיחידות נפרדות, על הצמדותיהם ועל הרכוש המשותף שיוגדר להם, ו/או חלקים בבעלות משותפת של בעלי היחידות למסחר בלבד (להלן: **"הרכוש המשותף למסחרי"**), ואשר ייבנו תוך שיהא ביניהם לבין אגף המגורים קירות ו/או שטחים ו/או מתקנים משותפים מכל סוג, הכל כמפורט בתכנית, בתביע, בהיתר הבניה וכיו"ב כהגדרתם בהסכם זה. מובהר כי היות והפרויקט מורכב ממספר מגרשים, יכול ויירשמו בתים משותפים נפרדים לכל מגרש, בניין ו/או אגף ו/או כניסה וכיו"ב, בין אם בתים משותפים מורכבים ובין אם לאו, הכל כאמור בהסכם זה להלן, ועל כן בכל מקום בהסכם זה בו נאמר "האגף/ים המסחריים" הכוונה תהא לכלל אגפי המסחר בפרויקט ו/או לאגף המסחר בבית בו יהא כלול הממכר או כל חלק ממנו, לפי העניין.

2.10. **"האגפים"** ו/או **"האגפים השונים"** - אגפי המגורים והאגפים המסחריים.

2.11. **"היחידות"** - יחידות שטחים בבניין ו/או בפרויקט אשר ייעודו למגורים, למסחר ו/או לכל ייעוד חוקי אחר כיחידה נפרדת;

2.12. **"הרכוש המשותף"** - כל החלקים בפרויקט שאינם כלולים ביחידות ו/או ממכרים אחרים ושלא הוצאו מגדר הרכוש המשותף על פי קביעת החברה, לפי שיקול דעתה וכן כל החלקים בפרויקט, שייקבעו על ידי החברה, לפי שיקול דעתה, כנכללים ברכוש המשותף.

2.13. **"הנציגות"** - נציגות הבית המשותף הרלוונטי כפי שייבחר על ידי בעלי היחידות או בכל דרך אחרת כאמור בהסכם זה. מובהר כי בנושאים המצויים בתחומו של אגף ספציפי ושנוגעים בלעדית לאותו אגף, יכול ותשמש נציגות אותו אגף כנציגות המחייבת ו/או בעלת זכויות הצבעה בלעדיות ו/או עודפות (דוגמת זכות וטו), הכל על פי העניין ולפי שיקול דעתה של החברה.

2.14. **"הקבלן המבצע"** או **"הקבלן"** - הקבלן ו/או הקבלנים ו/או החברות אשר תבצענה את הבניה ו/או כל חלק ממנה, הכל על פי החלטתה הבלעדית של החברה מפעם לפעם.

2.15. **"המפקח"** - מי שימונה על ידי המוכרת מעת לעת כמפקח מטעמה על הפרויקט. נכון למועד החתימה על הסכם זה המפקח הינו מר יוסף הרשטיק.

2.16. **"עורך הדין"** - עורך דין ג'קי כהן ו/או נעם כנען, מת.ד. 3725 ירושלים, ו/או כל עו"ד אחר שייקבע על ידו.

2.17. **"הבנק המלווה"** או **"המוסד הפיננסי"** - בנק הפועלים בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי אחר שייקבע על ידי המוכרת לפי שיקול דעתה הבלעדית ואשר היא תקבל ממנו אשראים להקמת הפרויקט.

2.18. **"היתר הבניה"** – היתרי הבניה שהתקבלו ו/או יתקבלו בגין הפרוייקט ו/או בגין המגרש ו/או בגין המבנה. מספרי ההיתרים שנתקבלו עד מועד חתימת הסכם זה בגין הפרוייקט הינם כדלקמן: _____ (כל היתר לכל בניין בפרוייקט בהתאמה). מובהר כי הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש אישרה את בקשת המוכרת לקבלת היתר הבניה, וזאת בהתקיים התנאים האמורים בהחלטתה מיום _____, וטרם נתקבל היתר הבניה.

2.19. **"התיאור הטכני"** – התכניות המצורפות להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (נספח ג') יחד עם המפרט הטכני המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (נספח ד').

2.20. **"פנקס שוברים"** - פנקס המונפק בידי מוסד בנקאי שיימסר לרוכש ואשר באמצעותו ישולמו תשלומים על חשבון התמורה.

2.21. נספחי החוזה

לחוזה זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן:

2.21.1. **נספח א'** – נספח הסדר הביניים

2.21.2. **נספח ב'** – נספח התמורה

2.21.3. **נספח ג'** – תוכניות המכר

2.21.4. **נספח ד'** – המפרט הטכני

2.21.5. **נספח ה'** – יפוי כח בלתי חוזר

2.21.6. **נספח ו'** – נספח ליווי בנקאי

2.21.7. **נספח ז'** – הודעה לרוכש בדבר זכויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974

2.21.8. **נספח ח'** – הצהרה לרשויות המס ותפקיד עורך הדין

2.21.9. **נספח ט'** – כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

2.21.10. **נספח י'** – תצהיר – חסר קרקע ביעוד למגורים

2.21.11. **נספח יא'** – כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

3. המכר

3.1. בכפוף להוראות הסכם זה על נספחיו, החברה מעוניינת להקנות לרוכש והרוכש מעוניין לרכוש את זכות החכירה לדורות ואת זכות החזקה הבלעדית בממכר, בתנאים כמפורט בהסכם זה ובנספחים המצורפים אליו, הכל בכפוף לכך שהרוכש יעמוד בכל התנאים בהסכם זה, לרבות התשלומים שנקבעו בו ובנספח התמורה המצורף אליו, **נספח ב'**. מובהר כי התחייבות המוכרת על פי הסכם זה הינה בנוגע לממכר בלבד, וכי הרוכש רוכש אך ורק את הממכר, ואין ולא תהיה לו כל זכות מעבר לכך בפרוייקט, אלא על פי דין ו/או הסכם זה, לרבות האמור בסעיף 19 להלן.

3.2. במידה שהמוכרת טרם קיבלה את היתר הבניה בו כלול הממכר, כתנאי לכניסתו לתוקף של הסכם זה יחתום הרוכש במעמד החתימה על הסכם זה על הנספח להסכם זה "נספח הסדר הביניים" (**נספח א'**) (להלן: **"הסדר הביניים"**). בחתימתו על נספח הסדר הביניים הובא לידיעת הרוכש כי טרם נתקבל היתר הבניה כאמור וכי בהקשר לכך מסכימים בזה הצדדים לנהוג על פיו ובהתאם להוראות נספח הסדר הביניים.

למען הסר ספק, מובהר בזה, כי התחייבויות המוכרת על פי הוראות הסכם זה כפופות להוראות הסדר הביניים, ובמקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות הסדר הביניים, תיגברנה הוראות הסדר הביניים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תיאור הפרוייקט, הבניין והממכר, על פי הסכם זה, עובר לקבלת היתר הבניה, אינו סופי ואינו מחייב ובמקרה של אי התאמה בין התיאור הני"ל לבין הפרוייקט, הבניין והממכר על פי היתר הבניה שיתקבל וככל שיתקבל, לא תיחשב המוכרת כמי שהפרה התחייבויותיה על פי הסכם זה ו/או הוראות כל דין.

הבנייה, השלמות, ושינויים

4. בניית הממכר

4.1. המוכרת מתחייבת, בכפוף למילוי חיובי הקונה על פי חוזה זה ולאמור בהסדר הביניים, לבנות את הממכר בהתאם לתשריטי הממכר הכלולים בנספחי ג' (להלן גם: "התוכנית/יות" או "התשריט/ים") ולמפרט המחייב הכלול בנספח ד' (להלן: "המפרט" או "המפרט הטכני" או "המפרט המחייב") ובהתאם להיתר הבניה, והכול כפוף לשינויים קלים בביצוע ובכפוף לשינויים ולהתאמות אשר יידרשו כתוצאה משינוי הוראות דין ו/או על ידי כל גוף מוסמך ו/או שינויים שיהיו ביוזמת המוכרת ובהתאם להוראות חוזה זה על נספחיו ו/או שינויים עליהם יוסכם בכתב בין הצדדים, כאמור בסעיף 7 להלן. "שינויים קלים בביצוע" לצורך סעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הממכר ו/או כל אחד מיחידותיו כמופיע במפרט לבין המידות למעשה וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין הכמויות ומידות האבזורים המופיעים במפרט לבין הכמויות והמידות למעשה, וכן כל שינוי בלתי מהותי ו/או סטייה בהיקף המותר עפ"י חוק המכר (דירות), התש"לג-1973 והתקנות והצווים שהותקנו על פיו ו/או כאלה העומדים בגבולות הסטיות ו/או ההפרשים שצוינו במפרט ו/או בהערות למפרט. מובהר ומוסכם כי שינויים קלים בביצוע לא יחשבו כאי התאמה, ולא יראו בקיומם כהפרה של התחייבויות כלשהן של החברה על פי הסכם זה ו/או כל דין.

4.2. מבלי לפגוע מן האמור לעיל, במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור הממכר ו/או הבית ו/או כל חלק כפי שאלה מופיעים בתמליל שבמפרט, לבין אלה המופיעים בתכניות לרבות אלה הנכללות או מצורפות למפרט - יכריעו ויגברו הפרטים ו/או התאורים המופיעים בתמליל שבמפרט.

5. הבנייה, מערכות משותפות וכיו"ב

5.1. המוכרת זכאית להתקין או להעביר דרך המגרש ו/או בין המגרשים ו/או המבנים ו/או האגפים ו/או המקרקעין ו/או הבניין ו/או כל חלק מהממכר, או כל חלק מהם, בכפוף לדרישת הרשויות, בעצמה ו/או באמצעות כל רשות או גוף אחר, מתקנים הנדרשים לשם מערכות תשתית ו/או מתקנים משותפים, ובכלל זה צנרת ומתקני מים, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, פירים, ניקוז, תיעול, צנרת מיזוג אויר, כבלי אנטנות טלוויזיה, כבלים, תקשורת, מחשבים, גז, אשפה וכיו"ב מתקנים ומערכות המיועדים לשרת את הבניין ו/או המקרקעין ו/או המבנים ו/או האגפים ו/או המגרשים ו/או היחידות שבהם, לרבות על פי ייעודיהם, וכן את כל או חלק מיתר השטחים האמורים להיבנות בפרויקט או איזה מהם, והכול בין שהמערכות משרתות את הממכר ובין אם לאו (לעיל ולהלן: "מערכות משותפות"), ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע מהקונה שימוש סביר בממכר.

5.2. אם הממכר כולל ו/או יכלול מחסן ו/או חניה ו/או גינה ו/או מרפסת ו/או גג ו/או כל הצמדה ו/או שטח אחר (להלן בסעיף זה: "הצמדה"), אזי הובא לידיעת הקונה כי בשטח הצמדה עשויים לעבור ו/או להימצא מתקנים שונים, לרבות מתקנים משותפים ו/או מערכות משותפות, לרבות צנרת מים, ביוב, ניקוז וכיוצא באלו בכפוף לאישור הרשויות, ובלבד שזכויות הרוכש בממכר לא תפגענה לרבות שטח הדירה מיקומה וכיווניה. כמו כן, הקונה מתחייב להימנע מביצוע כל פעולה שעלולה לגרום נזק למתקן המשותף כאמור והוא יהיה אחראי לכל נזק כאמור אשר ייגרם כתוצאה ממעשה ו/או מחדל שלו. בנוסף, הובא לידיעת הקונה שבהצמדה ו/או בצמוד להם ו/או בסביבתם ו/או בשטחים אחרים יתכן ויותקנו פתחי אוורור ו/או יניקת אויר, וחל איסור מוחלט על סגירתם ו/או אטימתם ו/או ביצוע כל שינוי בהם, והוא מתחייב להימנע מכל פעולה כזו.

6. עבודות השלמה ופיתוח

6.1. עבודות הפיתוח בחצר הבית ובסביבתו, והעבודות להשלמת הבית (לעיל ולהלן - "עבודות הפיתוח"), אם נכללו במיפרט, תושלמה תוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4, ובכפוף לאמור בסעיפים 10 ו-11. אי השלמת עבודות הפיתוח לא תמנע מהרוכש גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ואת השימוש הסביר בנכס. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.

6.2. הובא לידיעת הקונה כי המוכרת תבנה את הפרויקט בשלבים שונים בין ברציפות ובין עם הפסקות, הכול לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, ובלבד כי לא יהיה בכך לשנות את מועד מסירת החזקה וכדי למנוע באופן בלתי סביר את השימוש הסביר בממכר. הובא לידיעת הקונה שיתכן ולאחר מועד מסירת החזקה בממכר לידי יימשכו עבודות בניה (בין ע"י המוכרת ו/או מי מטעמה ובין ע"י רוכשי יחידות ו/או מי מטעמם) במגרש ו/או במגרשים ו/או בפרויקט, ובכלל זה עבודות בניה לצורך השלמתו של הבניין ו/או מבנים אחרים ו/או תוספת קומות ושטחי בניה, ו/או לצורך הקמת שטחי חניה ו/או עבודות פיתוח בתחום המגרש ו/או המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או בסביבתו (להלן גם: **"בנייה נוספת"**), ובלבד שעד למועד המסירה יוענק "טופס 4" לממכר והמשך ביצוע העבודות לא ימנע באופן בלתי סביר את השימוש הסביר בממכר.

6.3. ידוע לרוכש כי עבודות הפיתוח והתשתית עד לגבול המגרשים ו/או הפרויקט תבוצענה על ידי העירייה ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברה ממשלתית ו/או חברה עירונית ו/או מי מטעמם וכי לא תהיה למוכרת כל אחריות, לא באשר לאיכות הביצוע ולא באשר למועדי הביצוע של עבודות הפיתוח והתשתית הנ"ל. אף על פי כן, הובא לידיעת הקונה כי ייתכן ועיכוב בביצוע עבודות אלה יגרום לעיכוב במסירת החזקה בדירה, והעיכוב האמור ייחשב כחלק מהנסיבות המוצדקות האמורות בסעיף 11.

7. שינויים בממכר על פי בקשת הרוכש

מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי:

7.1. הובהר לרוכש, כי אף לאחר מסירת החזקה בממכר הרוכש לא יהיה רשאי לבצע שינויים ו/או תוספות כלשהם בממכר או בכל חלק ממנו, הטעונים היתר בניה, וזאת עד לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ללא קבלת היתר בניה כדין ככל והיתר כזה נדרש על פי כל דין, ובמידה שקיבל אישור מראש ובכתב מאת נציגות הבית המשותף. עד לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, הרוכש יודיע לחברה מראש ובכתב על בקשתו לקבלת היתר בניה כאמור, וככל שקיבל הרוכש היתר כדין וניתן אישור הנציגות כאמור לביצוע איזה מהפעולות האמורות לעיל, הרוכש יעביר את ההיתר כאמור למוכרת לצורך רישום הזכויות. היה וכתוצאה מביצוע פעולות הרוכש כאמור לעיל, תידרש המוכרת לשאת בהוצאות נוספות בקשר עם שינוי ו/או תיקון הרישום, אזי הרוכש יישא בהוצאות אלו, ובשל האמור לעיל בלבד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר זכויותיה של המוכרת, יהא הרוכש חייב להרוס כל שינוי או תוספת שבוצעו על ידו, אם בוצעו בניגוד לאמור לעיל בסעיף 7 ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת המוכרת.

7.2. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי, המוכרת אינה רשאית לקבוע שנדרשת הסכמתה במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בתזות החיצונית של הבניין, לאחר שהדירה נמסרה לידי, אלא במסגרת זכויותיה כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים. אין באמור כדי לפגוע בהוראות כל דין.

7.3. במקרה בו הוכיחה המוכרת כי בשל עבודות שבוצעו על ידי הקונה או על ידי אחרים למענו, או של תחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מקוני הדירות האחרים בבניין, נגרם ליקוי ו/או אי התאמה, המוכרת לא תהא אחראית בכל אחריות שהיא ביחס לעבודות כאמור והכל בכפוף לאמור בחוק המכר ובהוראות כל דין.

7.4. מובהר כי עד מועד מסירת החזקה בממכר, הרוכש לא יהיה רשאי לבצע שינויים כלשהם בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו.

7.5. בטרם נמסרה החזקה בדירה לרוכש, לא יהיה הרוכש רשאי לבצע כל שינוי ו/או תוספת לדירה (להלן: "השינויים והתוספות"), בין בעצמו ובין באמצעות החברה ו/או מי מטעמה, ולא יהיה זכאי לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט הטכני, זולת ויתור על פריט מבין הפריטים המפורטים באופן מפורש במפרט ככאלה המאפשרים ויתור, כנגד קבלת זיכוי כספי, כמפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה.

8. איסור על הפרעה לתהליך הבניה

8.1. הרוכש לא יתערב ולא יפריע באיזה אופן שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, לבנייתם של הבית ושל הממכר ו/או כל חלק מהם. אין באמור בכדי לפגוע בזכויותיו של הרוכש על פי דין, לרבות זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון, ככל וזכויות אלו מוקנות לו בדין. מובהר בזה במפורש, כי כל מעשה של התערבות ו/או הפרעה ו/או נסיון להפריע ו/או נסיון להתערב, כאמור, יחשב/ו להפרה יסודית של הסכם זה, מצד הרוכש.

8.2. הובא לידיעת הרוכש, שבתקופת הבנייה של הממכר ושל הבית, לפני שתמסור החברה לידי את החזקה בפועל בממכר, על פי הוראות הסכם זה, ימנע הרוכש מלהכנס לממכר ו/או לבית ו/או לפרוייקט ו/או להכניס אל הממכר ו/או אל הבית חפצים כלשהם (בעצמו ו/או על ידי אחרים). הרוכש יהיה רשאי להכנס אל הממכר ו/או אל הבית לצורך התבוננות בלבד, אך ורק לאחר תיאום עם החברה וקבלת אישור מראש ממנה ו/או ממי שימונה לשם כך מטעמה. החברה תהא רשאית לסרב לאפשר לרוכש להכנס לבית ו/או לממכר, או להתנות את כניסת הרוכש כאמור בתנאים, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה.

9. קבלן מבצע

9.1. על אף האמור בהסכם זה, מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי המוכרת תהא רשאית למסור את ביצוע כל ו/או חלק מהתחייבויותיה כלפי הרוכש על פי הסכם זה בכל הקשור לבניית הפרוייקט, הבניין או כל חלק הימנו, לרבות - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, הממכר, וביצוע שינויים ותיקוני אחריות ובדק וכיוצא"ב, לקבלן מורשה כדין (להלן ולעיל - "הקבלן"), וזאת על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת.

המוכרת תהא רשאית להמציא לרוכש או להסב אליו התחייבויות לתיקוני בדק ו/או תעודות אחריות שקיבלה מהקבלן, שבו יקבל על עצמו הקבלן, ו/או מי מטעמו, לפי העניין, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, הסחורות והמוצרים שבוצעו או סופקו על ידו, לפי העניין ובלבד שהמוכרת תיותר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

9.2. במקרה בו יימסר ביצוע כל ו/או חלק מהתחייבויות המוכרת כלפי הרוכש על פי הסכם זה לקבלן, יקבל הקבלן על עצמו את אותן התחייבויות המוכרת שהוטלו עליו.

9.3. במקרה בו תימסר האחריות לקבלן כאמור בסעיף 9.2 להלן, או במקרה בו תמציא ו/או תסב המוכרת התחייבות כאמור בסעיף 9.1 להלן, הרוכש יפנה לקבלן ו/או למי מטעמו, לפי העניין, כל דרישה, טענה ו/או תביעה שתהיינה לו - אם וככל שתהיינה לו כאלה - בכל הקשור לבניית הממכר ו/או האגף ו/או הבניין, טיב הבנייה, טיב המוצרים ו/או הסחורות, טיב המתקנים ו/או המערכות, איכותם, ביצוע תיקוני הבדק, ביצוע שינויים בממכר וכל עבודה אחרת שתבוצע על ידי הקבלן, ובלבד שהמוכרת תיותר ערבה כלפי הרוכש למילוי כל ההתחייבויות שהעבירה לקבלן. במקרה בו הקבלן לא יוכל לעמוד בהתחייבויותיו ו/או בהתחייבויות המוכרת כלפי הרוכש, שאז יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכרת, בדרישה על פי הוראות הסכם זה.

10. מסירת החזקה

10.1. החברה תמסור לרוכש את החזקה בממכר, לאחר השלמת בנייתו של הממכר כאמור (אף לפני השלמתן של עבודות הפיתוח), במועד הנקוב ב**נספח ב'** להסכם זה כמועד המסירה (להלן - "מועד המסירה"). מסירת החזקה בממכר, כאמור, תתבצע בכפוף ליתר הוראות ההסכם, ובכללן ההוראות המאפשרות לחברה לדחות את מועד המסירה מהסיבות הנקובות בהסכם זה או בכל דין.

10.2. החברה מתחייבת, בכפוף למילוי כלל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה ולפי כל דין, להודיע לרוכש בכתב או בעל-פה, לפחות 30 ימים מראש, על המועד המדוייק בו תימסר לרוכש החזקה בממכר (להלן - "תאריך המסירה"). מוסכם על הצדדים כי אם בנייתו של הממכר כבר הושלמה וניתן טופס 4, עובר למועד החתימה על הסכם זה, לא תחול על החברה חובת ההודעה כאמור, ומועד המסירה הצפוי יחשב כתאריך המסירה, אלא אם הודיעה החברה אחרת.

10.3. בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש, החברה תמסור לרוכש את החזקה בממכר, בתאריך המסירה, כשהוא ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחפשי מכל חוב, עיקול, משכנתא או שעבוד לזכות צד שלישי, למעט התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק שמימן את

רכישת הממכר על ידי הרוכש עצמו, וזולת משכנתא ו/או שעבוד ו/או זכות שנרשמו לטובת הבנק ו/או שיירשמו לטובתו, ואשר בגינם יינתנו לרוכש מכתבי החרגה כמפורט להלן, ולמעט הערות וזיקות הנאה רשומות ו/או שתהיינה רשומות על פי התב"ע ו/או היתרי הבנייה ו/או דרישת הרשויות, ולמעט זכויות של רוכשי שטחים אחרים בפרוייקט, ובכלל זה בנקים ומוסדות פיננסיים שיתנו מימון לרוכשים אחרים בפרוייקט, ואשר יוגבלו אך ורק לזכויות שיירכשו על ידי אותם רוכשים. התחייבות החברה כאמור לעיל, כפופה לתנאי מוקדם שהרוכש ימלא, קודם לתאריך המסירה, את כל אותן התחייבויות שהוא חייב למלא לפי הוראות המוכרת ו/או הסכם זה, לפני מסירת החזקה בממכר, ובמיוחד התחייבותו לסילוק בפועל של כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה ולכל גוף או רשות אחרים, על פי הוראות הסכם זה.

10.4. המוכרת תהא רשאית לזמן את הקונה לממכר במועד שיקבע עפ"י שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובתיאום מראש עם הרוכש, שיחול לא יאוחר מ- 14 יום לפני מועד המסירה, לצורך בדיקה ראשונית, ותאפשר לו לבדוק את הממכר ואת התאמתו לתיאור הטכני, והקונה יתייצב בממכר במועד האמור (להלן: "**הבדיקה הראשונית**").

10.5. על אף כל האמור בהסכם זה, סמוך למועד השלמת הנכס תשלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו

פרוטוקול מסירה

10.6. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

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

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

10.9. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.

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

10.11. המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 10.8, 10.9 ו- 10.10 בפרוטוקול המסירה.

ליקויים בממכר

10.12. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה בסעיף זה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

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

10.14. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר

למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלגלה אי ההתאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

10.15. הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש. הובא לידיעת הרוכש כי במידה שלא יאפשר את בדיקת אי ההתאמות או ביצוע התיקונים כאמור בהסכם זה, לא תוכל המוכרת לבצע את תיקוני הבדק.

10.16. המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

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

10.18. בוטל.

10.19. הליקויים המחייבים תיקון מיידי כאמור לעיל יתוקנו על ידי המוכרת. ככל שביצוע התיקונים שתיקונם נדרש לפי שיקול דעת המוכרת לפני מועד מסירת החזקה כי אז יידחה בהתאמה מועד המסירה עד למועד בו תאשר המוכרת או המפקח כי תיקונם הושלם. במועד המסירה יאשר הקונה על גבי פרוטוקול המסירה מהם הליקויים שתוקנו. מובהר כי הקונה אינו זכאי לסרב לקבל את החזקה בממכר, אף אם קיימים בו ליקויים, זולת אם הליקויים מונעים את השימוש בממכר באופן סביר בנסיבות העניין והדירה אינה ראויה למגורים.

10.20. יתרת הליקויים - ככל ובמידה שלעניות דעתה של המוכרת אכן קיימים כאלה - יתוקנו על ידי המוכרת תוך זמן סביר בהתאם לסוג הליקוי לאחר מועד מסירת הממכר לקונה ובכפוף לאמור להלן בנוגע לבדק ואחריות.

10.21. לא הופיע הקונה במועד המסירה או לבדיקה הראשונית או לא קיבל את הממכר לרשותו או לא היה זכאי לקבל את הממכר לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו שעפ"י החוזה, ייחשב הדבר להפרת החוזה מצד הקונה, ומבלי לגרוע מכך ייראה מועד המסירה הנקוב בהודעת המוכרת כמועד המסירה בפועל לקונה, לכל דבר ועניין, בכל הנוגע להתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, ובכלל זאת האחריות למצבו של הממכר, אחזקתו, שמירתו בכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הממכר והבעלות בו, לרבות לאחזקת הרכוש המשותף והוצאות הבית המשותף.

10.22. אם המוכרת ביצעה תיקונים ו/או השלמות בממכר לפני מסירתו בפועל לקונה, כאמור בסעיף זה לעיל, הרי שלמוכרת הזכות לזמן את הקונה פעם נוספת לבדיקת הממכר על ידו ועדכון פרוטוקול המסירה בהתאם לנוהל הקבוע בסעיף זה לעיל. הקונה יתייצב במועד הנוסף שקבעה המוכרת לשם ביצוע בדיקה כאמור ועדכון פרוטוקול המסירה בהתאם.

10.23. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה או לא התייצב לערכו, ייחשב הדבר להפרת החוזה, ולא יהא בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של הפרוטוקול לכל דבר ועניין ובכל מקרה ממועד זה יראו את הקונה כמי שקיבל את החזקה בממכר ויחולו עליו כל התחייבויותיו הנובעות מכך.

10.24. בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל לא תהיה המוכרת אחראית כלפי הקונה בקשר לשמירת הממכר או לאי שמירתו בכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז 1967 ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לממכר מחמת שהקונה לא קיבל את הממכר במועד או לא שמר עליו, והקונה לא יהיה זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כנ"ל. ככל שתחול עליה כל חבות כאמור, הרי שתיחשב כשומר חנם לכל דבר ועניין.

11. דחיית והקדמת מועדים

11.1. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

11.2. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, (להלן: "הנסיבות המוצדקות") יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

11.3. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

11.4. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

11.5. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה המנויה בסי' 11.1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

11.6. ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

- (1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- (2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

3) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 5.1 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
11.7. הפיצויים הקבועים בסעיף 11.6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

11.8. המוכרת תהא רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסרה לרוכש הודעה מוקדמת בכתב על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מ- 60 יום לפני מועד המסירה המוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 הימים האמורים, תהא מותנית בהסכמת הרוכש. הוקדם מועד המסירה, תחולנה כל הוראותיו של הסכם זה המתייחסות לחיובי הרוכש עד ובמועד המסירה, למועד המסירה המוקדם, הכל על פי העניין.

12. חיבור הממכר לרשתות

12.1. לצורך חיבורו של הממכר לרשתות החשמל, המים והגז הרוכש יתקשר, על חשבונו, עם כל אחד מן הספקים ו/או הגורמים הבאים:

(א) חברת החשמל המספקת חשמל לאזור בו מצוי הבית.

(ב) חברת הגז המספקת גז לבית ככל שיימצא בכך צורך.

(ג) הרשות המקומית ו/או כל גורם אחר אשר אחראי לאספקת מים לממכר.

12.2. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

12.2. המוכרת רשאית להתקין בתחום המגרש ובכלל זה בחצר הבניין ו/או בבניין עצמו מכלי גז ו/או צובר גז ו/או תאי ביקורת לביוב ו/או מאגרי מים ו/או חדרי מכוניות ו/או פחי אשפה ו/או דחסניות אשפה ו/או מתקני ואזורי פריקה ו/או תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל ו/או כל מתקן נוסף שיידרש על פי כל דין ו/או דרישות הרשויות המוסמכות, ו/או על פי שיקול דעתה הסביר. ככל שידוע לחברה על דרישה להקמת חדר שנאים (טרנספורמציה) או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, הרי שאלה מצויינים במפרט, ובמקרה שיחול שינוי במיקום אחד מהם, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב, ולא יהא בכך כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לרוכש על פי דין.

13. תיקונים ובדק

13.1. הגדרות:

13.1.1. "תקופת הבדק והאחריות" משמעה: התקופה מיום מועד העמדת הממכר לרשות הרוכש כהגדרתו להלן ועד תום התקופה כמשמעותה בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

13.1.2. "מועד מסירת החזקה" ו/או "מועד המסירה" ו/או "מועד העמדת הממכר לרשות הרוכש" משמעם בסעיף זה: המועד בו העמידה המוכרת את הממכר לרשות הרוכש.

13.2. המוכרת מתחייבת לתקן כל אי התאמה כהגדרתה בחוק המכר, שתתהווה ותתגלה בממכר עד תום תקופת הבדק ותקופת האחריות - כהגדרתן בחוק המכר, הנובעת כתוצאה מתכנון לקוי ו/או עבודה לקויה ו/או חומרים פגומים, בכפוף לאמור בחוק המכר ולתנאים המוקדמים כמפורט להלן.

13.3. על הקונה להודיע למוכרת על גילוי אי התאמה שהתגלתה בממכר במרוצת תקופת הבדק או תקופת האחריות, כמשמעם בחוק המכר, ותוך זמן סביר לאחר שגילה את אי ההתאמה.

13.4. בוטל.

13.5. להסרת ספקות, מובהר בזאת כי הרוכש אינו רשאי לבצע את תיקוני הבדק בעצמו - במקומם של המוכרת ו/או הקבלן, וכי אין הוא רשאי לתבוע מאת המוכרת ו/או הקבלן כל החזר הוצאה אשר נגרמו לו כתוצאה מהפרת מחויבותו לאפשר ביצוע התיקונים, וביצועם - כולם או חלקם - בעצמו.

13.6. בוטל.

13.7. התחייבות המוכרת בקשר לכל אי התאמה שבאחריותה כאמור לעיל - הינה לתיקונה בלבד, והקונה לא יהיה זכאי לדרוש דרישה כספית כלשהי כנגד המוכרת (לפיצויים ו/או דמי נזק ו/או הפחתה ממחיר הממכר ו/או הטבה או תמורה או תרופה כספית אחרת כלשהי) בגין אי התאמה וכל הכרוך וקשור בקיומה ו/או בביצוע תיקונה ובכפוף להוראות כל דין.

13.8. בוטל.

13.9. מבלי לגרוע מזכויות המוכרת לפי כל דין, מובהר ומוסכם כי המוכרת לא תהיה אחראית ו/או חייבת בתיקון ו/או שיפוי או פיצוי בגין כל קלקול, תקלה, פגם, נזק או אבדן, מכל סוג שהוא שיגרמו לממכר ו/או לבית ו/או לרכוש המשותף ו/או לכל חלק מהם, אם סיבתם תהיה קשורה בעבודות ו/או שינויים שלא בוצעו ע"י המוכרת ו/או אי-ההתאמה נגרמה כתוצאה ממעשה ו/או מחדל מצד הקונה ו/או אי-ההתאמה קשורה בחומרים ו/או אביזרים ו/או פריטים אשר לא סופקו ע"י המוכרת, ו/או אי ההתאמה נגרמה כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של מי מטעמו, שוכריו, מבקריו, או כל צד שלישי, או כתוצאה מאי קיום הוראות שימוש, תפעול או אחזקה לגבי אביזרים ו/או מתקנים בממכר ו/או בבניין ו/או בפרויקט או מאחזקה לקויה ו/או שימוש בלתי סביר בממכר ו/או בציוד כאמור. לעניין סעיף זה, "קלקול, פגם, נזק או אבדן" - לרבות כאלה שנגרמו עקב העדר ביצוע עבודות אחזקה ו/או בדק, של הממכר ו/או הרכוש המשותף, על כל חלקיהם, החייבים בביצוע עבודות אחזקה ובדק, או עקב ביצוע לקוי של האחזקה ו/או הבדק שלהם - על ידי הרוכש ו/או יחידות אחרות שבבית ו/או מטעמם, כמפורט להלן והכל בכפוף להוראות כל דין.

13.10. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 13 לעיל, הקונה יאפשר למוכרת ו/או למי מטעמה, לבצע את התיקונים בממכר, לרבות ברכוש המשותף, כמפורט לעיל, אף באם התיקונים נוגעים לשטחים אחרים ו/או יחידות אחרות ו/או לרכוש המשותף ו/או כל חלק מהפרויקט, וביצועם ייעשה כולו או חלקו מתוך הממכר ו/או בקירות החיצוניים שלו ו/או החניות ו/או כל חלק אחר הקשור בממכר, ולשם כך יאפשר למוכרת ו/או מי מטעמה לבצע את הפעולות שתידרש ובלבד שכל העבודות כאמור יבוצעו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם המוכר, לרבות לפתוח רצפות בממכר, לחפור, לפתוח קירות ותקרות ולעשות כל עבודה שתידרש לביצוע התיקונים וכיו"ב. בסיום ביצוע העבודות תשיב המוכרת את מצב הממכר לקדמותו. המוכרת מצידה תשתדל כי זמן ומשך ביצוע התיקונים יהיו סבירים בהתחשב בסוג ואופי התיקונים שידרשו.

13.11. הפר הקונה את הוראות סעיף זה, ועקב הפרתו נתבעה המוכרת על ידי צד שלישי ו/או נגרם לה נזק אחר, ישפה הקונה את המוכרת בגין כל נזק לרבות בגין כל חיוב ו/או חבות שהמוכרת עשויה להתחייב בהם כאמור לעיל.

13.12. הובא לידיעת הקונה שתיקון כל אי התאמה שתתהווה ו/או תתגלה בממכר במועד המסירה ובמהלך השנה הראשונה שלאחר מועד המסירה בפועל יבוצע על-ידי המוכרת ו/או מטעמה - במרוכז, ככל האפשר, בסמוך לאחר תום השנה. במקרה המצריך תיקון דחוף כמפורט לעיל (כגון - חדירת מים או רטיבות, נזילה מצנרת או מתקנים) - תפעל המוכרת לביצוע התיקון תוך זמן סביר מקבלת הודעת הקונה בהתאם לסוג הליקוי ודחיפותו, ובכפוף לאפשרות הביצוע מבחינת עונות השנה והכל בכפוף להוראות כל דין.

13.13. המוכרת תמסור לקונה במועד מסירת הממכר הוראות בדבר אחזקת הממכר, אביזרי ומתקניו, והקונה ינקוט בכל האמצעים המתחייבים על-פי ההוראות שיקבל ועל פי הנחיות המוכרת כפי שיינתנו לו מעת לעת.

13.14. בוטל.

13.15. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, ככל שהוראות החוק הנ"ל אינן תואמות הוראות סעיף זה והינן הוראות בלתי ניתנות להתניה (דהיינו, הוראות קוגנטיות). בנסיבות הנ"ל, ככל שהוראות חוק המכר האמורות קובעות אחרת במפורש, הן תחולנה ותגברנה על האמור בסעיף זה לעיל.

13.16. אין באמור בסעיף 13 לעיל כדי לפגוע מהוראות סעיפים 10.12 עד 10.17, ובכל מקרה של סתירה בין הסעיפים, יגבר האמור בסעיפים 10.12 עד 10.17 לעיל.

14. תשלום מחיר הממכר

14.1. בתמורה לממכר ולכל התחייבויות החברה, על פי הסכם זה, הרוכש ישלם לחברה את מחיר הממכר, הנקוב **בנספח ב'** המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (להלן - **"מחיר הממכר"** או **"התמורה"**) וזאת בתשלומים, בשיעורים ובמועדים, כמפורט **בנספח ב'** הנ"ל.

14.2. מוסכם ומותנה במפורש בין הצדדים כי:

14.2.1. מחיר הממכר האמור בנספח התמורה כולל תשלום מס ערך מוסף, החל על פי החוק על העסקה וכל תשלום ותשלום של הרוכש על פי הסכם זה (להלן: **"המע"מ"**) אלא אם נאמר אחרת במפורש באותו נספח.

14.2.2. הרוכש ישלם לחברה, את מלוא מחיר הממכר ולכל תשלום נוסף החל עליו על פי הסכם זה ואת התשלומים הנוספים הנ"ל, כמפורט להלן.

14.2.3. הרוכש ישלם לחברה, ביחד עם הביצוע בפועל של כל תשלום ע"ח מחיר הממכר ו/או התשלומים הנ"ל ובמועד/י הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור, את סכומי המע"מ בגין אותו תשלום, וזאת לפי השיעור החוקי של מע"מ כפי שיהיה באותו מועד. אף במקום בו צוין המחיר כולל מע"מ, בכל מקרה שתחול עלייה בשיעור המע"מ החלה על התשלום, יוסיף הרוכש, על חשבונו, את העלייה הנ"ל בשיעור המע"מ.

14.2.4. התשלומים יבוצעו על ידי הרוכש לחברה, על פי הוראות הבנק כמפורט בסעיף 24 להלן, **ועל פי נספח ב' הרצ"ב**.

14.3. מחיר הממכר נקבע בהתחשב בהיטלים, אגרות, מיסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על בנייתם של הבית ושל המגרש (להלן - **"תשלומי חובה"**), כפי שהינם בתוקף ביום חתימת הסכם זה.

14.4. הובא לידיעת הקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה על ידי המוכר בהתחשב בסוגי המסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למסים קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שמיסים אלו חלים על רוכש דירה עפ"י דין. ובהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים החלים עפ"י דין על המוכר ידאג המוכר לשלמם.

14.5. מוסכם ומותנה בין הצדדים להסכם זה כי מחיר הממכר, כפי שנקבע **בנספח ב'** להסכם זה צמוד למדד תשומות הבנייה ויחולו הוראות סעיף זה, כדלקמן:-

14.5.1. **"המדד"** - מדד מחירי התשומות בבנייה למגורים המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שיקבע ביניהם).

14.5.2. **"יום הפרעון"** (**לגבי כל תשלום**) - המועד הקבוע לפרעון של כל תשלום על חשבון מחיר הממכר, כמפורט **בנספח ב'** להסכם זה, או מועד פרעונו בפועל של כל תשלום כאמור, לפי המאוחר בין שני המועדים הנ"ל.

- 14.5.3. **"המדד הבסיסי"** - המדד של החודש הנקוב בנספח ב' כחודש המדד הבסיסי. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים עפ"י נספח התשלומים יהיה מדד תשומות הבניה שהתפרסם לאחרונה לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיסי. ירידת המדד מתחת למדד הבסיסי, לא תזכה את הרוכש בהקטנת הסכומים.
- 14.5.4. **"המדד החדש"** - לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הממכר - המדד האחרון הידוע ביום הפרעון של אותו תשלום. למען הסר ספק, מובהר בזה כי מחיר התמורה הכולל של הממכר לא יפחת בכל מקרה ונסיבות מהמחיר הנקוב בנספח ב', לרבות במקרה של ירידה במדד.
- 14.6. מוסכם בין הצדדים, כי אם יתברר, במועד כל תשלום על חשבון מחיר הממכר (על פי המועדים והסכומים הנקובים בנספח ב' להסכם זה), שהמדד החדש גבוה מן המדד הבסיסי, יתווסף לכל תשלום כאמור סכום השווה להפרש שבין גובה התשלום המקורי, כפי שנקבע בנספח ב' האמור, לבין גובה התשלום לאחר שהוגדל בשיעור ההפרש בין המדד הבסיסי לבין המדד החדש. (שיעור התוספת לכל תשלום כאמור, ייקרא להלן - **"הפרשי הצמדה"**).
- 14.7. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשוניים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
- ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיסי הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי.
- 14.8. **יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.**
- 14.9. הרוכש ישלם לחברה, את הפרשי ההצמדה אשר הוא חייב בתשלומם, כאמור לעיל, לגבי כל תשלום ותשלום ולא יאוחר מן המועד הקבוע בנספח ב' להסכם זה לביצועו של כל תשלום כאמור, בתוספת מע"מ. הרוכש רשאי לפנות לחברה בטרם מועד כל תשלום על מנת לוודא את גובה הפרשי ההצמדה.
- 14.10. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה אשר הרוכש חייב בתשלומם, על פי הסכם זה, לאחר גמר פרעונם של התשלומים בגין מחיר הממכר או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב כאמור, לא יאוחר מ- 14 ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה בממכר לרוכש.
- 14.11. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר בזה כי כל תשלום שישלם הרוכש לחברה יזקף תחילה על חשבון הפרשי הצמדה, ריביות, תשלומים אחרים לפי הסכם זה ומע"מ, בכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה.
- 14.12. תשלום הפרשי הצמדה דינו ככל תשלום אחר בו מחוייב הרוכש על פי הסכם זה. מובהר למען הסר ספק כי הפרשי הצמדה שלא שולמו במועד/ים כאמור לעיל - יחולו לגביהם האמור בסעיף 25.9 בדבר דחייה במסירה.
- הוראות סעיף 25.4 להסכם זה בדבר תשלום ריבית פיגורים יחולו לגבי הפרשי הצמדה שלא שולמו במועד/ים כאמור לעיל, וזאת אם הרוכש לא עמד בתשלום הפרשי ההצמדה האמורים לאחר 14 ימים מיום דרישת החברה. על החזרים מאת החברה לרוכש יחולו הוראות אלה, בשינויים המחוייבים.
- 14.13. אלא אם נאמר במפורש אחרת, לכל תשלום ותשלום שחב בו הרוכש כלפי המוכרת, יתווסף מע"מ כפי שיחול במועד התשלום.
- 14.14. ריבית פיגורים תהא לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, בגין כל תשלום שהרוכש חב בו לחברה לפי הסכם זה ואשר לא שולם לה במועדו ובשלמותו, וזה מהיום שחל בו פירעונו ועד סילוקו בפועל, בכפוף להוראות סעיף 25ב' לחוק המכר (דירות) התש"ל"ג - 1973.

15. תשלומים נוספים של הרוכש

15.1. הרוכש מודע לכך כי בנוסף ליתר התחייבויותיו לפי הסכם זה, עליו לשלם קודם לקבלת החזקה בממכר, ובמועד הקבוע לכך בחוק:

15.1.1. לאוצר המדינה ישירות את מס הרכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג – 1963, בקשר לרכישת הזכות בממכר על ידו ובמועד החוקי הקבוע לכך, וכן כל מס אחר שיחול על רוכש זכויות במקרקעין. הרוכש ימציא למוכרת במעמד החתימה על ההסכם את כל הטפסים והאישורים על מנת שניתן יהא להגיש במועד למנהל מס שבח מקרקעין את ההצהרות בגין עסקה זו. הרוכש ימציא למוכרת קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בדין לתשלום. למען הסר ספק, מובהר כי, החברה תגיש עבורו (אלא עם הרוכש יפנה לחברה בכתב ויבקש כי הדיווח יוגש על ידו) דיווח מקוון על רכישת הדירה במועד, באמצעות באי-כח החברה, ובשל כך, הרי שיחולו ההוראות להלן:

הרוכש פוטר את החברה ובאי כח החברה מאחריות בנוגע לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ימסרו לבאי כח החברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם. כמו כן, הרוכש פוטר את החברה ובאי כוחה מאחריות כלשהי בנוגע לשומה הסופית והעצמית ומביצוע כל פעולה נוספת מול רשויות מיסוי מקרקעין מעבר להגשת הדיווח מבחינה טכנית.

הרוכש מודע לכך שהוא רשאי לבצע את הדיווח שלא באמצעות החברה ו/או באי כוחה, וכי במסגרת הדיווח או במועד מאוחר יותר כקבוע בדין, יהא עליו לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין בכוחות עצמו על המקורות הכספיים והמימוניים לרכישת הדירה.

הובא לידיעת הצדדים כי בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, המועד לדיווח על רכישת הדירה, הוא בתוך 30 ימים ממועד חתימת הרוכש על ההסכם.

15.1.2. הרוכש ישלם לחברה או לבנק, לפי קביעת ודרישת החברה, סכום/ים בגובה אגרות רישום המשכנתא בשעור כפי שיקבע מידי פעם על ידי הגופים המוסמכים, וזאת לשם כיסוי אגרות רישומן של הלוואה/ות אשר נלקחו על ידי הרוכש, כאמור בסעיף 16 להסכם זה, כמשכנתא/ות בלשכת רשם המקרקעין ו/או המינהל ו/או בכל דרך אחרת.

15.2. **בנוסף למחיר הדירה ישלם הרוכש ישירות לבא-כח החברה סך של 0.5% ממחיר הדירה או 5,374 ₪ (חמשת אלפים ותשע עשרה ₪) (לפי הנמוך מהם) בצירוף מע"מ** עבור הפעולות המשפטיות הכרוכות ברישום הבית המשותף ו/או זכות החכירה על שם הקונה, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה – 2014.

הצדדים ימסרו לעוה"ד הנ"ל כל מסמך ו/או הצהרה שידרשו, לבצע כל פעולה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע חוזה זה.

הובא לידיעת הקונה כי עוה"ד מיצג/ים את המוכרת בעסקה נשוא החוזה ואינם מיצגים את הקונה (על אף התשלום האמור לעיל) וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. למרות האמור לעיל עוה"ד ו/או מי שיחליף אותם ו/או מי מטעמם יטפלו בביצוע פעולות רישום הזכויות בפרויקט, וכל הקשור בכך, לרבות רישום הבית המשותף, רישום חכירות, זיקות הנאה ורישום הממכר ע"ש הקונה.

15.3. בוטל.

15.4. הרוכש ישלם במועד את כל המסים, ההיטלים והארנונות המוטלים או אשר יוטלו על פי החוק על בעל הממכר ו/או על המחזיק בממכר והחלים על הממכר (להלן: "המיסים"), החל מתאריך מסירת החזקה, וזאת בין אם הרוכש קיבל בפועל את החזקה בממכר ובין אם טרם קיבל את החזקה כאמור אך הוזמן לעשות כן.

15.5. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לבצע תשלומים עבור הרוכש ובמקומו, בגין חוב החל על הרוכש על פי הדין ו/או חוזה זה ושאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, ובלבד שנתנה על כך הודעה בת 5 ימים מראש לרוכש, ככל שהנסיבות מאפשרות זאת. שילמה המוכרת תשלום כאמור, יהיה הרוכש חייב להחזירו למוכרת תוך 7 ימים מיום דרישתה הראשונה וזאת על פי קבלות שיוצגו לרוכש. לא שולם

הסכום האמור תוך המועד הנזכר לעיל, יישא הסכום ריבית פיגורים, כאמור בהסכם זה, מיום הדרישה עד יום התשלום בפועל. להסרת ספק, לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על המוכרת את החובה לשאת בתשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ו/או כדי להוות הרשאה כלשהי לקונה להמשיך ולפגר בתשלום.

16. מימון רכישת הממכר מכספי משכנתא

16.1. הובא לידיעת הרוכש, כי באם ברצונו לקבל הלוואה לצורכי מימון של רכישת הממכר, הוא יוכל לפנות לבנק המלווה כהגדרתו לעיל או למוסד פיננסי אחר או לתאגיד המממן ויבצע את כל הנחוץ והדרוש לכך על אחריותו הבלעדית, ואין בנטילתה של הלוואה כאמור ו/או במימושה, כדי לשנות או לגרוע מהתחייבויותיו של הרוכש על פי הסכם זה, לרבות התחייבויותיו לפרעון התשלומים על פי הסכם זה, במועדם.

16.2. מובהר בזאת, כי אין בפניית הקונה לתאגיד המממן, בכדי ליצור איזושהי התחייבות או אחריות של החברה, בכל הנוגע לנטילת הלוואה מהבנק המלווה או מכל מוסד פיננסי אחר, או כדי לגרוע מהתחייבות הרוכש לשלם לחברה את מלוא התמורה, במקרה שלא תאושר לו הלוואה.

16.3. למען הסר ספק, מתן הלוואה לרוכש בסכום כלשהו, אם בכלל, תיעשה על פי שיקול דעתו הסביר של התאגיד המממן ועל פי תנאים שיתנה, מבלי שלחברה תהיה כל נגיעה או אחריות כלשהי לכך. כל ההוצאות הכרוכות בקבלת הלוואה, יחולו על הרוכש לבדו.

16.4. ביקש הקונה ו/או המוסד הפיננסי ו/או כל גוף מסחרי אחר (בסעיף זה לעיל ולהלן: **"התאגיד המממן"**) שנתן הלוואה לקונה, להבטיח ההלוואה בדרך של רישום משכנתא, תיתן החברה את הסכמתה והתחייבותה לרישום משכנתא על הממכר (להלן - **"התחייבות לרישום משכנתא"**) ורק לאחר שהקונה שילם לפחות 10% ממחיר הממכר בכספים שמקורם אינם בהלוואה מובטחת במשכנתא ביחס לממכר ואשר בגינם לא נרשם ו/או ניתנה כל התחייבות לרישום שעבוד מסוג כלשהו ביחס לממכר, והכל בכפוף לתנאים שלהלן. החברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא אך ורק אם הכספים בגין ההתחייבות לרישום משכנתא יופקדו ישירות לחשבון הלווי באמצעות שוברים כאמור בהסכם זה.

16.5. מובהר, כי אין בנטילת הלוואה ע"י הרוכש מהתאגיד המממן, כדי לגרוע מהתחייבויותיו של הרוכש לשלם למוכרת את כל התשלומים בהם הוא חייב במועדם ובמלואם והרוכש לא יישמע בטענה כי סורב על ידי התאגיד המממן ו/או כי תנאי הלוואה שונו ו/או התאגיד המממן סירב להערות והתיקונים שנדרשו על ידי החברה ו/או ב"כ, ו/או בגין כל טענה אחרת.

16.6. נטל הרוכש הלוואה מיותר מתאגיד מממן אחד, לא תחתום המוכרת על כל כתב התחייבות נוסף לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת התאגיד המממן שנתן את הלוואה הראשונה (להלן: **"ההסכמה"**), לרישום המשכנתא לטובת התאגיד המממן השני, בדרגת קדימות כפי שתוסכם בין התאגידים המממנים הנ"ל. מובהר בזאת, כי על הרוכש בלבד מוטלת האחריות לקבלת ההסכמה, לשם רישום משכנתא לטובת התאגיד המממן השני.

16.7. ככל שהדבר יידרש, יישא הרוכש לבדו בעלויות הסבת הבטוחה, כהגדרתה להלן, לטובת התאגיד המממן ו/או בכל ההוצאות האגרות והתשלומים הכרוכים בקבלת הלוואה מאת התאגיד המממן.

יודגש כי על הרוכש לדאוג להעביר לחברה את כלל המסמכים הדרושים לטיפול ו/או חתימתה לצורך קבלת המימון, לרבות ההתחייבות לרישום משכנתא וכן בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק המממן, לבדיקתה ולאישורה, במועד מוקדם ככל שניתן ולכל הפחות, 21 ימים טרם מועד התשלום הנדרש. יודגש כי החברה לא תחתום על בקשה לרישום הערת אזהרה בקשר עם כל לווה אחר ו/או נוסף שאינו הרוכש.

17. התחייבויות והצהרות נוספות

17.1. ניתנה לרוכש האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין, התב"ע, ההיתר, המגרש וסביבתו, את המפרט והתיאור הטכני, את תוכניות הממכר, הבית, הבניין והפרויקט, לרבות כפי שהן מופיעות בנספחי הסכם זה, בתב"ע ובהיתר הבניה, על מסמכיהם, ואת כל הפרטים והמסמכים המתייחסים אליהם, וערך את כל יתר הבדיקות בקשר לממכר, לבניין ולפרויקט אצל הגופים המוסמכים ועם כל אנשי המקצוע הרלוונטיים וכפי שראה לנכון, ונתנה לו האפשרות לבדוק כל מידע שנראה לו רלבנטי לצורך התקשרותו בחוזה זה, לרבות המצב הפיזי, המשפטי, התכנוני, ואפשרויות השימוש, והכול ללא כל סייג.

17.2. הובא לידיעת הקונה, כי החברה רשאית וזכאית למכור ו/או להעביר ו/או להצמיד כל חלק מהפרוייקט, שאינו הממכר עצמו, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז.

17.3. הובא לידיעת הרוכש, שמשב"ש, העירייה ו/או גופים מוסמכים וכן החברה רשאים להשתמש לצרכים ציבוריים ו/או טכניים ו/או להעביר קווי תשתית מכל סוג, ולהתקין מתקנים שונים הדרושים לשירות הבית המשותף ו/או הפרוייקט, גם מתחת לשטחים שאינם שייכים לחברה ו/או שיימכרו לרוכש ו/או צדדי ג', לרבות שטחים שיוצמדו לממכר ו/או לכל חלק אחר בבית.

17.4. מובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכרת והיא תוכל לניידן ולהעבירן בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין. הובא לידיעת הרוכש כי זכויות בניה עתידיות כאמור עשויות להימכר ו/או נמכרו לצדדים שלישיים ו/או לרוכשים בפרוייקט ו/או לחברה, אשר יהיו רשאים לנצלם ו/או להצמידם ליחידותיהם כפי שימצאו לנכון ו/או החברה תמצא לנכון, בכפוף לכל דין, ובלבד שלא יהא בהם כדי לפגוע בזכויות הרוכש בממכר על פי הסכם זה על הצמודותיו, ובדרכי הגישה הסבירות לממכר, לרבות גודל הדירה, שטחה, מיקומה וכיווניה.

17.5. מבלי לפגוע מן האמור לעיל, הובא לידיעת הקונה שבתחום הבנין מתוכננים גם שטחים המיועדים כשטחים מסחריים ו/או אחרים, הכל על פי האמור בתב"ע, היתר הבניה והנספחים להסכם זה. הובא לידיעת הקונה כי חלק מהמחסנים, החניות, החללים, הקרקע ו/או השטחים הציבוריים, ישרתו את האזורים ו/או האגפים האחרים בבית ו/או הבניין, ו/או את הציבור, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף לתב"ע ולתוכניות ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה. הובא לידיעת הקונה כי מתוכננים חיבורים פיזיים ומעברים משותפים בין החלקים השונים ו/או האגפים השונים של הבית ו/או הפרוייקט, לרבות בין האגפים ו/או המבנים השונים, לרבות זיקות הנאה בצורות שונות ובכלל זה לטובת הציבור ו/או האגפים ו/או המבנים השונים, ולרבות מעברים משותפים בין קומות החניה והקומות העיקריות ודרכי הגישה אליהם, ובין השטחים השונים בבית ו/או בפרוייקט, לרבות בין המגרשים נשוא הפרוייקט. ידוע לרוכש כי בפרוייקט יופעלו חניות וחניונים, חלקם ציבוריים וחלקם מיועדים לבעלי יחידות, בין אם ייחודו לאגף ו/או לבעל יחידה זה או אחר ובין אם ייחודו ליחידות כאלה או אחרות.

18. הענקת זכות חכירה לרוכש

18.1. בכפוף למילוי כלל התחייבויות הרוכש, החברה מתחייבת לגרום לכך כי המינהל יחתום עם הרוכש על חוזה חכירה מהוון, כאמור בהסכם החכירה וכמקובל אצל המינהל מעת לעת (להלן - "חוזה החכירה") וזאת בכפוף להוראות כל דין, ממועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש ו/או ממועד גמר בניית הפרוייקט ו/או ממועד גמר רישום פעולות איחוד וחלוקה וזיקות הנאה בקשר עם הפרוייקט, לפי המאוחר מבין כל אלה, אלא אם תהא מניעה ו/או מגבלה מרישום כאמור, אשר אינם בשליטתה המלאה של החברה, או במידה שתירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת הרוכש, חלף חתימה על חוזה חכירה. הרוכש מתחייב לחתום על המסמכים הדרושים בקשר עם רישום הערת אזהרה כאמור לטובתו ולטובת הבנק המממן מטעמו.

הרוכש יחתום על חוזה החכירה, לא יאוחר משבועיים ימים לאחר משלוח הודעה מטעם החברה, כי חוזה החכירה ערוך לחתימת הרוכש, ודרישתה מן הרוכש לחתום על חוזה החכירה כאמור.

18.2. הובא לידיעת הרוכש כדלקמן:

18.2.1. הוראות חוזה החכירה מהוות חלק בלתי נפרד מהוראות הסכם זה, וההצהרות וההתחייבויות הכלולות בחוזה החכירה - יש לראותן כאילו נכללו בהסכם זה.

18.2.2. הובא לידיעת הרוכש שזכויותיו בממכר הן אך ורק אלו הנקובות בחוזה החכירה, ואין בלתן ומבלי לגרוע מהזכויות המוקנות לו בהסכם זה.

18.3. החברה מתחייבת לגרום לכך שתרשם לזכות הרוכש, במרשמי המינהל או בכל מקום אחר שיקבע על ידי הגופים המוסמכים, זכות חכירה, לפי הסכם זה ולפי חוזה החכירה, הכל לפי התקנות, הכללים וההנחיות המקובלים אצל המינהל אלא אם תהא מניעה ו/או מגבלה מרישום כאמור, אשר אינם בשליטתה המלאה של החברה. התחייבותה של החברה כאמור מותנית בכך שהרוכש (והתאגיד המממן מטעמו, ככל שיידרש) יחתום, לדרישת החברה, קודם לכן, על כל מסמך שידרש לצורך הרישום כאמור, ישלם כל תשלום שידרש ממנו כדין, קודם לרישום, וימלא אחר מלוא ההוראות הדרושות בעניין באופן מלא ובמועד.

19. רישום הזכויות בנכס

19.1. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הרוכש, ובכפוף לרישום פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלקה במקרקעין ולרישום זיקות הנאה ככל הנדרש וכיו"ב, החברה תפעל על מנת שהבניין, בין לבדו ובין יחד עם בניינים אחרים בפרויקט, ירשם בפנקס הבתים המשותפים, באופן שיהיה לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות חוק המקרקעין. כמו כן החברה תפעל לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין (להלן גם: "הלשכה") כיחידה בבית משותף. בעניין זה, החברה מתחייבת לעשות את כל אלה:

19.1.1. לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה, אם וככל שמוטלים עליה, בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

19.1.2. לגרום לרישום הבניין, בין לבדו ובין יחד עם בניינים אחרים בפרויקט, בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של המקרקעין, כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר;

19.1.3. לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה, לרבות בהצמדות לדירה (באם נרכשו) בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. הובא לידיעת הקונה שהמוכרת תפעל להקניית הזכויות בהצמדות לדירה בדרך של רישום ההצמדה לדירה או רישום חכירה או רישום זיקת הנאה ביחס אליה ו/או בשילוב של אלו, או בכל דרך חוקית אחרת שתתאפשר, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתחשב, בין היתר, באופן רישומו של הבית המשותף בלשכה ובכפוף לאפשרויות הטכניות והמשפטיות שיווצרו והוראות המפקח על רישום בתים משותפים ויתר הרשויות הרלוונטיות.

19.2. הובא לידיעת הרוכש שאין במועד חתימת חוזה זה אפשרות חוקית לרשום את הדירה על שמו בספרי רישום המקרקעין, וכי רישומו כבעל זכויות החכירה של הדירה ייעשה לכשיווצרו התנאים המשפטיים והמעשיים האפשריים לכך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובא לידיעת הרוכש כי רישום הדירה כיחידה בבית משותף, יעשה לאחר שיושלמו כל ההליכים המוקדמים לרישום כאמור, ובכללם רישום איחוד וחלוקה, זיקות הנאה וכל רישום אחר ו/או נוסף כנדרש. ידוע לרוכש כי עד אשר לא יסתיימו ההליכים כאמור בסעיף זה, לא ניתן יהיה לרשום את הפרויקט, או כל חלק ממנו, כבית משותף, ועל כן הוא מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת בקשר עם כך.

19.3. כפוף לאמור בסעיף 19.2 לעיל, רישום הפרויקט או חלקו כבית משותף (אם וככל שהדבר אפשרי), וכן רישום זכות החכירה בדירה על שם הקונה יבוצעו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר וחוק המקרקעין. בחישוב המועדים, לא יבואו במניין המועדים דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות להלן.

19.4. הובא לידיעת הרוכש כי כל עיכוב אשר יגרם ברישום הבית או הבתים המשותפים ו/או ברישום הזכויות על שמו כתוצאה מגורמים שאינם תלויים ו/או בשליטת החברה, בין אם נגרמו על ידי הרוכש או על ידי הרשויות השונות, לרבות, אך לא רק, הוועדה

המקומית לתו"ב, העירייה, לשכת רישום המקרקעין, רשות המסים, המינהל, הבנק המלווה, התאגיד המממן ו/או מכל סיבה אחרת, ידחה את מועד ביצוע התחייבויות המוכרות כאמור לעיל, לא יהווה הדבר הפרה של חוזה זה, ולא יקנה לקונה זכות לפיצוי כלשהו.

19.5. מוסכם כי כאשר יתאפשר רישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, יתואם מועד לצורך הגעת הרוכש למשרדי החברה ו/או למשרד עוה"ד המטפל ברישום הדירה ע"ש הרוכש, ו/או לאן שהם יורו, במועדים שייקבעו בתאום מראש עם הרוכש ו/או החברה ו/או העוה"ד המטפל ברישום הדירה על שמו לצורך רישום הזכויות בדירה על שמו, בין היתר לצורך חתימה על מסמכים שידרשו לצורך רישום הבית משותף ו/או המצאה של כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי החוזה מוטלת על הקונה, ובכלל זה בקשות וכן שטרות בקשר עם התאגיד המממן.

הרוכש ישתף פעולה ויאפשר לחברה ו/או מי מטעמה לתאם עימו במועד המוקדם ביותר האפשרי הניתן. כל עיכוב מצד הקונה בקיום הוראות סעיף זה יגרום לדחייה בביצוע פעולת הרישום הרלוונטית, בהתאמה, ועשוי לעכב רישום של הבית המשותף כולו. מודגש כי הזכויות בדירה לא תירשמה על שם הקונה טרם שהקונה ישלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה ועל פי הנחיות החברה.

כמו כן, הרוכש ימציא לחברה ו/או לעוה"ד את כל המסמכים, התעודות והאישורים הדרושים וכפי שהם יורו לרבות אלה שעל הקונה להמציאם לצורך רישום זכויותיו (וזכויות הבנק המממן) במינהל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה לטובתו ו/או לטובת בנק מטעמו, מכל הרשויות הרלוונטיות, לרבות, אך לא רק, אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין, אישור עירייה ללשכת רישום המקרקעין (בהתאם לסעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש]) ושטרי משכנתא (ככל ששיעבד הקונה זכויותיו לטובת התאגיד המממן) (להלן בסעיף זה: **"מסמכי הרישום"**).

מובהר כי אין במתן יפוי הכוח הבלתי חוזר, כמפורט בסעיף 19.25 להלן, כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה, ואין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של החברה ו/או עוה"ד לעשות שימוש ביפוי הכוח הנ"ל כפי שימצאו לנכון.

19.6. ככל ויהיה עיכוב או דחייה מסיבה התלויה בקונה, לאחר שניתנה לקונה התראה בכתב על כך וחלפו 14 ימים, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה, והקונה ישא בכל העלויות הישירות ו/או העקיפות שנגרמו למוכר עקב כך, אך לא יהיה בכך בכדי לפטור את המוכר מהתחייבותו לרישום הזכויות לאחר הסרת המניעה מצד הקונה.

19.7. אם כתוצאה מאי חתימת הרוכש על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור לעיל ו/או חלק מהם, ו/או כתוצאה ממחדלו של הרוכש ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחדל של הרוכש, ייגרם לחברה נזק לרבות בגין כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שייגרמו לה בשל כך, לרבות הוצאות הנובעות מערבויות חוק המכר אשר תמשכנה לחול ו/או כל נזק אחר, ישפה אותה הרוכש בגין נזקים כאמור. הרוכש ישלם לחברה את מלוא הנזק כאמור מיד עם קבלת דרישה, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לה מכוח חוזה זה ו/או מכוח כל דין.

רישום הבית המשותף

19.8. החברה תגרום לכך שהבית בו כלול הממכר (או הבית ביחד עם בתים נוספים או חלקם שעתידים להיבנות על המגרש, אם בכלל), יירשם כבית משותף לפי הוראות סעיף 142 לחוק המקרקעין, בכפוף לכלל הוראות הסכם זה.

כמו כן, ידוע לרוכש כי על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתאם לכל דין ולהנחיות רשויות הרישום המוסמכות, רשאית המוכרת לרשום את הבית המשותף ו/או הבתים המשותפים כבית מורכב לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין, על פי שיקול דעתה הסביר, ויכול שהבית יכלול אגפים לרבות אגפי מגורים ו/או אגפי מסחר ו/או מבנים ו/או מגרשים נוספים.

19.9. אם ייוועדו להיבנות על הקרקע ו/או הפרוייקט מספר בנינים תוכל החברה לרשום כולם כבית משותף אחד, ברוח הוראות חוק המקרקעין, ותהא רשאית אף לפצלם לכמה בתים משותפים, הכל על פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לתביע ולתוכניות. בכל מקרה, בין

אם נרשמו כל הבניינים כבית משותף אחד ובין אם לאו, תהיה החברה רשאית, אף לאחר רישום הממכר על שם הרוכש, להמשיך ולבנות את יתר הבניינים המיועדים להיבנות על המקרקעין. לשם ביצוע הבנייה, תהיה החברה רשאית להשתמש ברכוש המשותף של הבית המשותף וכן לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף, אך ורק כדי לכלול כל בנין נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף ו/או לפצל בין חלקיו, הכל כפי שתמצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין.

19.10. החברה תגרום לכך שהממכר ירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת הבית המשותף בצרף חלק מן הרכוש המשותף, פרט לאותו חלק מן הרכוש המשותף שיוצמד ליחידה מסוימת ו/או לא ייכלל ברכוש המשותף כמפורט להלן, והכל בכפוף לכלל הוראות הסכם זה. החברה תהיה רשאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים, לרבות לשימושים מסוימים כפי שתמצא לנכון, לרבות אך לא רק, בגין מעבר, חניה, שימושים בלעדיים, זיקות הנאה, מתקנים משותפים ומתקנים שונים הקשורים לשימושם של בעלי יחידות בקרקע, גגות, חללים (אטומים ו/או קונסטרוקטיביים), קרקע, מילוי אדמה, שטחים אחרים וכיו"ב וכן ליעד שטחים מן הקרקע ו/או הפרוייקט לשימושים שונים כפי שתמצא לנכון, לרבות לשבילים, חניות, מעברים וכיו"ב, ו/או לשימוש עבור מתקנים כגון מיכל גז מרכזי, חדר טרנספורמציה, מתקן אשפה, דחסניות וכיו"ב, והכל בכפוף לסעיף 55 לחוק המקרקעין.

19.11. בוטל

19.12. בנוסף לכל האמור בהסכם זה, הובא לידיעת הקונה כי החברה תהיה רשאית, לרשום תקנון מיוחד לבית משותף ולכלול בו את אותן הוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי היחידות השונות בבית וכן כל שטח אחר מכל מין וסוג שהוא, ההסדרים והחובות בקשר לאחזקת ובדק הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף כפי שתמצא לנכון ו/או כפי שתסכם עם בעלי יחידות אחרות, כגון: חניות, חצרות, מחסנים, גגות, קרקעות, מעברים, חללים (לרבות אטומים ו/או שאינם אטומים ו/או קונסטרוקטיביים), שטחים שונים, מילוי אדמה, זכויות בנייה וכו' והצמדתם ליחידה/ות מסוימת/ות, זיקות הנאה, זכויות שימוש, חניה, חללים, מילוי, מחסנים, שטחים טכניים, מעבר שרות, זכויות בניה וכיוצ"ב (הכל ייקרא להלן: "החרגות") - הכל כמתחייב מהוראות הסכם זה והנספחים המצורפים אליו, הוראות הדין והוראות הגורמים המוסמכים, ו/או כפי שתמצא החברה לנכון ובלבד שבהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, שינוי מהוראות התקנון המצוי לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים המחוייבים בקשר אליו ובסדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית, יפורט במפרט לחוזה זה.

19.13. הרשות בידי המוכרת, לפי שיקול דעתה הסביר, לקבוע כי כל חלק שהוא בפרוייקט, שאינו בכלל הממכר ואינו מסומן בתכניות כרכוש משותף, יוצמד לממכרים ו/או אגפים ו/או יחידות ו/או ייחשבו כמוצמדים ליחידות ו/או יוצמדו לחלקים מסוימים של הבית המשותף ו/או יימכרו ו/או יוחכרו ו/או יירשמו כיחידות נפרדות ו/או יעשה בהם ככל אשר תורה המוכרת, הכול כפי שהמוכרת תמצא לנכון, ועפ"י שיקול דעתה הסביר, ובכלל זה, אך לא רק, החרגות כהגדרתן לעיל וכיוצ"ב והכל בכפוף לתב"ע ולתוכניות, להוראות המכרז והדין.

19.14. הובא לידיעת הרוכש כי על המקרקעין ו/או הפרוייקט עשויות להירשם זיקות הנאה מסוגים שונים לרבות בקשר למערכות משותפות כהגדרתן לעיל, חדרי טרנספורמציה ובזק, אזורים טכניים, מתקנים, ולרבות לצרכי מעבר ו/או שימוש ובכלל זה של הולכי רגל ו/או של כלי רכב, בין כמקרקעין זכאים ובין כמקרקעין כפופים, הכול בהתאם להוראות התב"ע ונספחיה ו/או עפ"י הוראות כל רשות מוסמכת ו/או היתרי הבניה שניתנו ו/או יינתנו לפרוייקט ו/או עפ"י קביעת המוכרת לפי שיקול דעתה הסביר.

19.15. על אף האמור בסעיף זה, מובהר בזאת כי למוכרת שמורה הזכות שלא להוציא מכלל הרכוש המשותף כל ו/או חלק מהשטחים שפורטו בסעיף זה לעיל, אם תמצא המוכרת לנכון לעשות כן על פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לדירת הרשויות והוראות כל דין.

19.16. החברה תהיה רשאית לרשום תקנון לבית המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין ולכלול בתקנון הוראות כפי שתמצא לנכון ובכלל זה אותן הוראות שיבטיחו את האמור בהסכם

זה. בנוסף לכל האמור בהסכם זה, החברה תהיה רשאית, ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מהרוכש, לרשום תקנון מיוחד לבית משותף ולכלול בו הוראות שבין היתר יבטיחו את האמור בהסכם זה, ובכלל זה הוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי היחידות השונות בבית ו/או האגפים ו/או בין היחידות המסחריות ליחידות המגורים ובכלל זה בין המבנים השונים, ההסדרים והחובות בקשר לאחזקת ובדק הרכוש המשותף ו/או רכוש משותף אגפי, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף כגון בגין החרגות כהגדרתן לעיל, הכל כמתחייב מהוראות הסכם זה והנספחים המצורפים אליו, הוראות הדין והוראות הגורמים המוסמכים, וכפי שתמצא החברה לנכון על פי שיקול דעתה הסביר.

19.17. בהתחשב באופי של הפרויקט, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הפרויקט, התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו ע"י עוה"ד. כן מסכים הוא מראש לתקנון האמור ולכל תיקון בו, ולכך שהתקנון יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, כל הוראה רלוונטית המופיעה בהסכם זה, וכן את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן, במידה שהמוכרת תמצא לנכון לכלול אותם בתקנון וכפי שתמצא לנכון:

19.17.1. הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי היחידות ו/או בין המבנים השונים ו/או בין האגפים, והוראות הקובעות את שיעור החלק של כל יחידה ברכוש המשותף.

19.17.2. הוראות בדבר ייעוד היחידות למגורים ו/או למסחר ו/או לכל ייעוד אחר.

19.17.3. הוראות בדבר שיוך הרכוש המשותף למבנה כלשהו ו/או אגף כלשהו ו/או בית משותף כלשהו, כאמור בהסכם זה, בין אם יהא בית משותף מורכב ובין אם לאו.

19.17.4. הוראות ו/או קביעת זכויות (לרבות זיקת הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות שימוש בלעדיות או שאינן בלעדיות), שנועדו לשם יצירת הפרדה ו/או חלוקה ו/או שילוב בין המבנים ו/או האגפים השונים.

19.17.5. הוראות הקובעות כי השימוש בשטחים מסויימים, יתאפשר אך ורק לדיירי מבנה מסוים ו/או אגף מסויים ו/או למי שהחברה תמצא לנכון ותיאסר השכרתם או מתן רשות שימוש בהם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, למי שאיננו במבנה ו/או האגף המסויים והכל בכפוף להוראות התב"ע התוכניות והמכרז.

19.17.6. הוראות המקנות לנציגות הבית המשותף ו/או נציגות אגף מסוים זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של מבנה מסוים ו/או אגף מסויים ו/או והרכוש המשותף בו, והוראות המחייבות את רוכשי היחידות לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של הבית ו/או אגפיו, על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף ו/או הרכוש המשותף האגפי.

19.17.7. הוראות בדבר ניהול הרכוש המשותף בידי הגוף המנהל, לרבות הוראות בדבר תשלומים לגוף המנהל, והוצאות הבית המשותף.

19.17.8. הוראות המסדירות את הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש ביחידות לשם בדיקת, תיקון, החלפת ו/או התקנת צנרת ומערכות העוברות ביחידות או כל חלק מהן.

19.17.9. הוראות בדבר הפיכת צמידויות לרכוש משותף כללי ו/או אגפי, הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות ו/או מבנים כאמור, לרבות בגין החרגות כהגדרתן לעיל, והוראות בדבר העברת צמידויות בין יחידה ליחידה, וכיוצא באלו, ללא צורך בהסכמת בעלי היחידות האחרות.

19.17.10. הוראות בדבר זכויות הבניה, השימוש והניצול בצמידויות המיוחדות.

19.17.11. הוראות ואיסורים בקשר להצגת ו/או הצבת שלטים, סימונים ומיטלטלין אחרים (לרבות אנטנות, צלחות לוויין וכיו"ב) בשטחי הרכוש המשותף ו/או בחזיתות הבית המשותף ו/או בקירות ו/או במקומות חיצוניים ו/או גלויים.

19.17.12. הוראות ו/או איסורים לגבי עשיית שינויים בקירות חיצוניים ובפתחי היחידות בכפוף להוראות המכרז.

19.17.13. הוראות בדבר איחוד מספר יחידות בבית המשותף ליחידה אחת וכן הוראות לתיקון מסמכי הבית המשותף (צו, תשריט ותקנון) על מנת שישקפו את האיחוד או הפיצול האמור ובלבד והוראות אלה יהיו תואמות להוראות כל דין.

19.17.14. הוראות המזכות את המוכרת בלבד בזכות, לפנות למפקח לפי חוק המקרקעין לצורך מימוש זכויות המוכרת עפ"י החוזה.

19.17.15. הוראות לגבי חלוקת זכויות בניה ו/או אחוזי בניה נוספים, אם יהיו, הצמדת ליחידות מסוימות ו/או למבנים וניצולם, וכן הוראות בדבר ניצול זכויות הבניה והשימוש שהוצמדו כאמור ע"י בעל הצמידות, לרבות הוראות בדבר הצמדת שטחים שייווצרו כתוצאה מבניה נוספת, לבעל זכות הבניה והכל בהתאם לתב"ע ולתוכניות.

19.17.16. הוראות בדבר הסדרת זכויות שימוש במתקנים ושטחים המשותפים לבית המשותף ו/או לאגף ו/או לחלק מסוים בו.

19.17.17. הוראות מיוחדות בדבר חלוקת מיסים, היטלים ואגרות ממשלתיים ו/או עירוניים, הוצאות חשמל ומים וכל הוצאה אחרת בין בעלי יחידות שרכשו מחסנים ו/או צמידויות מיוחדות אחרות והכל בכפוף להוראות הדין.

19.17.18. הוראות בדבר שעור החלק ברכוש המשותף שיוצמד לכל יחידה בבית המשותף, אשר יקבע בהתאם לדין.

19.17.19. הוראות בדבר חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף הכלל ו/או האגפי (להלן: "ההוצאות" או "הוצאות הבית המשותף") וחלוקת ההוצאות בין יחידות ו/או אגפים בבית המשותף וכן יחוד חלקים מההוצאות ו/או שימושים מסוימים ו/או הוצאות בגין ובקשר למתקנים מסוימים על מבנים ו/או אגפים ו/או ליחידות בכפוף להוראות כל דין.

19.17.20. הוראות הקובעות כי חלוקת ההוצאות הכרוכות באחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי, ו/או בכל דרך ואופן שתמצא החברה לנכון לרבות האמור בסעיף 19.17.19.

19.17.21. הוראות בדבר האחזקה והניהול של מתקנים שהוצמדו לאגף ו/או ליחידה שבתחומם הם נמצאים ואשר מיועדים לשרת גם יחידות נוספות בפרויקט.

19.17.22. הוראות בדבר דרכי תיקון ו/או שינוי הוראות התקנון בכפוף להוראות כל דין.

19.17.23. הוראות בדבר תשלום דמי ניהול לנציגות הבית המשותף ו/או לכל גוף אחר שינהל את עניני הבית המשותף.

19.17.24. הוראות בדבר ניהול ואחזקה של שטחים מסוימים.

19.17.25. הוראות לפיהן ניהול ואחזקת הרכוש המשותף או כל חלק ממנו המצוי בתחומי מבנה ו/או אגף מסוים יעשה באופן בלעדי ע"י הגוף המנהל ו/או כל חלק ממנו ו/או נציגות מסוימת ו/או הוראות הנותנות את הניהול הבלעדי של הרכוש המשותף הכללי ו/או של האגפי ו/או של אגף מסוים ו/או מסוים בידי גוף מסוים ו/או גוף מנהל ו/או מי מטעמו (להלן: "הגוף המנהל") וכן הוראות המחייבות את נציגות הבעלים ו/או המחזיקים של היחידות בבניין לשלם לגוף המנהל את חלקם בהוצאות הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף.

19.17.26. הוראות מיוחדות אשר ספקי שירותים שונים (כגון חברת החשמל או ספק חשמל אחר שיבוא במקומה, חברת בזק, חברת כבלים וכו'), ידרשו כי תכללנה בתקנון הבית המשותף, לרבות, אך מבלי לגרוע, הוראות בדבר שימושים ו/או איסורים ו/או הגבלות בקשר עם שטחים ו/או מתקנים שיימסרו ו/או יימכרו ו/או יוחכרו לאותם ספקי שירותים, ולרבות הוראות הפוטרות את אותם ספקי שירותים מהשתתפות בהוצאות האחזקה.

19.17.27. הוראות בקשר עם אחזקת מחסנים ו/או חניות בפרויקט (פרטיים או משותפים) לרבות הוראות האוסרות על סגירה ו/או אטימה ו/או ביצוע כל שינוי בפתחי אוורור ו/או יניקת אוויר שיוקנו במחסנים ו/או בחניות בכפוף להוראות כל דין.

19.17.28. הוראות בעניין נהלי גישה לתחומי הפרויקט ו/או החניונים ו/או השימוש בחלקי השונים לרבות ע"י מי שאינם בעלי יחידות בפרויקט (כגון אורחים, אנשי מקצוע וכו').

19.17.29. הוראות האוסרות לנהל בפרויקט עסקים האסורים עפ"י דין ו/או ע"פ המכרז, ו/או עסקים מסוימים ו/או והוראות האוסרות לנהל ביחידות ו/או בבניין עסק או פעולה מכל סוג שהוא, לרבות כאלה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה, וכן עסקים פוגעים או מפריעים או כאלה הקשורים בפעילות הנוגדת את תקנת הציבור, ו/או עסקים שהמוכרת תתחייב כלפי צד ג' שלא יופעלו בפרויקט והכל בכפוף להוראות כל דין.

19.17.30. הוראות האוסרות לקבוע שלטים ואמצעי פרסום כלשהם אלא כפי שיאושרו ע"י המוכרת ו/או הגוף המנהל. הוראות האוסרות להניח מטלטלין בשטחי הרכוש המשותף ו/או רכוש משותף אגפי, הוראות בגין שימושים אסורים ביחידות וכן הוראות האוסרות להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות היחידות או מחוץ להן.

19.17.31. הוראות האוסרות על הקונה ו/או כל רוכש בפרויקט לעשות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בכל חלק בפרויקט, במתקנים, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, התקשורת, המים, הביוב והניקוז, בקירות החיצוניים של הבניין ו/או היחידות ובחזיתותיהם (פתחים וחלונות) ללא קבלת הסכמות הדרושות על פי דין.

19.17.32. הוראות לפיהן כל מי שקונה זכויות מהרוכשים בפרויקט, יהיה מחויב מכוח הרכישה, בכל ההתחייבויות בהתאם לתקנון ולחלקים הרלוונטיים בהסכם זה, כאילו היה הרוכש המקורי.

19.17.33. הוראה הקובעת כי התקנון המצוי, כמפורט בחוק המקרקעין, לא יחול, או יחול בחלקו על הבית המשותף אשר יירשם בקשר אליו והכל בכפוף להוראות כל דין.

19.17.34. הוראות המזכות את המוכרת בזכות, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום המבנה כבית משותף, לשינוי החלקים ברכוש המשותף, להיתרים, לשינויים ו/או לתוספות בנייה והכל על פי התב"ע והתוכניות ובכפוף להוראות כל דין.

19.17.35. הוראות בדבר קיומה של נציגות ו/או גוף מנהל ו/או חברת ניהול, ככל שתתקיים, והוראות המאפשרות להם, בין היתר, להבחין בין שטחים שונים ונכסים שונים, בין מבנים שונים, ובין קומות מסוימות לבין קומות אחרות, ובין החניונים, מחסנים וגגות לעניין חלוקת ההוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף שבכל קומה ובין כלל הרכוש המשותף האחר (שאינו בקומות ו/או במבנים האמורים). כמו-כן, הוראות המקנות לגוף הני"ל סמכויות, והקובעות את זכויות וחובות הבעלים והמחזיקים בבניין כלפיו.

19.17.36. כי תירשם זיקת הנאה לזכות המשתמשים במקומות החנייה ובמחסנים, בכל המתייחס לדרכי הגישה למקומות החנייה, לחניונים, למחסנים ולמתקנים הטכניים.

19.17.37. תוספת מיוחדת לעניין חדרי מכונות, דחסינות, מאגרי מים, חללים, חניות, מחסנים, גגות, קרקע, מילויי אדמה, החרגות כהגדרתן לעיל, וכן שטחים טכניים ומתקנים משותפים שנועדו לשימוש למתקנים כהגדרתם בהסכם זה.

19.17.38. הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף, וכן זכויות וחובות של המוכרת, הקונה והמחזיקים לעניין הרכוש המשותף כמפורט בהסכם זה, לרבות שימושים מותרים ואסורים בו.

19.17.39. בכפוף למותנה בחוזה זה, הוראות בדבר הוצאת היחידות, המרחבים המוגנים (שאינם ביחידות המגורים), החניון לרבות מקומות החנייה, המרתפים, הקירות החיצוניים, המחסנים, הגגות וזכויות בנייה כיום ובעתיד, ההחרגות כהגדרתן לעיל ו/או כל חלק מהם, מהרכוש המשותף, והצמדתם לנכסים או ליחידות כפי שהמוכרת תקבע לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות כל דין.

19.17.40. הוראות נוספות, המקובלות בנסיבות העניין על פי שיקול דעתו הסביר של ב"כ החברה ובלבד שלא יהיה בהם כדי לגרוע מהאמור בהסכם זה, ובהוראות כל דין.

19.18. מובהר כי ייתכן והרכוש המשותף המצוי בתחומו של כל מבנה ו/או אגף ו/או המשרת בלעדית מבנה כלשהו, ישויך למבנה הרלוונטי על כל המשתמע מכך, לרבות – אך מבלי לגרוע מכלליות האמור – החובה של בעלי היחידות במבנה ו/או באגף האמור לתחזק ולנהל את הרכוש המשותף האמור לבדם ללא השתתפות בהוצאות מצד בעלי היחידות במבנה/ים ו/או באגף אחר/ים.

19.19. ייתכן, אך לא מחייב, כי האמור לעיל לא יחול על רכוש משותף המהווה שטחים ו/או מתקנים ו/או מערכות אשר יימצאו ו/או ייבנו ו/או יותקנו ו/או יוצבו בתחום המגרש ו/או בתחום הבניין ו/או בתחום מבנה ו/או אגף כלשהו ואשר ישרתו את בעלי היחידות של כל המבנים ו/או אגפים ו/או כל חלק מהם. יכול, על פי שיקול דעתה הסביר של החברה, כי רכוש משותף כאמור לא ישויך למבנה ו/או אגף כלשהו, אפילו מצוי הוא בתחומו, וחובת ההשתתפות בתחזוקתו וניהולו של רכוש משותף כאמור תחול על כל בעלי היחידות בבניין ו/או הבית ו/או כל בעלי היחידות בפרוייקט, ו/או כל חלק מהם הכל כפי שיקבע על ידי המוכרת בתקנון הבית המשותף ובכפוף לכל דין.

19.20. כן מובהר כי ייתכן ותיקבענה נציגויות נפרדות לכל אחד מהאגפים השונים במסגרת תקנון הבית המשותף וכי ייתכן שבנושאים המצויים בתחומו של כל אגף ו/או הנוגעים בלעדית לאגף כלשהו, תתקבלנה החלטות באמצעות אותה נציגות בלבד או שתיתנה לנציגות אותו אגף זכויות הצבעה עודפות ו/או שונות (כגון החלטות וטו וכיו"ב), וכי תתקיים גם נציגות כללית לכל הבית המשותף.

19.21. מובהר ומוסכם כי הטיפול ברישום הזכויות בפרוייקט, לרבות רישום הבית המשותף, יעשה באופן בלעדי ע"י עוה"ד, לפי שיקול דעתם הסביר, בכפוף להוראות חוזה זה.

19.22. הובא לידיעת הקונה כי הוראת סעיף זה והוראות רלוונטיות נוספות מתוך הסכם זה ייכללו בתקנון הבית המשותף ו/או בשטרי החכירה ככל שתירשם.

19.23. החברה תהיה רשאית לרשום על הבניין ועל הרכוש המשותף ו/או על הבתים הסמוכים והרכוש המשותף להם זיקות הנאה על פי סימן ג' של פרק ז' לחוק המקרקעין, שתהיינה דרושות להבטחת זכויות דרך, שימוש וחניה ו/או זכויות שימוש במתקנים המשמשים יחידות אחרות, שטחים נוספים, אגפים נוספים, בתים נוספים בנוסף לבנין, לרבות זכויות מעבר לאחרים וזכויות להעברת צנרת, כבלי חשמל, תקשורת וכיו"ב, ובלבד שלא יהיה באלו לסכן בריאות הרוכש או לפגוע בממכר עצמו וזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.

19.24. בוטל.

19.25. לשם ביצוע כל האמור לעיל הרוכש יחתום במעמד חתימת הסכם זה, על 2 עותקים של ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת ה'**, כשהוא חתום ע"י הרוכש באופן אישי ומאושר ע"י נטריון. ייפוי הכוח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות רישום זכותו של הרוכש רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה. יובהר כי המוכרת תשא בהוצאות ועלויות הוצאת ייפוי הכח הנוטריוני, ככל ויידרש ייפוי כח נוטריוני ע"י החברה.

הרוכש יחתום על ייפוי הכוח הנ"ל בפני נטריון מטעם החברה, וידאג לאישורו כייפוי כוח נוטריוני, ולאחר מכן יחזירו למוכרת או לב"כ המוכרת, וכל זאת תוך 7 יום ממועד חתימת הסכם זה וכתנאי להמשך ביצועו. יובהר, כי המצאת ייפוי הכח הנוטריוני במועד הנקוב לעיל הינו תנאי יסודי להסכם זה ובלבד שהמוכרת תישא בכל עלויות הוצאת יפוי הכח הנוטריוני כאמור.

האמור לעיל מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בהן.

19.26. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה, ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם. הרוכש יופיע בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות או מוסד אחר, לשם רישום הממכר והמשכנתא כאמור בהסכם זה, בתאריך שייקבע לכך בתאום מראש עם הרוכש על ידי החברה או על ידי עורך הדין

שיטפל בביצוע הרישומים הנ"ל, אם החברה, על אף מסירת יפוי הכוח הנזכר בסעיף זה לעיל תדרוש הופעתו האישית של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.

19.27. הרוכש ימציא לחברה על חשבונו, ולפי דרישתה הראשונה, את כל המסמכים, האישורים, התעודות והקבלות הדרושים לצורך רישום זכותו של הרוכש בממכר לרבות אישורי ערייה, רשות המיסים ושטרי משכנתא (למעט מסמכים, אישורים ותעודות הבאים להוכיח מילוי חובותיה של החברה או שרק בידיה האפשרות להשיגם) וכל מסמך אחר שיידרש לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או מי מטעמה. הרוכש יופיע, במועד שיקבע על ידי החברה, בכל מקום שייקבע, ויחתום על כל המסמכים שיידרשו לשם רישום זכויותיו והתחייבויותיו של הרוכש ביחס לממכר, בלשכת רשם המקרקעין או בכל מקום או מרשם אחר, בו יתאפשר רישום כאמור.

קבלת חזקה ברכוש המשותף

20. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבנין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית"). מובהר, כי יתכן ותבחר נציגות נפרדת לאגפים השונים, ככל שיירשמו, לרבות לצורך מסירת הרכוש המשותף. 20.1. בוטל.

20.2. קבלת החזקה בחלקים המהווים רכוש משותף בבנין ו/או רכוש משותף אגפי תעשה על ידי רוכש או רוכשים כאמור לעיל באופן המפורט בסעיף 10, הכל בשינויים המחויבים על פי העניין. הוראות סעיפים 10 ו-13 יחולו בשינויים המחויבים גם על הרכוש המשותף ומסירתו.

20.3. מובהר, כי אם יחידה בבנין תהא בבעלות המוכרת לאחר מועד המסירה, תהא המוכרת רשאית, אך לא חייבת, לשמש כנציגות הבית המשותף, ובלבד שתבחר בכפוף לאמור בסעיף 20 לעיל.

20.4. הוראות חוזה זה המתייחסות לאחריות ובדק יחולו בשינויים המחויבים גם על הרכוש המשותף אך בכל מקום בו מצוין הקונה תבוא במקומו לכל דבר ועניין הנציגות.

21. אחזקת הרכוש המשותף

21.1. למען שמירה על נקינות, מצבם התקין ותחזוקתם הנאותה של הבית ושל הרכוש המשותף בצורה נאותה, הובא לידעת הרוכש כי יהיה עליו:

21.1.1. לנקוט באמצעים, ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין מסודר וראוי לשימוש, לאותן מטרות לו הוא נועד.

21.1.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יש לנקוט כל אמצעי, ולעשות כל פעולה, לשם המטרות האמורות, מידי פעם ומיד עם קבלת דרישה ראשונה של נציגות הבית ו/או של כל גורם מוסמך אחר.

21.1.3. לשאת בחלק היחסי של כל ההוצאות שתהיינה נחוצות ו/או דרושות לשם אחזקה רציפה ושמירה מתמדת של הרכוש המשותף, כאמור לעיל, וכן של כל ההוצאות שתהיינה נחוצות ו/או דרושות לשם הפעלת המתקנים המשותפים שבבית, אשר ידרשו בקשר למתקנים אלה וכלל הוצאות הבית המשותף.

21.1.4. חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות הבית המשותף יחושב באותו אופן שנקבע בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, לחישוב שיעורי הנשיאה בהוצאות הבית המשותף על פי הקבוע במיפרט - נספח ד' להסכם זה.

21.1.5. לנקוט את כל האמצעים הדרושים כדי לגרום לכך שהרוכשים שבבית בו נמצאת הממכר יבחרו נציגות לבית המשותף, וכי לנציגות הבית המשותף תהיינה כל הזכויות והסמכויות המוענקות לנציגות בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

21.2. בנוסף על כל האמור לעיל, ובהסכם זה, מסכימים הצדדים כדלקמן:

21.2.1. תנאי מוקדם לקיום אחריות לטיב המתקנים המשותפים מטעם היצרנים ו/או הספקים (להלן - "הספקים") של אותם מתקנים וכן לאחריותה ולחבותה של החברה כלפי הרוכש לגבי אותם מתקנים משותפים, במשך תקופת הבדק (כמפורט בהסכם זה) - הינו ביצוע מלא של כל עבודות האחזקה, התפעול והשרות של אותם מתקנים משותפים על ידי הספקים שלהם, במשך תקופת הבדק הנ"ל.

21.2.2. לצורך מתן תוקף לאחריות הספקים, כאמור, וכתנאי מוקדם לקיום אחריותה וחבותה של החברה כלפי הרוכש לגבי אותם מתקנים משותפים בתקופת הבדק והאחריות (הכל כאמור בסעיף 13 לעיל) הרוכש יתקשר לבד ו/או ביחד עם רוכשי יחידות אחרות שבבית ו/או לגרום לכך שנציגות הבית המשותף תתקשר עם הספקים של אותם מתקנים - בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשרות של המתקנים המשותפים הנ"ל על ידי הספקים הנ"ל, במשך תקופת הבדק. נציגות הבית המשותף תישא בכל ההוצאות הכרוכות בקבלתם של שירותי תחזוקה כאמור. אחריות החברה לגבי מתקנים ושרותים של ספקים מותנית בביצוע הוראות היצרן והספק. מוסכם כי החברה תהיה רשאית למנות את שני הדיירים הראשונים שיאכלסו יחידות בבנין ו/או את הרוכש כנציגות זמנית, ולמסור לידיהם את המתקנים המשותפים, ובאופן כי עד ביצוע התקשרות מטעם הנציגות הזמנית עם ספקי המתקנים, להמנע מהפעלתם (לרבות, ובעיקר בכל הנוגע להפעלת המעלית, ככל שלפי המפרט קיימת מעלית בבנין).

21.3. המוכרת לא תחוייב בתשלום הוצאות בגין יחידות שטרם נמכרו על ידה, אשר לא נצרכו על ידי המוכרת בפועל. בגין יחידות אלה החברה תישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

21.4. מבלי לפגוע מן האמור לעיל, היחידות שהחזקה בהן תהיה בידי המוכרת ולא יעשה בהן שימוש בפועל, לא תחוייבנה בתשלום הוצאות עד למועד בו יאוכלסו בפועל כל היחידות בבנין שנמכרו על ידי המוכרת.

22. שינויים בבית וברכוש המשותף

מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי:-

22.1. אם צויין במפרט - **נספח ד'** להסכם זה - על הוצאת חלקים או שטחים מסוימים מהרכוש המשותף שבבית ו/או על הצמדתו/ם לממכר מסויים, תהיה החברה זכאית, ובלבד שהוצאת חלקים כאמור תהיה בכפוף להוראות כל דין, להצמיד את אותו/ם חלקים או שטחים לכל ממכר שתמצא לנכון, ויראו את אותו חלק שהוצמד לממכר מסויים, כחלק מהממכר לכל עניין ודבר, אולם:

22.1.1. חלק או שטח שהוצמד כאמור לממכר מסויים, לא יכלל בחישוב שטח הממכר לצורך קביעת חלקו היחסי של רוכש אותו ממכר בהוצאות הבית המשותף, אלא אם קבעה המוכרת אחרת.

22.1.2. בעל הזכויות בממכר שאליו הוצמד שטח/חלק אשר הוצא מן הרכוש המשותף יהיה רשאי לנהוג בשטח/בחלק הצמוד כאמור מנהג בעלים, לרבות לענין ביצוע בנייה נוספת ו/או שינויים - אם הוענקו לו זכויות כאמור, ובלבד שלא יבוצעו כל שינויים כאמור המחייבים קבלת היתר בניה או היתר אחר על פי החוק - ללא קבלת אותו/ם היתר/ים.

22.1.3. זכויות הבניה הקיימות ביחס לבית ו/או זכויות כאמור אשר תנתנה בעתיד, יוצמדו לכל ממכר על פי שטחו היחסי, וכל בעל ממכר יהא זכאי לנצל את אחוזי הבניה כאמור, מבלי לקבל לכך את הסכמתם של יתר בעלי היחידות בבית. זכויות הבניה הקיימות ו/או מוקנות עד לחתימת הדיירים על חוזה חכירה, עם רשות מקרקעי ישראל, שייכות לחברה ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הזכויות בבנין

22.2. על אף האמור בכל מקום אחר, מובהר כי כל עוד לא הושלמה בניית הפרוייקט, תהא החברה רשאית וזכאית לפעול כדלקמן:

22.2.1. בוטל.

22.2.2. לבצע כל שינויים פנימיים ו/או חיצוניים אחרים בבית כפי שתמצא לנכון ולפי שיקול דעתה הסביר בהתאם לתב"ע, למפרט ולתוכניות, ובלבד שתיאור הממכר לא יפגע לרבות שטח הדירה, גודלה, מיקומה וכיווניה.

22.2.3. להצמיד לכל יחידה מיחידות הבית שטחי חניה ו/או גינות ו/או חצרות ו/או מחסנים ו/או גגות ו/או חללים ו/או כל שטח אחר כפי שתמצא לנכון בכפוף לתב"ע ולתוכניות.

22.2.4. לבקש הקלה על פי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ולהגיש מעת לעת בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבנייה בקשר עם הפרוייקט ו/או כל חלק ממנו, ככל ויידרש שינוי בהיתר הבנייה יעשה הדבר בהתאם לדרישת רשויות ו/או גופים שאישורם נדרש לצורך קבלת היתר בניה ו/או טופס 4, ובכלל זה להפריש חלקים מהמגרש לשם העברתם לצרכי ציבור, ובלבד שלא יהא בשינויים כאלה כדי לשנות מהותית את הממכר ולא יישונה ייעודו ובלבד שזכויות הרוכש בדירה על הצמודותיה על פי הסכם זה לא תפגענה ולא יהיה בכך כדי לשנות את שטח הדירה, גודלה, מיקומה וכיווניה.

22.2.5. לנצל את אחוזי הבניה בהתאם להוראות הסכם זה אשר נתונים לפרוייקט ו/או יינתנו לו בכל מועד שהוא ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הזכויות בבניין, והכל באופן בו תמצא המוכרת לנכון, ולבצע מפעם לפעם כל שינוי ו/או תוספת ו/או עבודת בניה נוספת, ובלבד שלא תיפגע אפשרות השימוש הסביר של הרוכש בממכר.

23. העברת זכויות

מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

23.1. הובא לידיעת הרוכש, כי היות והסכם זה נחתם עימו במסגרת מכרז "דירה במחיר מופחת", הרי שעל פי הוראות משרד הבינוי והשיכון, המחייבות את הרוכש, הוא לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגדרה לפי המוקדם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים או שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש או שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם עמידת הרוכש בתנאי זה, יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בנספח ט-יב' להסכם זה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו לעיל, וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום למשרד הבינוי והשיכון בסך 250,000 ₪.

23.2. מבלי לפגוע מן האמור בסעיף 23.1, אסור לרוכש ו/או לכל אחד מיחיד הרוכש להעביר ו/או להסב ו/או לוותר לטובת אחרים ו/או לשעבד לטובת אחרים (להלן - "הנעבר") את זכויותיו בממכר ו/או כל זכות המוקנית לו על פי הסכם זה, בשלמותן ו/או בחלקן בכל דרך וצורה שהיא, וזאת ללא קבלת הסכמתה של החברה לכך בכתב מראש. האיסור האמור חל גם על התחייבות בכתב, לבצע את הפעולות הנ"ל ו/או כל חלק מהן. האמור לעיל, לא יחול לגבי התחייבות לרישום משכנתא, לטובת תאגיד המממן את הרוכש כמפורט לעיל ועל פי התנאים האמורים לעיל.

תוקף האיסור לעיל הינו מוחלט ובלתי מוגבל, עד למועד בו יקבל הרוכש את הממכר לחזקתו על פי הסכם זה, ובחלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגדרה (לפי המוקדם) וישלים את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, הקודמות למסירת החזקה בממכר. החברה רשאית לסרב או לתת את הסכמתה לכל פעולה כאמור לעיל, לפי שיקול דעתה הסביר.

23.3. מבלי לפגוע בשיקול דעתה של החברה כאמור לעיל, ומן האמור בסעיף 23.2, הסכמתה של החברה להעברת הזכויות, כאמור, לא תנתן, אלא לאחר שהרוכש והנעבר ימצאו לידיה את כל האישורים והמסמכים, וישלימו את כל הפעולות שתידרוש החברה ו/או מי מטעמה, ולרבות, אך לא רק, אלה כמפורט להלן:

23.3.1. יומצא לחברה הסכם חתום כדין (במקור), בין הרוכש לבין הנעבר בדבר העברת הזכויות בממכר.

23.3.2. הקונה והנעבר יחתמו וימצאו למוכרת בקשה להעברת זכויות והתחייבויות בנוסח כפי שיהיה מקובל במוכרת במועד הרלוונטי, שתכלול בין היתר הוראה

לפיה הנעבר מקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה ונספחיו ומתחייב לקיימן ללא סייג, וכן הצהרות מאומתות על ידי עו"ד בדבר קבלת הלוואות המובטחות באמצעות זכויות המעביר בקשר עם הממכר.

23.3.3. יומצאו לחברה כל האישורים, התעודות, המסמכים וההתחייבויות כנדרש על ידי הרשויות והגופים המוסמכים ובנוסף המקובל אצל החברה וכפי שתמצא לנכון, והצדדים יחתמו על כל המסמכים כמקובל וכנהוג בחברה לענין העברת זכויות כאמור, ולרבות המסמכים המפורטים להלן.

23.3.4. יומצא למוכרת אישור מאת אוצר המדינה המופנה לרשם המקרקעין, כי מס שבח מקרקעין ו/או מס אחר שיחול מעת לעת על מוכרים, בגין העברת זכויות לנעבר - שולם על-ידי הקונה, או כי הוא פטור מלשלם.

23.3.5. יומצא למוכרת אישור מאת אוצר המדינה המופנה לרשם המקרקעין, כי מס הרכישה בגין העברת הזכויות לנעבר, שולם או כי הנעבר פטור מלשלמו.

23.3.6. יומצא למוכרת אישור מאת הרשות המקומית המופנה לרשם המקרקעין, כי כל המיסים, ההיטלים, הארנונות ותשלומי החובה המגיעים לה בקשר לממכר שולמו לתאריך העברה ואין לכל אחד מהם, התנגדות להעברת הזכויות.

23.3.7. יומצאו למוכרת אישורים מאת נציגות הבית והפרויקט ומאת הגוף המנהל לפיהם לא מגיעים כל כספים בגין הממכר עד ליום העברה.

23.3.8. יומצא למוכרת אישור מאת הבנק או המוסד הכספי שקיבל מהמוכרת התחייבות לרישום משכנתה על הממכר, המעיד כי ההלוואה המובטחת בהתחייבות לרישום משכנתא - סולקה במלואה והמוכרת משוחררת מהתחייבותה.

23.3.9. יסולקו ויוסרו כל עיקול ו/או שיעבוד על זכויות הקונה בממכר על יחידותיו ו/או כל מניעה אחרת שבדין לאישור העברת הזכויות בממכר.

23.3.10. הנעבר יחתום על כתב יפוי כח והרשאה בלתי חוזרת בפני נוטריון, בדומה ליפוי כח המצורף להסכם זה כנספח ה' (ובנוסף שיומצא לו על ידי החברה) וימציא שני העתקים מקוריים ממנו לחברה.

23.3.11. יומצא לחברה, אישור מאת המינהל, בדבר הסכמתו להעברת הזכויות בנכס מהרוכש לנעבר.

23.3.12. הקונה יחזיר למוכרת או יבטל בדרך חוקית (אם טרם עשה כן) כל ערבות או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרת. כמו כן, ימציא ו/או יחתום על כל מסמך, אישור ו/או תעודה ככל שיידרש וכפי שיידרש על ידי הבנק המלווה.

23.3.13. הנעבר ישלם לחברה ו/או לב"כ שכ"ט כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת בתוספת מע"מ כחוק, לכיסוי הוצאותיה ושכר טירחונה של החברה, ברישום העברת הזכויות כמפורט לעיל.

23.3.14. יומצאו למוכרת כל האישורים והמסמכים שיידרשו על ידה, לצורך העברת כל זכות שהיא, לרבות אישורים המעידים על סילוק כל חוב של הקונה למוכרת.

23.4. להסרת ספיקות, כל עוד ערבויות חוק המכר כהגדרתן להלן עומדות בתוקפן, העברת הזכויות כאמור, כפופה גם לאישורו של הבנק המלווה מראש ובכתב ועמידת הרוכש בכל מה שיידרש מטעם הבנק המלווה לשם כך ללא יוצא מן הכלל. הובא לידיעת הרוכש כי הבנק המלווה ככלל, לא יתן את הסכמתו להעברת הזכויות כאמור ו/או להסתבתן (למעט לטובת התאגיד המממן), כל עוד ערבויות חוק המכר עומדות בתוקפן, אלא אם יתקיימו כל התנאים הנדרשים על ידו לעניין זה.

24. ליווי בנקאי

24.1. החברה מצהירה בזאת, כי לשם מימון בניית הפרוייקט והקמתו בכוונת החברה להתקשר ו/או התקשרה עם בנק הפועלים בע"מ (לעיל ולהלן: "הבנק המלווה") בהסכם ליווי לקבלת אשראי ושירותים בנקאיים שונים, ולשם כך יצרה/תיצור שעבוד ראשון

בדרגה לטובת הבנק המלווה על כל זכויות החברה במקרקעין ובפרוייקט, לרבות אלו שעפ"י הסכם זה. הקונה יהיה זכאי לקבל מאת הבנק המלווה, תוך 30 יום ממועד ביצוע התשלום הראשון לפי הסכם זה, אישור החרגה מותנה, בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר דירות (הבטחת השקעותיהם של רוכשי דירות), ואשר לפיו, בכפוף לעמידת הרוכש בכל תנאי הסכם זה ובכפוף להתמלאות התנאים באישור החרגה המותנה, אזי ממועד מסירת הממכר לידי הרוכש השעבוד לטובת הבנק המלווה לא יחול לגבי הממכר.

24.2. ידוע לקונה כי עותק מהסכם זה יימסר לבנק וכי זכויות הבנק במקרקעין עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה ובלעדית.

24.3. הובא לידיעת הקונה כי אין ולא תהיה לבנק כל התחייבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולהסכם, ולקונה אין ולא תהינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק, למעט זכויותיו על-פי ערבויות בנקאיות, אם קיבלן ו/או יקבלן מהבנק.

24.4. החברה מודיעה בזאת לרוכש, כי היא שיעבדה לבנק המלווה, את כל זכויותיה כלפי הרוכש בנוגע למקרקעין, לפרוייקט ולממכר, לרבות קבלת סכומי התמורה, והמוכרת נותנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם לבנק המלווה את מלוא הסכומים המגיעים לו ממנו בגין תמורת הממכר, כמפורט בנספח התמורה (נספח ב'), לרבות תשלום מכספי הלוואה המובטחת במשכנתא אותה ייטול הקונה – אם ייטול, באמצעות הפקדתם לחשבון הפרוייקט, כהגדרתו לעיל, ובהתאם להוראות להלן:

24.4.1. הרוכש ישלם את סכומי התמורה בשקלים בלבד, ובאמצעות שוברי תשלום הנמסרים לידיו במעמד החתימה על הסכם זה. החברה הסבירה לרוכש את תוכן השוברים ואת הוראות השימוש בהם והבהירה לרוכש, כי עליו לשלם את התמורה אך ורק באמצעותם, ולחשבון הפרוייקט.

24.4.2. מובהר בזאת, כי אין לבצע תשלומים באמצעות המחאות, הפקדת כסף מזומן או כל דרך אחרת, זולת הפקדת התשלום באמצעות השוברים, כאמור לעיל, ולפי סדר מספריהם הסידוריים.

24.4.3. לאחר הפקדת תשלום לחשבון הפרוייקט, כאמור לעיל, ימציא הרוכש לחברה באמצעות שיגור בפקסימיליה או בהמצאה אישית, העתק מהשובר, שבאמצעותו הופקד התשלום.

24.4.4. כל סכום שישולם על ידי הרוכש באמצעות הפקדתו לחשבון הפרוייקט, ובהתאם להנחיות שלעיל, ייחשב כתשלום לחברה לכל דבר ועניין, ויזכה את הרוכש בקבלת ערבות חוק מכר, מהבנק המלווה בהתאם לחוק הבטחת השקעות.

24.4.5. מובהר בזאת, כי תשלום שישולם שלא באמצעות הפקדתו לחשבון הפרוייקט ושלא בהתאם להוראות הסכם זה, לא ייחשב כתשלום לפי הסכם זה, הרוכש לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בממכר והממכר לא יוחרג מהשעבוד לטובת הבנק המלווה.

24.4.6. הוראות אלו בדבר אופן ביצוע תשלום התמורה הנן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לשינוי או לביטול, אלא בהסכמה מפורשת של הבנק המלווה, שתינתן מראש ובכתב.

24.5. מובהר בזאת, כי הרוכש זכאי לפנות לבנק המלווה, באחת הדרכים הבאות:

- (1) באמצעות פניה לסניף, שבו מתנהל חשבון הפרוייקט.
- (2) באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.
- (3) באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הרוכש.

24.6. הובא לידיעת הרוכש שהממכר, הבנין והפרוייקט נבנים במסגרת ליווי בנקאי של בנק מסחרי ("Construction Loan") בכפוף להוראות "נספח ו" להסכם זה. הרוכש יחתום, במעמד החתימה על הסכם זה, גם על נספח ליווי בנקאי, בהתאם להוראות הבנק המלווה, המצורף להסכם כנספח ו' (וכחלק בלתי נפרד ממנו).

24.7. הוראות סעיף זה, על כל תנאיו ותניותיו, הינן בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973, והבנק ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי". הוראות סעיף זה תחשבה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בין לבין האמור בכל מקום אחר בהסכם, יהיה האמור בסעיף זה עדיף.

24.8. החברה תהא רשאית בכל עת, להחליף את הבנק המלווה בבנק אחר (להלן - "הבנק החדש") ובמקרה כזה הרוכש ישתף פעולה באופן מלא עם החברה, וייתייצב בכל עת שיידרש על ידי החברה ו/או באי כוחה, ובתיאום עימו, לחתום על המסמכים הדרושים לצורך החלפת הליווי, לרבות מסמכים המשחררים את הבנק המלווה מאחריות ו/או מחויבות ונספח ליווי של הבנק החדש וכיוצ"ב, וכן להשיב הערבויות או הביטחונות שניתנו לו כנגד קבלת הערבויות, או הביטחונות מטעם הבנק החדש. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש, עפ"י כל דין.

ערבויות והבטחת כספי הרוכש

24.9. החברה, באמצעות הבנק המלווה, תעניק לרוכש ערבויות בנקאיות להבטחת תשלומי הרוכש, כמתחייב מהוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן - "ערבויות חוק המכר").

24.10. הובא לידיעת הרוכש שערבויות חוק המכר הנ"ל, תבטלנה מאליהן, ותוחזרנה על ידו לבנק שהוציאן, מיד לאחר התקיימות כל התנאים לפקיעת ערבות חוק המכר עפ"י הדין, ובמסגרת זו המצאת חוזי חכירה חתומים בין המינהל לבין הרוכש. הרוכש יחתום על כל המסמכים כפי שיידרש על ידי הבנק, לפני קבלת החזקה בממכר מאת החברה, ובמידת הצורך ובמידה ויידרש, יחזיר את ערבויות חוק המכר לחברה ו/או יפקידן בידי נאמן כפי שייקבע על ידי החברה, עד לפקיעתן ובהתאם לתנאים הקבועים בדין.

הפרות

25. מבלי לגרוע מהאמור בכל הוראה אחרת מהוראות הסכם זה, מוסכם בין הצדדים כי:-

25.1. בנוסף לאמור לעיל, אם הקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם למוכרת על פי החוזה במלואו ובמועדו, תהיה המוכרת רשאית, אך לא חייבת, לאחר שדרשה מהקונה לתקן את ההפרה והקונה לא עשה כן בתוך 10 ימים, לבטל את החוזה ולמכור את הממכר ו/או כל חלק ממנו לאחר.

25.2. היה והמוכרת תפעל על פי סעיף זה ותבטל את החוזה, יחולו, החל במועד הביטול עליו תודיע המוכרת, ההוראות המובאות להלן. ההוראות דלהלן יחולו, בשינויים המחויבים, גם בכל מקרה אחר בו תבטל המוכרת את החוזה, עקב הפרתו ע"י הקונה:

25.2.1. תבטל הערת אזהרה ו/או כל רישום אחר שנרשם לטובת הקונה, אם נרשם. הקונה יחתום על כל מסמך ויעשה כל פעולה לצורך מחיקת הרישום. עוה"ד, מיופי הכת, יוכלו לעשות שימוש בייפוי-הכוח (נספח ה') לצורך מחיקת הרישום.

25.2.2. המוכרת תשיב לקונה את הסכומים ששולמו על ידו בפועל, על חשבון התמורה, עד למועד הביטול, כשהם צמודים באופן שבו הוצמדו תשלומי הקונה לפי נספח ב' לחוזה, ללא ריבית, בניכוי הנזקים וההפסדים שנגרמו ו/או ייגרמו למוכרת ובניכוי הוצאות בפועל שיהיו למוכרת בגין מתן בטוחות להבטחת כספי הקונה ובגין ביטול החוזה ומכירת הממכר לאחר ובגין הוצאות מימון שנגרמו למוכרת על חלק התמורה שלא שולם ע"י הקונה, ובניכוי סכום הפיצויים וכל תשלום שהוא, לרבות על פי האמור בסעיף 25.3 להלן.

25.2.3. אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והממכר משמש או ישמש בטוחה לסילוק הלוואה - תנכה המוכרת מן הסכומים שעליה להשיב לקונה כאמור לעיל גם כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון הלוואה הנ"ל וכל תשלום ו/או סכום אחר שיידרש לשם שחרור המוכרת מהתחייבותיה כלפי התאגיד המממן ו/או הגוף המלווה.

25.2.4. כמו כן המוכרת תנכה מן הסכומים שעליה להשיב לקונה כל סכום שיידרש לשם סילוק כל הערת אזהרה, שעבוד, רישום, עיקול וכל זכות צד ג', שיירשמו ו/או יוטלו לטובת הקונה ו/או לבקשתו ו/או באשמתו ו/או בקשר עימו.

25.2.5. המוכרת תשיב סכומים בהתאם להוראות סעיף זה תוך 45 יום ממועד פינוי הממכר על ידי הרוכש, וככל שלא נמסרה לו החזקה, תוך 45 יום מיום הביטול, ובלבד שעד מועד זה תשחרר את כלל ההתחייבויות והבטחונות הקשורים עם הקונה, ובכלל זה תקבל את אישור הבנק המלווה.

25.2.6. תנאי מוקדם להשבת הכספים לקונה הינו כי הקונה ישיב למוכרת כל בטוחה שקיבל הקונה כאמור לעיל, ויגרום למחיקת כל הערה, שעבוד, רישום, עיקול וכל זכות צד ג', שיירשמו לטובת הקונה ו/או לבקשתו ו/או באשמתו ו/או בקשר עימו, וכן כי ימציא ו/או יחתום על כל מסמך, אישור ו/או תעודה ככל שיידרש וכפי שיידרש על ידי הבנק המלווה.

25.3. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל – 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בהסכם זה, החל ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום הנ"ל, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהא רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש. מובהר כי הפיצוי המוסכם לפי סעיף זה אינו בנוסף לפיצוי אחר לפי ההסכם, אלא אם המדובר בראש נזק אחר.

25.4. בנוסף על כל תרופה אחרת המוקנית למוכרת על פי החוזה או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה ו/או לפי כל דין ישלם הקונה למוכרת ריבית בשיעור החוקי המקסימלי לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה (התשכ"א – 1961), והתקנות שהותקנו על פיו (לרבות תקנות פסיקת ריבית והצמדה (קביעת שיעור הריבית ודרך חישובה), תשס"ג – 2003), בגין כל יום של איחור בתשלום (להלן יחדיו: "ריבית הפיגורים"). הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד יום פירעונו המלא בפועל.

25.5. המוכרת תהיה רשאית לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלום על פי הוראות החוזה ולא שילמו במועד, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, והקונה יהיה חייב להשיב כל סכום כני"ל למוכרת בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לעליות מדד המחירים לצרכן כפי שיהיה בעת השבת הסכום על ידי הקונה לעומת מדד המחירים לצרכן כפי שיהיה ביום ביצוע התשלום על ידי המוכרת, ובתוספת ריבית פיגורים כאמור לעיל, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאית המוכרת עפ"י החוזה ו/או עפ"י כל דין.

25.6. הרוכש מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים שחוזה זה יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

25.7. הפר צד להסכם ו/או לא קיים אחת מהתחייבויותיו הכלולות בסעיפים 7.10 עד 7.13, 8, 13.4, 13.5, 13.12, 14, 15, 17, 18.2, 18.3, 19.25, 19.27, 20, 20, 22, 23.4 ו- 24 להסכם זה, ובכל סעיף מסעיפי התשלומים בהסכם זה ובנספח התמורה, יחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.

25.8. מובהר כי הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בהסכם זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה.

25.9. מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, ככל ולא שילם הקונה את מלוא התמורה במועדה ו/או במידה ועיכוב בתשלום מתשלומי הסכם זה גרם בפועל לעיכוב מצד המוכר במסירת החזקה העולה על 14 ימים ממועד המסירה שנקבע, ובלבד שהוכח כי העיכוב בתשלום הוא הגורם לעיכוב בהמסירה, יידחה מועד המסירה בתקופה זהה לתקופת העיכוב אשר נגרם על ידי הקונה.

26. העברת זכויות המוכרת

המוכרת תהיה זכאית להעביר לאחר את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, ובלבד שהמוכרת תיותר ערבה כלפי הרוכש למילוי התחייבויות שהעבירה לאחר.

27. כללי ושונות

מוסכם ומותנה במפורש בין הצדדים כי:--

27.1. במקרה שאחד מיחיד הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, בביצועו או בכל הנובע ממנו, למעט - בקשה לביטול הסכם, תחייב חתימתו את כל יחיד הרוכש, וחתימת הסכם זה על ידי אחד מיחיד הרוכש מהווה, ותחשב לכל עניין ודבר, כמתן הרשאה על ידי הרוכשים כולם בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו - לחייב ו/או לזכות את יתר יחיד הרוכש, כאמור לעיל.

27.2. הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר חתימתם המלאה של כל הצדדים עליו, ועל כל נספחיו.

27.3. שום ויתור ו/או הוראה ו/או הנחה ו/או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה, על נספחיו, לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב.

27.4. לפני תם עבודות הבנייה המוכרת תהיה רשאית לפעול בשטח הבניין להמשך שיווק באמצעים שונים לרבות תליית שלטים, עריכת ירידי דוור, חלוקת חומר פרסומי וכיו"ב. לאחר תום עבודות הבנייה, המוכרת תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניינים שילוט הנושא את שם המוכרת ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכרות ו/או של הפרויקט (להלן: "השילוט"), לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. המוכרת תהינה רשאית להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרכוש המשותף ובלבד שהמוכרת תשא בכל העלויות של הצבת השילוט כאמור, אשר יכלול את שם המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על המוכרת בלבד. הקונה יאפשר לחברת הניהול (במידה ותהיה חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט) ו/או למוכר ו/או למי מטעמו גישה סבירה ונוחה לשילוט וזאת לשם ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקון ו/או ניקיון של השילוט ו/או שינויו, בכל עת סבירה. כמו כן הקונה לא יזיז ו/או יחבל/או יפגע ו/או יפגום בשילוט ו/או יכבה את השילוט ו/או ישנה את צורתו ו/או מידת תאורתו ו/או יפריע לשילוט.

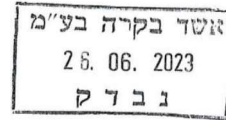
27.5. הרוכש לא יהיה זכאי לקזז כל סכום שיגיע לו מאת המוכרת (אם יגיע) מכל סיבה שהיא, כנגד חוב של הרוכש כלפי המוכרת.

27.6. כל הצהרה שתעשה על ידי כל אדם, לרבות עובדי החברה ו/או שליחיה בכל דבר הנוגע להסכם זה - לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה בכתב על ידי החברה והמוסמכים מטעמה. שום איחור על ידי החברה במימוש זכויותיה - לא יחשב כויתור והחברה תהא רשאית וזכאית להשתמש בזכויותיה ו/או כל חלק מהן - על פי הסכם זה ועל פי החוק, בכל מועד שתמצא לנכון, ולפי שיקול דעתה.

27.7. היה הרוכש או מי מיחידיו תושב חוץ - עליו לקיים את הוראות החוק החלות על תושבי חוץ, בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל.

27.8. היה הרוכש או מי מיחידיו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית-המשפט המוסמך להתקשרות על פי הסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו, וזאת תוך 60 ימים ממועד החתימה על הסכם זה. לא המציא הרוכש לחברה את האישור כאמור, תוך המועד הנקוב בסעיף זה, תהיה החברה זכאית לבטל הסכם זה לאלתר וללא כל הודעה מוקדמת.

27.9. תנאי החוזה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים. כל שינוי או תוספת לחוזה לא יהיו תקפים אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים לחוזה. אין באמור כדי לשלול



מהרוכש עילות תביעה המוקנות לו לפי דין, הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו על ידי החברה עובר לחתימת חוזה זה.

27.10. כל סכסוך או חילוקי דעות בקשר להסכם זה, ביצעו או פירושו, וכל תביעה בקשר להסכם זה ו/או בקשר לחזקה ו/או לשימוש בממכר ו/או בבית, יובאו להכרעה בפני בתי המשפט המוסמכים לפי דין, אשר ידונו בהם על פי דיני מדינת ישראל.

27.11. כל הודעה של הרוכש לחברה לפי הסכם זה, לרבות לפי סעיף 10, תנתן בכתב כאמור בסעיף 28.

27.12. בוטל.

27.13. חוזה זה ייכנס לתוקף אך ורק לאחר חתימתו ע"י שני הצדדים. תאריך חתימת אחרון החותמים על החוזה יהיה תאריך החוזה לכל דבר ועניין.

27.14. מובהר למען הסר ספק כי בכל מקום בו נאמר בהסכם זה כי הדבר נתון לשיקול דעת המוכרת, הרי ששיקול דעת זה ייעשה באופן סביר בלבד.

28. הודעות

28.1. בוטל.

28.2. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

החברה: **כמפורט במבוא להסכם זה** (יש לשלוח הודעות לכלל הכתובות במבוא).

הרוכש: **כמפורט במבוא להסכם זה**.

28.3. כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח או עם מסירתה ביד, אם נמסרה ביד לפי המוקדם.

ולראייה באו הצדדים על החתום

«שם_פרטי_1»
«שם_משפחה_1»

א. חבר בע"מ

«שם_פרטי_2»
«שם_משפחה_2»

עץ השקד נדל"ן בע"מ

נספח א' להסכם מכר – נספח הסדר ביניים

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____

- בין : 1. א. חבר בע"מ, ח.פ. 513376574
2. עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677
(אשר תקרא להלן - "החברה" או "המוכרת")

מצד אחד

- לבין : 1. «שם פרטי_1» «שם משפחה_1», ח.פ. / ת.ז. «תז_1»
2. «שם פרטי_2» «שם משפחה_2», ח.פ. / ת.ז. «תז_2»
שניהם במאוחד ובנפרד, בערבות הדדית, ואשר יקראו להלן יחד ולחוד - "הרוכש" ו/או "הקונה"

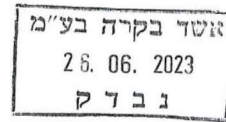
מצד שני

הואיל ובין הצדדים נחתם ביום חתימת נספח זה הסכם מכר למכירת הממכר כהגדרתו בהסכם (להלן: "ההסכם"), ואשר נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל ולהסכם צורפו נספחים, תשריטים ומפרט כנדרש על פי דין (להלן: "התכניות"), אך לתוכניות טרם ניתן היתר בניה כדין, באופן שיתכן שיחולו בהם שינויים ו/או תיקונים, ו/או שינוי במידות ו/או בכמויות ו/או בפרטים אחרים, זאת במסגרת הליך אישור התכניות למתן היתר הבניה, וברצון הצדדים להסדיר זכויותיהם וחובותיהם במקרה שכזה, ובאופן שהאמור בנספח זה יגבר על האמור ו/או משתמע בהסכם המכר;

מותנה ומוסכם בזה בין הצדדים, כדלקמן:

- מוסכם כי ככל שבמסגרת הליך אישור התוכניות למתן היתר הבניה יחולו שינויים כלשהם בתכניות, כי אז החברה בכל מקרה תתן הודעה על כך לרוכש בכתב, תוך צירוף תכנית ו/או מפרט עדכניים.
- מבלי לגרוע באמור בהסכם זה, ככל שהשינוי ו/או הסטייה הינם בגבולות אלו המותרים לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"ד-1974, דהיינו עד 2% בשטח היחידה, ועד 5% בשטח גינה ו/או מחסן ו/או במידות האבזורים, אזי לא יהווה השינוי ו/או הסטייה עילה לביטול ההסכם.
- ככל שהשינוי ו/או הסטייה חורגים מהמותר לפי סעיף 2 לעיל, או באם חל שינוי במיקום הדירה מבחינת כיוונים או הקומה בה היא מצויה ביחס לקומת הכניסה לבניין או שינוי בשטח הדירה וגודלה החורג מהמותר לפי סעיף 2 לעיל, כי אז תעמוד לקונה האפשרות לבטל את ההסכם בתוך 30 יום ממועד הודעת המוכרת אודות השינוי ובלבד שנתנה לקונה האפשרות לעיין בתוכניות העדכניות או שאלה צורפו להודעה כאמור בסעיף 1 לעיל. לא נתן הרוכש הודעה כאמור תוך 30 יום, ייחשבו התכניות, המפרטים והמסמכים הנ"ל למסמכים העדכניים.
- כמו כן, וככל שלא יינתן היתר הבניה תוך שישה חודשים ממועד חתימת הסכם זה, כי אז הקונה יהיה רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב למוכרת בתוך 30 יום, שתישלח בדואר רשום עם אישור מסירה. לא מימש הרוכש והוא בלבד את זכות הביטול בתוך 30 יום כאמור, לא תעמוד עוד לרוכש ברירת ביטול מכח סעיף זה.
- תמומש זכות הביטול כאמור, יהיה על הרוכש לפנות למוכרת לשם חתימה על כל המסמכים והצהרות שיידרשו לשם מימוש הביטול וכנגד זאת יהיה זכאי להשבת כל הכספים ששילם הרוכש עד אותו מועד למוכרת, בצירוף הפרשי הצמדה (ללא ריבית) כנקוב בהסכם המכר. ככל



דירה במחיר מופחת

עמוד 35

מס' בנין: «מספרשם_מבנה» מס' דירה: «מספר_דירה»

שנמסרה לקונה בטוחה מאת המוכרת, יהיה עליו להשיב אותה לידי המוכרת ולחתום על מסמך הסכמה לביטולה, ובמידה שנטל משכנתא, לדאוג לביטול התחייבות לרישום המשכנתא, וביטול הבטוחות בפועל יהווה תנאי מוקדם להשבת הכספים ששילם. המוכרת תהא רשאית, אך לא חייבת, להשתמש בייפוי הכוח שברשותה לצורך ביצוע האמור בסעיף זה.

6. בכפוף לאמור בנספח זה, תעמוד לקונה במקרים המנויים לעיל, אך ורק האפשרות לביטול ההסכם.

«שם_פרטי_1»
«שם_משפחה_1»

א. חבר בע"מ

«שם_פרטי_2»
«שם_משפחה_2»

עץ השקד נדל"ן בע"מ

נספח ב' להסכם מכר

נספח התמורה

שנערך ונחתם בירושלים ביום

בין: 1. א. חבר בע"מ, ח.פ. 513376574

2. עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677

(אשר תקרא להלן - "החברה" או "המוכרת")

מצד אחד

לבין: 1. «שם פרטי_1» «שם משפחה_1», ח.פ./ ת.ז. «תז_1»

2. «שם פרטי_2» «שם משפחה_2», ח.פ./ ת.ז. «תז_2»

שניהם במאוחד ובנפרד, בערבות הדדית, ואשר יקראו להלן יחד ולחוד - "הרוכש" ו/או "הקונה"

מצד שני

הואיל ובין הצדדים נחתם ביום חתימת נספח זה הסכם מכר למכירת הממכר מהגדרתו שם (להלן: "ההסכם"), ואשר נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל ובהסכם נקבע כי התנאים הנוגעים לתשלומים ולתמורה ייקבעו במסגרת נספח זה, הלא הוא נספח התמורה נספח ב' להסכם

אי לכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מועד המסירה - 31.07.2026.**

2. **פיצויים בלא הוכחת נזק** – סכום הפיצויים הקבועים והמוסכמים מראש בגין תקופת הפיגור, כקבוע בסעיף 5א' לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973, כאמור בסעיף 11.6 להסכם.

3. **מחיר הממכר –**

3.1. **סך הכל מחיר הממכר ("התמורה") על פי סעיף 14.1 להסכם, הוא בסך «מחיר סופי»** (במילים: «מחיר במילים»), כולל מע"מ כמפורט בהסכם.

3.2. **תשלומים בעד הממכר** – כאמור בסעיף 14.2.4, הרוכש ישלם למוכרת את התמורה בתשלומים ובמועדים, כדלקמן:

א. סך של «שבע» ₪ («שבע במילים»), המהווה 7% (שבעה אחוזים) מהתמורה – ישולם במעמד החתימה על הסכם זה וכתנאי לכניסתו של ההסכם לתוקף.

ב. סך של «שלוש עשרה» ₪ («שלוש עשרה במילים»), המהווה 13% (שלושה עשר אחוזים) ממחיר הדירה (המהווה השלמה ל-20% יחד עם התשלום הקודם), ישולם תוך 45 יום ממועד חתימת הסכם זה כנקוב מעלה.

6.1. סך של _____ ₪ (_____) (המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדין, ישולם 3 (שלושה) חודשים ממועד חתימת ההסכם.

6.2. סך של _____ ₪ (_____) (המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדין, ישולם 6 (שישה) חודשים ממועד חתימת ההסכם.

6.3. סך של _____ ₪ (_____) (המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדין, ישולם 9 (תשעה) חודשים ממועד חתימת ההסכם.

6.4. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדין, ישולם 12 (שניים עשר) חודשים ממועד חתימת ההסכם.

6.5. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדין, ישולם 15 (חמישה עשר) חודשים ממועד חתימת ההסכם.

6.6. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדין, ישולם 18 (שמונה עשר) חודשים ממועד חתימת ההסכם.

6.7. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדין, ישולם 21 (עשרים ואחד) חודשים ממועד חתימת ההסכם.

6.8. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדין, ישולם 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד חתימת ההסכם.

6.9. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדין, ישולם 27 (עשרים ושבע) חודשים ממועד חתימת ההסכם.

6.10. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 7% (תשעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדין, ישולם 30 (שלושים) חודשים ממועד חתימת ההסכם.

סך של _____ ₪ (_____) ₪, היתרה, בסך המהווה 10% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדין, ישולם 7 ימים לפני מסירת החזקה בדירה.

3.3. **המדד הבסיסי** – כאמור בסעיף 14.5.3 ואשר לו יוצמדו כלל התשלומים, ללא יוצא מן הכלל, של הרוכש למוכרת, המדד הידוע במועד חתימת ההסכם זה.

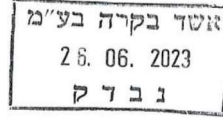
3.4. תנאי לחתימת החברה על ההסכם ו/או לכניסתו לתוקף הוא פרעון בפועל של התשלום הראשון, כמפורט בסעיף קטן 3.2 (א) לעיל, אשר ישולם במעמד החתימה על הסכם זה.

3.5. כל תשלום על חשבון התמורה כולל בתוכו מע"מ בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והחברה תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין מע"מ בכל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון הדירה שטרם שולם ואשר שינוי שיעור המע"מ חל עליו על פי הדין.

4. **הקדמת תשלומים**

החברה זכאית לסרב לקבל תשלומים בתאריכים מוקדמים מהנקוב בהסכם זה, על פי שיקול דעתה הסביר. רוכש המבקש להקדים את מועדי התשלום יקבל את אישור המוכרת מראש ובכתב להקדמת התשלומים. הקדים הרוכש את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים כאמור לעיל, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והמוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. מובהר כי לא יוענקו לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי, במקרה בו יקדים תשלומים.

5. **אופן ביצוע התשלומים**



- 5.1. הרוכש ישלם את סכומי התמורה בשקלים בלבד, ובאמצעות **שוברי תשלום הנמסרים לידיו במעמד החתימה על הסכם זה**. החברה הסבירה לרוכש את תוכן השוברים ואת הוראות השימוש בהם והבהירה לרוכש, כי עליו לשלם את התמורה אך ורק באמצעותם, **ולחשבון הפרוייקט, ובכפוף לאמור בסעיף 24.4 להסכם**.
- 5.2. אין לבצע תשלומים באמצעות המחאות, הפקדת כסף מזומן או כל דרך אחרת, זולת הפקדת התשלום באמצעות השוברים, כאמור לעיל, ולפי סדר מספריהם הסידוריים- החברה לא תקבל כל תשלום שישולם במשרדי החברה, או שיבוצע בכל דרך אחרת מזו שנקבעה כאמור לעיל.
- 5.3. לאחר הפקדת תשלום לחשבון הפרוייקט, כאמור לעיל, ימציא הרוכש לחברה באמצעות שיגור בפקסימיליה או בהמצאה אישית, העתק מהשובר, שבאמצעותו הופקד התשלום ו/או תצלום קריא של טופס הבנק המאשר את ביצוע ההפקדה.

ולראייה באו הצדדים על החתום

«שם_פרטי_1»
«שם_משפחה_1»

א. חבר בע"מ

«שם_פרטי_2»
«שם_משפחה_2»

עץ השקד נדל"ן בע"מ

נספח ה'

ייפוי כוח בלתי חוזר

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

אני/ו החתום/ים מטה: «שם_פרטי_1» «שם_משפחה_1», ת.ז. «תז_1», ו- «שם_פרטי_2» «שם_משפח_2», ת.ז. «תז_2» (להלן ביחד ולחוד: «הרוכש» או «הקונה»), שנינו מכתובת: «רחוב_ומספר_בית», «עיר», כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד ממנה/ים בזה ומיפה/ים בזה את כוח/ים של עו"ד גיקי כהן ומי שימונה על ידו, וכן את עו"ד נעם כנען, עו"ד רחל רוטנמר, עו"ד פנתס סיוון, עו"ד שני חבר כהן, עץ השקד נדל"ן בע"מ ו/או א. חבר בע"מ (להלן: «המורשים») כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשי ומיופי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי את כל המעשים והפעולות דלהלן וכל חלק מהן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום הזכויות של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערות אזהרה בקשר לנכס הידוע כבנין: «מספר_שם_מבנה» (להלן: «הבנין») «דירה»: «מספר_דירה», חלקה «חלקה» (להלן: «הנכס» או «הדירה»), בגוש רשום 34574 (לשעבר גוש רשום 34292 חלקה 92 (בחלק)), מגרש מס' «מספר_מגרש_בתבע» לפי תוכנית מס' 102-0055277 ולפי מכרז מס' ים/252/2017 ותיקים מס' 10733193 א', 10709177 א' ו- 10733201 א' של רשות מקרקעי ישראל הנמצאת ברמת בית שמש (להלן: «הפרוייקט» או «המקרקעין») וזאת בתנאים כפי שמורשי ימצאו לנכון, ובכלל זה לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם עץ השקד נדל"ן בע"מ ח.פ. 514307677 וא. חבר בע"מ, ח.פ. 513376574 (להלן ביחד ולחוד: «המוכרת») לשמנו וכדלקמן:

1. לרכוש ולקבל בשמי ו/או על שמי - חכירה או חכירת משנה או כל חכירה אחרת ו/או כל זכות או זכויות אחרות (ובכלל זה זכויות שבהנאה) ביחס לנכס וזאת בתנאים כפי שמורשי ימצאו לנכון.
2. לבצע את כל הפעולות, מכל סוג ומן שהוא, לרבות חתימה על תכניות בנייה ותכניות אחרות מכל סוג ומן שהוא בקשר למקרקעין ו/או הפרוייקט לרבות הוצאת היתר בנייה ו/או שינוי תב"ע להגדלת זכויות הבנייה באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת במקרקעין בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
3. לעשות ו/או לתת הסכמה שתידרש לכל פעולה הדרושה לצורך הנכס ו/או הבנין ו/או הפרוייקט ו/או המקרקעין על פי חוק התכנון והבניה, לרבות רישום פרצלציה, רישום זיקות הנאה בקשר למקרקעין ו/או לבנין ו/או לנכס ולרבות על כל חלק מהם כחלקה כפופה ו/או נהנית, ובין אלה, זיקות הנאה לשימוש הולכי רגל וכלי רכב ו/או לציבור ו/או לכל גורם שהוא לרבות, אל וממקומות החניה או מגישות לבתים ולרחובות וכל זיקת הנאה שתידרש לרישום לפי הוראות הרשויות ולפי שיקול דעת המוכרת, הפרשת חלקים לצרכי ציבור, תיקון כל מיני רישומים בנוגע לנכס ו/או למקרקעין, וכן כל פעולת תכנון ו/או בניה אחרת, בתמורה או שלא בתמורה. לחתום על כל מסמך, ולרשום כל פעולה משפטית הדרושה לצורך העברת תשתיות ו/או מתקנים ו/או צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, טלוויזיה, צנרת ביוב וכיוצ"ב דרך המקרקעין ו/או הבנין ו/או הנכס ו/או חלקים מהם.
4. להגיש בקשות להיתר בניה ו/או הקלות ו/או שימוש חורג ו/או להקמת חלקים נוספים ו/או חדשים ו/או חלוקה מחדש ו/או להסכים להגשות בקשות כאמור במקרקעין ו/או בבנין ו/או בנכס או חלק מהם ולחתום על בקשות להיתרי בניה ביחס לנכס ו/או לבנין ו/או למקרקעין הנ"ל ועל כל מסמך הדרוש לשם הוצאת היתרי בניה כאמור. לבצע כל פעולה, לתת או לחתום על כל מסמך לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, אישור, התחייבות, הסכמה, הסכם, אגרת חוב, משכון, או כל מסמך אחר שידרש.
5. לבקש ו/או להסכים לכל הליך תכנוני ולכל פעולה הנובעת מהליכים תכנוניים ומימוש זכויות הבניה ו/או שימוש בקשר עם הנכס ו/או אי מימוש זכויות בניה ו/או שימוש עם קרקע כלשהי אחרת, ולרבות הגשת תכניות, התנגדויות, עררים, בקשות כולל בקשות להיתרים, להקלות, להגדלת צפיפות, לשימוש חורג, פעולות להגדלת זכויות בניה ו/או שימוש בכל דרך אחרת, מתן שימוש בשטחים משותפים ו/או שטחי שפ"פ לשטחים מסחריים ו/או מגורים בבנין לרבות לצורך הצבת שימשיות ו/או כיסאות ו/או שולחנות, חתימה על כתבי שיפוי לוועדה המקומית לתכנון ובנייה. כן מוסמכים מיופי הכח להתקשר בהסכמים עם הרשויות התכנוניות ו/או המוניציפליות. לשם כך יהיו רשאים מיופי הכח להופיע בפני כל גוף ורשות, לחתום להסכים ולהמציא כל מסמך ולבצע כל פעולה, הכל לפי שיקול דעתם הסביר ובכפוף לאמור בהסכם המכר.

6. לקבל בשמנו ובמקומנו את הנכס הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
7. א. מדי פעם בפעם לפדות לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, למכור, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על המקרקעין הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הנכס הנ"ל.
ב. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה ו/או לייחד הערות אזהרה.
ג. לרשום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא. לעשות את כל הפעולות בקשר עם משכנתאות לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק הוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, שכירות, חכירה, חכירת ו/או שכירות משנה במקרקעין או בחלק מהם בשלמותם או באופן חלקי ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור – לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב, להסיר, למחוק, להוסיף, לרשום, לייחד, להעביר, להסכים להעברה וכן לרשום הערת אזהרה אף מכח יפוי-כח זה.
8. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע למקרקעין, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות למקרקעין, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים למקרקעין ו/או לבניין ו/או לנכס.
9. לבקש ו/או למסור כל בקשה, הצהרה, או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין תשכ"ג – 1963, על תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר. לחתום על הצהרה/ות למס שבח מקרקעין, על בקשה/ות לקבלת פטור חלקי מתשלום מס רכישה וכל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר החל ו/או אשר יחול על היחידה.
10. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או הממונה על המרשם ו/או רשם החברות ו/או רשם המשכונות ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או הממונה במשרד השיכון ו/או משרדי מיסוי מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, לרבות לעניין בקשות להיתר בנייה על המקרקעין ובקשות לצרכי תכנון, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, תוכניות בנין עיר, שינוי ת.ב.ע, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה, חוק השליחות, והן לפי כל דין אחר ובהתאם לאמור בהסכם המכר.
11. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין, לרשום ירושה ביחס למקרקעין או חלק ממנו, לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין, לבצע כל העברה (עיסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
12. לבקש רישום, לרשום, ולהסכים ולחתום בשמי/בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס למקרקעין לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, פיצול מחדש, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם.
13. לבקש ו/או להסכים למחיקת רישום הבית המשותף ו/או לרשום את הפרוייקט ו/או הבניין בלשכת רישום המקרקעין ובפנקס הבתים המשותפים לרבות כבית משותף מורכב בעל מספר אגפים, וכן לייחד ולרשום את זכויותי בנכס כדירה בבית המשותף ואת כל ההצמדות לנכס אם וככל שתהיינה הצמדות ולקבוע את חלקו של הנכס ברכוש המשותף על פי שיקול דעתם הבלעדי כאמור, ולהעביר את את זכויות הפיתוח ו/או זכויות החכירה ו/או הבעלות בכל אחת מהנכסים בבנין לבעלי הזכויות בהם. וכן לרשום על פי שיקול דעתם הבלעדי תקנון לבית המשותף (לפי

סעיפים 62 ו/או 63 לחוק המקרקעין), לאמץ, לשנות, להוסיף ולבטל תקנון לבית המשותף ו/או הוראה מהוראותיו, לחתום ו/או להימנע מלחתום, לשנות ולתקן את צו רישום הבית המשותף ו/או התיקונים לו, להסכים לחלוקת המקרקעין, איחודם ו/או לשינוי חלוקה זו, וכן להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם בהצמדות מיוחדות לנכסים או לשטחים שבבנין המשותף ו/או לאגפים נפרדים בבניין, ולהעבירן מנכס אחד לאחר, לתקן את החלקים ברכוש המשותף, להצמיד שטחים משותפים המצויים באגף נפרד לאותו האגף, לרשום שעבוד ו/או זיקת הנאה ו/או חכירה, לזכות ו/או לחובת נכס ו/או בנין כלשהו, לעגן את זכויותי או את זכויות רוכשי נכסים במקרקעין בכל דרך שתיראה להם לנכון, וכן לבקש ו/או להסכים לייחוד דירות, הערות ומשכנתאות בין בעלי הזכויות בנכס ו/או לבטלם כליל, וכן לחזור ולרשום אותם בצורה המקורית או בכל צורה ואופן אחר, או שלא לרשום כלל. להסכים בשמי/בשמו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל. לקבוע את נציגות הבית המשותף, לקבוע את הרכוש המשותף, וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין.

14. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לצמצום החלפה, ביטול, שינוי, החזר של כתבי ערבות לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 או כל ביטחון אחר שניתן על פי החוק הנ"ל, כפי שהוא בתוקף היום או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

15. להתקשר עם חברת ניהול לניהול הפרויקט, ולשם כך לחתום בשמי על הסכם ניהול עם חברת הניהול, ולבצע את כל הפעולות, לחתום על כל מסמך, ולהופיע בפני כל גורם בקשר עם ההתקשרות עם חברת הניהול.

16. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכרת ו/או כל צד ג' בעסקה זו, פרט להליכים משפטיים שבין הצדדים.

17. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

18. ניתנת בזאת הסכמתנו הבלתי חוזרת לבאי כוחנו הנ"ל לבער את כל התיקים, המסמכים, הניירת, והכרוכים בכך ואשר נוגעים לדירה, לממכר, לבית המשותף והכרוך בכך מתום שנה אחת מיום העברת הדירה על שמו בשלכת רישום המקרקעין. ככל שנרצה לקבל העתק ו/או מסמך כלשהו מתוך הניירת הנ"ל, חובה עלינו והאחריות עלינו לפנות לבאי כוחנו בבקשה להמציא לנו העתקים מהניירת הנ"ל ו/או ממסמך כלשהו לפני תום השנה הנ"ל.

19. היות ויפוי-כח זה ניתן לטובת צד ג' שזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי-כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו, וכחו יהיה יפה גם אחרי מותי ו/או נקיטה נגדי בהליכי פשיטת רגל ו/או בהתרחש כל מאורע מסכל והוא יחייב גם את הבאים מכחי לרבות מנהל מיוחד, נאמן, כונס נכסים זמני ו/או קבוע ו/או כל גורם שהוא שיבוא בשמי או במקומי.

20. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי יפוי-כח זה וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו ובלבד שהכל נעשה בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להוראות הסכם המכר.

21. יפויי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות לבאי כוחנו וכדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמו ובמקומו את כל אשר אנו רשאים ו/או חייבים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים. יפוי-כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו או כל מי שיבוא במקומו, מתחתינו, מטעמנו ומשמנו ולרבות אפוטרופוסנו, מנהלי עזבונו, והמוציאים לפועל של צוואותינו, זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים תלויות בו.

22. אין במתן יפוי-כח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות ביפוי-כח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.

23. נחתם יפוי-כח זה על ידי יחיד, הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים, הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבע במשמע, וכן להיפך.

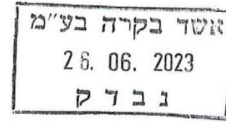
ולראיה באנו על החתום, היום _____ לחודש _____ שנת _____

«שם פרטי_2»

«שם פרטי_1»

«שם משפח_2»

«שם משפח_1»



נספח ו' – נספח ליווי בנקאי

לכבוד

בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

ג.א.נ.,

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "א' החדשה – שקד מול הנוף";
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין «שם פרטי_1» «שם משפחה_1» ו-«שם פרטי_2» «שם משפחה_2» (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין א. חבר בע"מ, ח.פ. 513376574 ועץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677 (להלן בנספח זה: "הלווה") הסכם לרכישת דירה ב"פרויקט", כהגדרתו להלן ("ההסכם");

והואיל וכחלק מהתחייבויות הלווה כלפי הבנק התחייבה הלווה כי הקונה והלווה יחתמו על כתב התחייבות זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והלווה הסכימו לחתום על כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

לפיכך, הלווה והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישום), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשלי"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. הלווה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ללווה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי הלווה ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו ללווה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים ללווה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו ללווה באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות שוברי התשלום, הלווה והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסניף _____ בבנק _____ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
5. אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון ללווה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין הלווה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהלווה או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק.
6. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכז שירות עסקי, חולון (מס' סניף 436) שכתובתו הרוקמים 26, חולון באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
7. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

7. הבנק ישלח לקונה את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") בדואר רשום. לחלופין הבנק ימסור את ערבויות חוק המכר ללווה על מנת שתמסור אותן לקונה.
- מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
8. כפי שהוצהר על ידי הלווה, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה ללווה על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.
9. העמלות בגין ערבויות חוק מכר יחולו על הלווה וישולמו על ידה והיא לא תשית את העמלות כאמור על הקונה ולא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות.
10. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.
11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי הלווה או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדיון או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות הלווה כלפי הקונה על פי ההסכם.
12. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון ללווה או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי הלווה וכי כל הסכם שבין הלווה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין הלווה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק ללווה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר ללווה (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף ללווה במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
13. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של הלווה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.
- הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.
14. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו

של היתר הבניה.

15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.

במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

16. הלווה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

17. אם וככל שהלווה תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת הלווה כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה הלווה תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

18. כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

19. הלווה והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

20. חיובי הלווה והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

21. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

22. **אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדירור (משכנתה) - המופנה לבנק וללווה:**

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל הלווה למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדירור (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירתם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה.

אישור הקונה:

מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק הפועלים בע"מ על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

בנוסף לפרטים שמסרתי ללווה ניתן לפנות אלי גם בטלפון המפורט בראשית הסכם זה, אם מפורט.

לא מסכים למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק הפועלים בע"מ, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום:

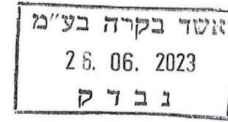
«שם פרטי_1»
«שם משפחה_1»

א. חבר בע"מ

עמוד 45

דירה במחיר מופחת

מס' בנין: «מספרשם_מבנה» מס' דירה: «מספר_דירה»



«שם_פרטי_2»
«שם_משפח_2»

עץ השקד נדל"ן בע"מ

נספח ז' להסכם מכר

הודעה לרוכש בדבר זכויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974

על פי הוראות סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (להלן: "החוק"), הרינו להביא לידיעתכם כי הנכם זכאים להבטחת הכספים שתשלמו על חשבון מחיר הדירה באחת הדברים הקבועות לשם כך בחוק, וזו לשונו:

הבטחת כספי קונה

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

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

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון כמשמעותו בחוק האמור, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

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

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

החלפת ערובה

2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1א2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

חובת יידוע בכתב

1א2. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

(ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

הננו מאשרים כי הודע לנו בכתב כאמור לעיל על זכותינו על פי החוק להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

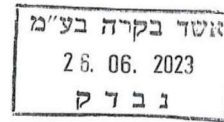
ולראיה באנו על החתום היום:

«שם פרטי 2»

«שם משפחתי 2»

«שם פרטי 1»

«שם משפחתי 1»



נספח ח' – הצהרה לרשויות המס ותפקיד עו"ד

לכבוד

«שם_פרטי_1» «שם_משפחה_1»

«שם_פרטי_2» «שם_משפח_2»

הנדון: רכישת דירה «מספר דירה» בנין «מספרשם מבנה» (להלן – "הדירה")

בפרויקט "א' החדשה – שקד מול הנוף"

הצהרה לרשויות מיסוי מקרקעין

בהמשך להסכם לרכישת הדירה שנחתם בינינו, אנו מבקשים להודיעכם כדלקמן:

רכישת דירה חייבת עפ"י דין בדיווח (הצהרה) לרשויות מיסוי מקרקעין ובתשלום מס רכישה. חובת התשלום במועד **חלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית**, הנכם רשאים לקבל יעוץ מעו"ד בענין זה, והחברה ובאי כוחה יבצעו אך ורק את הפעולות המנויות להלן.

למען הסר ספק, מובהר כי החברה תבצע עבורכם דיווח מקוון לרשויות מיסוי מקרקעין על רכישת הדירה במועד, באמצעות באי כוח החברה, אלא אם תפנו לחברה בכתב ותבקשו כי הדיווח יוגש על ידכם. בשל כך, יחולו ההראות הבאות:

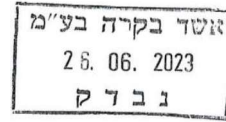
הנכם פוטרים בזה את החברה ובאי כח החברה מאחריות בנוגע לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ימסרו לבאי כח החברה באחריותיכם הבלעדית, לרבות לנכונותם.

כמו כן, הנכם פוטרים את החברה ובאי כוחה מאחריות כלשהי בנוגע לשומה הסופית והעצמית ומביצוע כל פעולה נוספת מול רשויות מיסוי מקרקעין מעבר להגשת הדיווח מבחינה טכנית. מחובתכם, וכתנאי לביצוע הדיווח, עליכם להמציא לחברה ו/או לבאי כוחה את המסמכים והמידע כפי שיידרשו על ידם באופן סביר, לביצוע הדיווח, לרבות בשאלה אם מתקיימים כל התנאים בדין המזכים אתכם בתשלום מס רכישה לפי מדרגות המס של דירה יחידה ו/או כל פטור אחר המגיע לו על פי דין. כמו כן, תמציאו לחברה קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בדין לתשלום.

הנכם מודעים לכך, וכי במסגרת הדיווח או במועד מאוחר יותר כקבוע בדין, יהא עליכם לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין בכוחות עצמכם על המקורות הכספיים והמימוניים לרכישת הדירה.

הובא לידיעת הצדדים כי בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, המועד לדיווח על רכישת הדירה, הוא בתוך 30 ימים ממועד חתימת הרוכש על ההסכם.

ככל שתיערך על ידי החברה או מי מטעמה שומה עצמית עבורכם, הרי שהיא תיערך על פי בקשתכם ולאחר שהודע לכם כי באפשרותכם להכין את השומה העצמית בכל דרך שתמצאו לנכון או לא לערוך שומה עצמית כלל.



דירה במחיר מופחת

עמוד 48

מס' בנין: «מספרשם_מבנה» מס' דירה: «מספר_דירה»

תפקיד עורך הדין

מבלי לגרוע מכלליות האמור, תשומת לבכם מופנית להצהרות הנדרשות על ידכם ככל שהנכם מבקשים חישוב מס של "דירה יחידה" – האחריות לנכונותן הינה עליכם בלבד.

כן מובהר כי עורכי הדין מטעם החברה, על אף שמקבלים מכס תשלום בגין הוצאות משפטיות על פי דין, אינם מייצגים אתכם בהסכם ו/או בעסקה ואינם אחראים כלפיכם כעורכי דין ובכלל לכל דבר ועניין מכל מין וסוג שהוא, למעט רישום הזכויות, וכי תשלום ההוצאות המשפטיות נעשה אך ורק עבור הפעולות המשפטיות הכרוכות ברישום הבית המשותף ו/או זכות החכירה על שם הקונה, כאמור ובכפוף להסכם המכר.

בכבוד רב,

עץ השקד נדל"ן בע"מ

א. חבר בע"מ

ג'קי כהן, עו"ד

אנו הח"מ מאשרים שקראנו והבנו את תום את האמור לעיל, ומסכימים לו.

«שם פרטי_1»

«שם משפח_2»

«שם פרטי_1»

«שם משפחה_1»

נספח ט': כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

אני/ו החתום/ים מטה :

«שם פרטי_1» «שם משפחה_1» ת.ז. «תז_1» ו- «שם פרטי_2» «שם משפחה_2» ת.ז. «תז_2» (להלן ביחד ולחוד: «הרוכש» או «הקונה»),

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרוייקט: _____ (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר: עץ השקד נדל"ן בע"מ ח.פ. 514307677 וא. חבר בע"מ, ח.פ. 513376574.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מס' ח/275/2020 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7. שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב ההתחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור סמחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

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

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב כנספח י'.

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

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

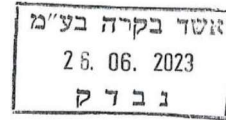
ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור) המוקדם מביניהם. בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו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

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

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/ התחייבויותי/נו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה,



דירה במחיר מופחת

עמוד 50

מס' בנין: «מספרשם_מבנה» מס' דירה: «מספר_דירה»

אחויב/ נחויב בתשלום בסך של 250,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

«שם_פרטי_2»

«שם_משפח_2»

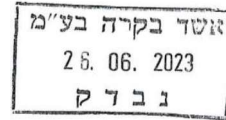
«שם_פרטי_1»

«שם_משפחה_1»

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____, «שם_פרטי_1» «שם_משפחה_1» ת.ז. «תז_1» ו- «שם_פרטי_2» «שם_משפחה_2» ת.ז. / ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימת עו"ד



נספח י': תצהיר – חסר קרקע ביעוד למגורים

- אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהירים בזה כי -
- (1) אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידינו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים, או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבניה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
- בבעלות / בחכירה / בחכירה לדורות / בבשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב – 1972.
- על פי הסכם פיתוח / הסכם בעלות / הסכם חכירה לדורות / הסכם חכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה / מתנה / נאמנות וכיו"ב).
- בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "בתצהיר זה - קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת הסכם פיתוח / חכירה / בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי / הרשמה והגרלה / פטור ממכרז.
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(2) אם יהיה/יו ביד/ינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידינו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת הדירה במחיר מופחת, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב / נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאיתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

"יחידינו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו / עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;
 "תא משפחתי":

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם: «שם_פרטי_1» «שם_משפחה_1» מספר ת.ז.: «תז_1» חתימת המצהיר: _____

בן/בת הזוג:

שם: «שם_פרטי_2» «שם_משפחה_2» מספר ת.ז.: «תז_2» חתימת המצהיר: _____

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

אני הח"מ, _____ עו"ד מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני, «שם_פרטי_1» «שם_משפחה_1» ת.ז. «תז_1» ו- «שם_פרטי_2» «שם_משפחה_2» ת.ז. «תז_2» ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה + חותמת

«שם פרטי_1» «שם משפחה_1»
«שם פרטי_2» «שם משפחה_2»

נספח יא': כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

אני/החתום/ים מטה :

«שם פרטי_1» «שם משפחה_1» ת.ז. «תז_1» ו- «שם פרטי_2» ח.פ. / ת.ז. «תז_2» (להלן ביחד ולחוד: «הרוכש» או «הקונה»), חתמת/נו על «חוזה מכר דירה במחיר מופחת» בפרוייקט: להלן: «דירה במחיר מופחת» עם המוכר: עץ השקד נדל"ן בע"מ ח.פ. 514307677 וא. חבר בע"מ, ח.פ. 513376574.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז ח/275/2020 בו זכה המוכר (להלן: «המכרז»), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו «משפר/י דירה» כהגדרת מונח במועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

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

כמו כן, חתמנו על תצהיר – «חסר קרקע ביעוד למגורים», בנוסח המצ"ב כנספח י"י.

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

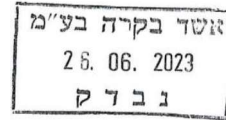
עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תצעות זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכיה והחזרה עליו חתמת/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבות זו.

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

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

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

3.



דירה במחיר מופחת

עמוד 53

מס' בנין: «מספרשם_מבנה» מס' דירה: «מספר_דירה»

- א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/נו זו.
- ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/ התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/ אחויב בתשלום בסך של 250,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

«שם פרטי_1»

«שם משפחה_1»

«שם פרטי_2»

«שם משפחה_2»

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____, «שם פרטי_1» «שם משפחה_1» ת.ז. «תז_1» ו- «שם פרטי_2» «שם משפחה_2» ת.ז. «תז_2» / ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימת עו"ד