

חוזה מכר דירה - "דירת מחיר מטר"

שנערך ונחתם ב _____ ביום «מועד_החתימה»

בין: חברת שם שיכון ויזמות בע"מ ח.פ. 516573409

אשר כתובתה לצורך הסכם זה היא רחוב קרית המדע מס' 5, ירושלים ת.ד. 45411

כתובת המייל הינה: office@adnei-eretz.com

טל': 02-6590700

(אשר תיקרא להלן - "החברה" או "המוכרת" או "המוכר")

מצד אחד

לבין: 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".

מצד שני

הואיל: והחברה יוזמת הקמת פרויקט בנייה הכולל 101 יחידות דיור למגורים בשכונת שיפולי החר בעיר אילת פרויקט "שיפולי החר" שלב א' על מקרקעין הידועים בפנקסי לשכת רישום המקרקעין כגוש 40232 חלקות 20, 21 ו-22 (גושים/חלקות ישנות: גוש 40065 חלקה מס' 1 וגוש 40069 חלקה 1) מגרשים 177, 178 ו-179 לפי תוכנית מפורטת מס' 602-0453795 מתחם מס' 2 מכרז מס' 339/2022/בש חוזה בתיק רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") מס' 800018878 חשבון חוזה בתיק מינהל מס' 11077045 (להלן: "הפרויקט") במסגרתו ייבנו 13 (שלושה עשר) בנייני מגורים שיכללו 101 דירות למגורים מתוכם 51 יחיד מחיר מטר ו-50 יחיד נוספים במסגרת של שוק חופשי;

והואיל: והחברה מקימה את הפרויקט כאמור על מקרקעין שבבעלות מדינת ישראל בהתאם לחוזה החכירה שנחתם עם החברה ביום מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הסכם החכירה"), לפי תנאי מכרז מס' 339/2022/ב"ש (להלן: "המכרז") 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 התוכניות 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: והחברה מתכוונת להקים על המקרקעין דירות בגדלים שונים ודגמים שונים בהתאם להיתר הבנייה;

והואיל: ולפרויקט טרם ניתן היתר בנייה;

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

שטחים נוספים/הצמדות		פרטי היחידה	
«חנייה_מספר»	מספר חניה	«מספר	מספר בניין
«חנייה_נוספת»		שם_מבנה»	
«מחסן_מספר»	מספר מחסן	«מספר_דירה»	מספר דירה
	שטח מחסן במ"ר	«שטח_דירה»	שטח דירה במ"ר
	אחר	«חלקה»	מספר חלקה
		«מספר_חדרים»	מספר חדרים בדירה

והואיל וברצון החברה לגרום לכך שתיתן לרוכש הזכות להירשם 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 להירשם 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 ג') לבין התוכניות (נספח ד) יקבע האמור במפרט הטכני (נספח ג). כל פריט המסומן בתוכניות המכר, אשר איננו מצוין במפורש

ובאופן פוזיטיבי במפרט הטכני (נספח ג') 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 מטרחה". 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 והמנהל, לרבות הסכם החכירה.

2.2. "המנהל" – רשות מקרקעי ישראל, מרחב דרום.

2.3. "המקרקעין" – גוש 40232 חלקות 20, 21 ו-22 (גושים/חלקות ישנות: גוש 40065 חלקה מס' 1 וגוש 40069 חלקה 1) מגרשים 177, 178 ו-179 לפי תוכנית מפורטת מס' 602-0453795 באילת מתחם מס' 2 מכרז מס' 339/2022/בש חוזה בתיק מנהל מספר 800018878 חשבון חוזה בתיק מנהל מס' 11077045.

2.4. "הבית" או "הבניין" או "המבנה" – הבית (המשותף) ו/או הבתים (המשותפים) אשר מוקם ו/או יוקם על ידי החברה באילת על המקרקעין הידועים גוש 40232 חלקות 20, 21 ו-22 (גושים/חלקות ישנות: גוש 40065 חלקה מס' 1 וגוש 40069 חלקה 1) מגרשים 177, 178 ו-179 לפי תוכנית מפורטת מס' 602-0453795 מתחם מס' 2 מכרז מס' 339/2022/בש חוזה בתיק מנהל מספר 800018878 חשבון חוזה בתיק מנהל מס' 11077045 וכל אחד מהמבנים שיוקמו על המקרקעין, בו יהא כלול הממכר, ובכלל זה בניינים בעלי קירות ו/או חלקים ו/או חניות ו/או מתקנים משותפים. וכן כל מגרש נוסף אשר יכלול את הממכר. מובהר כי היות והפרויקט 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, בית מורכב וכיו"ב, הכול כאמור בהסכם זה להלן, ועל כן בכל מקום בהסכם זה בו נאמר "הבית"

הכוונה תהא לכלל הבתים בפרויקט ו/או לבית בו יהא כלול הממכר או כל חלק ממנו, לפי העניין, הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

- 2.5. **"חשבון הפרויקט"** – בנק הפועלים בע"מ (_____) חשבון מס' _____ בסניף 436 חולון של חברת שם שיוכח ויזמות בע"מ, ו/או כל חשבון אחר ו/או בנק אחר עליו תורה החברה בכתב לרוכש.
- 2.6. **"התב"ע"** או **"תכנית המתאר"** – תכנית בניין עיר מס' 602-0453795 באילת 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 שלא על ידי החברה.
- 2.7. **"הדירה" או "הממכר" או "הנכס"** – הדירה בבניין שפרטיה מצוינים בעמוד הראשון של ההסכם ובהואיל הרביעי לנספח התשלומים (נספח ב') ובמפרט הטכני (נספח ג').
- 2.8. **"היחידות"** – יחידות שטחים בבניין ו/או בפרויקט אשר ייעודם למגורים, ו/או לכל ייעוד חוקי אחר כיחידה נפרדת;
- 2.9. **"הרכוש המשותף"** – כל החלקים בפרויקט שאינם כלולים ביחידות ו/או ממכרים אחרים ושלא הוצאו מגדר הרכוש המשותף על פי קביעת החברה, לפי שיקול דעתה הסביר וכן כל החלקים בפרויקט, שייקבעו על ידי החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, כנכללים ברכוש המשותף.
- 2.10. **"הנציגות"** – נציגות הבית המשותף הרלוונטי כפי שתיבחר על ידי בעלי היחידות או בכל דרך אחרת כאמור בהסכם זה. מובהר כי ככל ויהיו אגפים במבנה הרי שבנושאים המצויים בתחומם 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 הסביר של החברה.
- 2.11. **"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 כפי שתהא מעת לעת לפי שקול דעתה הסביר או כל קבלן ו/או חברה ו/או חברות שיבואו במקומם או בנוסף להם, לפי קביעת החברה.
- 2.12. **"המפקח"** – מי שימונה על ידי החברה מעת לעת לפי שקול דעתה הסביר כמפקח מטעמה ביצוע ובניית הפרויקט. נכון למועד החתימה על הסכם זה המפקח הינו מר רוני סתיו פאשה.
- 2.13. **"עורך הדין"** – עורך דין דוד הרשקוביץ ו/או משה וולפוס ו/או בניה אברהם ו/או אריק לביאן, מרחוב קריית המדע 5, מגדל ברוש, קומה 17, ירושלים, ו/או כל עו"ד אחר שייקבע על ידי החברה.

2.14. "הבנק המלווה" או "המוסד הפיננסי" – בנק _____ בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי אחר שייקבע על ידי החברה לפי שיקול דעתה ואשר היא תקבל ממנו אשראים להקמת הפרויקט.

2.15. "היתר הבניה" – היתרי הבניה שהתקבלו ו/או יתקבלו בגין הפרויקט ו/או בגין המקרקעין ו/או בגין המבנים. (כל היתר לכל מגרש בפרויקט בהתאמה).

2.16. "התיאור הטכני" – התוכניות המצורפות להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (נספחי ג') יחד עם המפרט הטכני המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (נספח ד').

2.17. "פנקס שוברים" - פנקס המונפק בידי מוסד בנקאי/פיננסי שיימסר לרוכש ואשר באמצעותו ישולמו תשלומי התמורה.

2.18. נספחי החוזה

לחוזה זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן:

תוכן עניינים

45.....	נספח א' להסכם מכר – נספח העדר היתר
47.....	נספח ב' להסכם מכר – נספח התמורה
52.....	נספח ה' - ייפוי כוח בלתי חוזר
57.....	נספח ו' – נספח ליווי בנקאי
62.....	נספח ז' להסכם מכר - הודעה לרוכש בדבר זכויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974
64.....	נספח ח' – הצהרה לרשויות המס ותפקיד עוה"ד
66.....	נספח ט': כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטר
68.....	נספח י': תצהיר – חסר קרקע ביעוד למגורים
70.....	נספח יא' הוצאת שטחים מהרכוש משותף
73.....	נספח יב' נספח שוברים
74.....	נספח יג' - תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים
76.....	נספח יד' – נספח חניות נכה

3. המכר

- 3.1 בכפוף להוראות הסכם זה על נספחים, החברה מעוניינת להקנות לרוכש והרוכש מעוניין לרכוש מהחברה את זכות החכירה לדורות ואת זכות החזקה הבלעדית בנכס, 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 בפרויקט, 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 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.
- 3.3 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 הפרויקט, הבניין והממכר, על פי הסכם זה, עובר לקבלת היתר הבניה, אינו סופי ואינו מחייב ובמקרה של אי התאמה בין התיאור הנ"ל לבין הפרויקט, הבניין והממכר על פי היתר הבניה שיתקבל וככל שיתקבל, לא תיחשב המוכרת כמי שהפרה התחייבויותיה על פי הסכם זה ו/או הוראות כל דין.
- 3.4 הקונה מצהיר כי הוא מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר מטרחה והוא מצהיר ומאשר:
- 3.4.1 הינו עומד בתנאי רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון ומחזיק באישור זכאות תקף הנדרש על-פי תנאי רשות מקרקעי ישראל לצורך רכישת הדירה.
- 3.4.2 הינו מצהיר ומתחייב שכלל ויתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי נכון למועד החתימה על החוזה, הוא לא עמד באמות המידה לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות כתוצאה מטעות-ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם יבוטל מעיקרו והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 3.4.3 הרוכש מצהיר כי ידוע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר ו/או למכור לאחר ו/או לאחרים את זכויותיו בדירה החל מיום קבלת הדירה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 (שבע) שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מביניהם, ובמידה ויעשה כן הוא צפוי לקנס בסך של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אל"ש).

הבנייה, השלמות, ושינויים

4. בניית הממכר

4.1. המוכרת מתחייבת, בכפוף למילוי כל 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 האביזרים המופיעים במפרט לבין הכמויות והמידות למעשה, וכן כל שינוי בלתי מהותי ו/או סטייה בהיקף המותר עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג-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 בתוכניות לרבות אלה הנכללות או מצורפות למפרט-יכרעו ויגברו הפרטים ו/או התאורים המופיעים בתמליל שבמפרט.

5. הבניה, מערכות משותפות וכיו"ב

5.1. המוכרת זכאית להתקין או להעביר דרך המקרקעין ו/או המבנים ו/או היחידות ו/או הבניין ו/או הרכוש המשותף 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 אוויר, כבלי אנטנות טלוויזיה, כבלים, תקשורת, מחשבים, גז, אשפה וכיו"ב מתקנים ומערכות המיועדים לשרת את הבניין ו/או המקרקעין ו/או המבנים ו/או היחידות שבהם, לרבות על פי ייעודיהם, ו/או הרכוש המשותף 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 יכול לכולל 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 ההצמדה 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 למתקנים המשותפים ולמערכות המשותפות כאמור והוא 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 ניקת אויר, וחל איסור מוחלט על סגירתם ו/או אטימתם ו/או ביצוע כל שינוי בהם, והוא מתחייב להימנע מכל פעולה כזו.

5.3. מובהר במפורש כי הקונה לא יהא רשאי לעשות שינויים חיצוניים בדירה עד למועד מסירת הדירה. לאחר המסירה הרוכש יהא רשאי לבצע שינויים בכפוף לקבלת היתר בנייה ו/או רישיונות ו/או אישור הרשויות המוסמכות ככל ונדרש. ככל שהדבר יגרום לעיכוב ו/או מניעה של רישום הבית המשותף הרוכש הוא זה שישא בהוצאות תשריט הבית המשותף החדש וכן החברה תהא זכאית לתבוע את הרוכש בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרם לה בגין העיכוב ו/או המניעה ברישום הבית המשותף ו/או תביעה שתוגש מכל צד ג' בגין העיכוב ו/או המניעה ברישום הבית המשותף.

6. עבודות השלמה ופיתוח

6.1. עבודות הפיתוח בחצר הבית ובסביבתו (לעיל ולהלן - "עבודות הפיתוח"), אם נכללו במפרט, תושלמה תוך 6 ששה 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 בוצעו עבודות פיתוח כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

6.3. ידוע לרוכש כי עבודות הפיתוח והתשתית עד לגבול המקרקעין 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 בין במישרין ובין בעקיפין.

7. שינויים בממכר על פי בקשת הרוכש

הצדדים מתחייבים 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 ו/או שינויים שיפגעו בקונסטרוקציה ו/או במראה החיצוני של הממכר והבניין, 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 ככל ונדרש על פי דין. 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 ככל ונדרש על פי דין לביצוע איזה מהפעולות האמורות לעיל, הרוכש יעביר את ההיתר כאמור למוכרת לצורך רישום הזכויות. הרוכש יישא בעלויות הכנת תשריט חדש ככל ונדרש. החברה רשאית לתבוע את הרוכש בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו לה בשל ביצוע השינוי כאמור. 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 בחזותו החיצונית של הבניין, לאחר שהדירה נמסרה לידיה, 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, בהליך הבנייה של הבית הבניין 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 ניסיון להפריע ו/או ניסיון 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 מלהיכנס לממכר ו/או לבית ו/או לדירה ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או להכניס אל הממכר ו/או אל הדירה ו/או אל הבית חפצים כלשהם (בעצמו ו/או על ידי אחרים). הרוכש יהיה רשאי להיכנס אל הממכר ו/או אל הבית לצורך התבוננות בלבד, אך ורק לאחר תיאום עם החברה בימים ובשעות כפי שיקבעו על ידי החברה ולאחר קבלת אישור מראש ממנה ו/או ממי שימונה לשם כך מטעמה. החברה תהא רשאית לסרב לאפשר לרוכש להיכנס לבית ו/או לממכר, או להתנות את כניסת הרוכש כאמור בתנאים, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה.

9. קבלן מבצע

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

9.2. המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או 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. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. 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 למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

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 בנספח ב' להסכם זה כמועד המסירה (להלן - "מועד המסירה") ובכפוף לכך כי הרוכש שילם את מלוא התמורה.

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. 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 שירשמו 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 בפרויקט, ובכלל זה בנקים ומוסדות פיננסיים שיתנו מימון לרוכשים אחרים בפרויקט, 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 הסכם זה, לפני מסירת החזקה בממכר,

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

10.4. 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 (עשרים ואחת) ימים ממשלוח ההודעה.

10.5. 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 (עשרה) 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, ובלבד שהחובה 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 ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

10.14. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה 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 לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין 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. המוכרת 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 התאמה 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 התאמות על פי כל דין.

10.18. 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.

10.19. יתרת הליקויים - יתוקנו על ידי המוכרת תוך זמן סביר בהתאם לסוג הליקוי לאחר מועד מסירת הממכר לקונה ובכפוף לאמור להלן בנוגע לבדק ואחריות.

10.20. 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 הסכם זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של 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, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים הארנונה וההיטלים הנובעים מהחזקת הממכר והבעלות בו, לרבות לאחזקת הרכוש המשותף והוצאות הבית המשותף. החברה תהא אחראית לשמירת הנכס בכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967,

10.21. 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 פרטיכל המסירה בהתאם לנוהל הקבוע בסעיף זה לעיל. הקונה יתייצב במועד הנוסף שקבעה המוכרת לשם ביצוע בדיקה כאמור ועדכון פרטיכל המסירה בהתאם.

10.22. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה או לא התייצב לעורכו, 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.

10.23. בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל לא תהיה המוכרת אחראית כלפי הקונה בקשר לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לממכר מחמת שהקונה לא קיבל את הממכר במועד ככל שתחול עליה כל חבות כאמור, הרי שתיחשב כשומר חנם לכל דבר ועניין.

11. דחיית והקדמת מועדים

11.1 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

11.1.1 הפיצויים הקבועים בסעיף קטן 11.1.1 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

11.1.2 הוראות סעיפים קטנים 11.1 ו-11.1.1 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

(1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;

(2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

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

11.3 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, המוכר יודיע לרוכש על דחיית

מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

11.4 מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנוייה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.

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 בת החודש המנויה בס' 1 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, 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 המוכרת רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 (ששים) ימים, ובלבד שמסרה לרוכש הודעה מוקדמת בכתב על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מ- 60 (ששים) יום לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 (ששים) 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:

- (1) חברת החשמל המספקת חשמל לאזור בו מצוי הבית.
- (2) חברת הגז המספקת גז לבית ככל שיימצא בכך צורך.
- (3) 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, והרוכש מתחייב לחתום על כל חוזה נדרש עם ספקי השרותים השונים: חשמל גז מים וכו' בנוסח המקובל אצלם.

12.3. 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 מכונות 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 אחר 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 מצוינים 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. 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 בדיק, של הממכר ו/או הרכוש המשותף, על כל חלקיהם, החייבים בביצוע עבודות אחזקה ובדיק, או עקב ביצוע לקוי של האחזקה ו/או הבדיק שלהם שלא בהתאם להוראות התחזוקה שמסרה החברה - על ידי הרוכש ו/או יחידות אחרות שבבית ו/או מטעמם, כמפורט להלן והכל בכפוף להוראות כל דין.

13.3. המוכר יתקן על חשבונו אי התאמה שתתגלה ביחידה, לעומת תיאורו במפרט או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן: "אי התאמה", "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

13.4. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה בתוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת היחידה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה"). התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כאמור על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

13.5. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

13.6. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה ו/או ספק, להיכנס ליחידה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך היחידה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

13.7. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק ליחידה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב היחידה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

13.8. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או של אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש

לגבי העבודות ו/או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו ו/או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלליל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלליל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. 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 למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

13.9. 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.

13.10. 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:

14.3. 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.

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

14.5. 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 במועד התשלום. 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.

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

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

14.8. הובא לידיעת הקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה על ידי המוכר בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים 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.

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

14.9.1. **"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).

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

"המדד הבסיסי" - המדד משמעו, המדד הידוע במועד חתימת הסכם המכר או ביום קבלת היתר בניה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

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.

14.9.3. **"המדד החדש"** - לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הממכר - המדד האחרון הידוע ביום הפירעון 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.

14.10. 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»**).

14.11. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי. 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.

14.12. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה אשר הרוכש חייב בתשלומם, על פי הסכם זה, לאחר גמר פירעונם 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.

14.13. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר בזה כי כל תשלום שישלם הרוכש לחברה ייזקף תחילה על חשבון הפרשי הצמדה, ריביות, תשלומים אחרים לפי הסכם זה ומע"מ, בכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה.

14.14. תשלום הפרשי הצמדה דינו ככל תשלום אחר בו מחויב הרוכש על פי הסכם זה. מובהר למען הסר ספק כי הפרשי הצמדה שלא שולמו במועד/ים כאמור לעיל - יחולו לגביהם האמור בסעיף 26.5 בדבר דחייה במסירה.

14.15. הוראות סעיף 26.5 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 המחויבים.

14.16. אלא אם נאמר במפורש אחרת, לכל תשלום ותשלום שחב בו הרוכש כלפי המוכרת, יתווסף מע"מ כפי שיחול במועד התשלום.

14.17. מוסכם כי ריבית פיגורים- בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. כמו כן, שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר).

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 בדיון לתשלום. למען הסר ספק, מובהר כי, החברה תגיש עבורו (אלא אם 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 ואת באי כוח החברה מאחריות בנוגע לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ימסרו לבאי כוח 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 בדיון, יהא עליו לדווח לרשויות מיסוי מקרקעין בכוחות עצמו על המקורות הכספיים והמימוניים לרכישת הדירה.

הובא לידיעת הצדדים כי נכון למועד החתימה על הסכם זה ובהתאם 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 בשיעור 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 המנהל ו/או פנקס רישום ו/או בכל דרך אחרת. למעט אגרת רישום הע"א בגין התחייבות לרישום משכנתא שעלות אגרה זו חלה על מוכר.

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

15.3. הובא לידיעת הקונה כי עוה"ד מיצג/ים את המוכרת בעסקה נשוא החוזה ואינם מיצגים את הקונה 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.

- 15.4. הרוכש ישלם במועד את כל המיסים, ההיטלים, האגרות 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 תשלומיו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, ובלבד שנתנה על כך הודעה בת 5 (חמישה) ימים מראש לרוכש, ככל שהנסיבות מאפשרות זאת. שילמה המוכרת תשלום כאמור, יהיה הרוכש חייב להחזירו למוכרת תוך 7 (שבעה) 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.
- 15.6. 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 לפירעון התשלומים על פי הסכם זה, במועד.
- 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. למעט אגרת רישום הע"א בגין התחייבות לרישום משכנתא שעלות אגרה זו חלה על המוכר.
- 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 100,000 מאה אלף ₪ % 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 ובהתאם להוראות בנק ישראל. החברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא אך ורק אם הכספים בגין ההתחייבות לרישום משכנתא יופקדו ישירות לחשבון הליווי באמצעות שוברים כאמור בהסכם זה.

16.5 מובהר, כי אין בנטילת ההלוואה ע"י הרוכש מהתאגיד המממן, כדי לגרוע מהתחייבויותיו של הרוכש לשלם למוכרת את כל התשלומים בהם הוא חייב במועד ובמלואם והרוכש לא יישמע בטענה כי סורב על ידי התאגיד המממן ו/או כי תנאי ההלוואה 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 ההלוואה 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 והוא יישא בכל הוצאה הכרוכה בכך.

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

16.8 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 התחייבות לרישום משכנתא ו/או בקשה לרישום הערת אזהרה בקשר עם כל לווה אחר ו/או נוסף שאינו הרוכש.

17 חברת ניהול ואחזקה

17.1 17.1 הקונה מצהיר כי ידוע לו שבהתאם לאופי הפרויקט הובא לידיעת הקונה כי אם החברה תדרש להציג הסכם התקשרות עם חברת ניהול כתנאי לקבלת אישור אכלוס היא תפנה לנציגות להתקשר עם חברת ניהול. ככל והנציגות לא תעביר את פרטי ההתקשרות עם חברת הניהול הנבחרת עד 14 יום לפני מועד המסירה.

- 17.2 תבחר החברה כי הבית ינוהל ויתוחזק על ידי חברת ניהול יחתום הקונה על הסכם ניהול בנוסח בינו ולבין החברה ו/או חברה הקשורה בחברה (להלן: "**חברת הניהול**") ובנוסח סביר וכמקובל בפרויקטים דומים בסביבתו של הפרויקט ובתנאים המקובלים בענף ובאיזור, לתקופת התקשרות בת 12 (שנים עשר) חודשים שתחל מיום מסירת החזקה ברכוש המשותף.
- 17.3 ככל ותבחר החברה כי הבית ינוהל ויתוחזק על ידי חברת הניהול שאינה קשורה בחברה הקונה יתקשר עם חברת ניהול לתקופה שאינה עולה על שנתיים. לאחר התקופה כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים (רב דיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין). כאשר מדובר בחברת ניהול בבעלות הקבלן או חברה קשורה, תוגבל התקופה לשנה בלבד.
- 17.4 מובהר כי נוסח הסכם הניהול יהא כפוף לשינויים שיתכן ויעשו בהתאם לנסיבות הנכונות במועד אכלוס הבניין ושינויים כאמור יעשו בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף.
- 17.5 הקונה מתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו בהסכם הניהול ולגרום לכך כי כל מי שהקונה יעביר לו את זכויותיו בדירה, יחתום אף הוא על הסכם ניהול.
- 17.6 בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף חברת הניהול תהיה רשאית בכל עת להמחות ו/או להסב ו/או להעביר את זכויותיה ו/או את התחייבויותיה על-פי הסכם הניהול לחברת ניהול אחרת. במקרה כזה חברת הניהול תסב לחברה הנעברת את כל זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכם הניהול ותגרום לכך כי החברה הנעברת תקבל על עצמה, תחת חברת הניהול, את הזכויות וההתחייבויות שהוסבו.
- 17.7 הקונה מצהיר כי ידוע לו כי החברה תהא רשאית מובהר כי החברה תהא רשאית לפנות לקונה, על מנת שיחתום אל מול חברת הניהול או חברת ניהול אחרת כפי שתורה המוכרת על כל המסמכים ו/או האישורים הדרושים וכן יפקיד בידה המחאות ו/או הרשאה לחיוב חשבון לצורך תשלום דמי הניהול.

18 התחייבויות והצהרות נוספות

- 18.1 ניתנה לרוכש האפשרות לראות ולבדוק את המגרשים, התב"ע, ההיתר, המקרקעין 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 רלוונטי לצורך התקשרותו בחוזה זה, לרבות המצב הפיזי, המשפטי, התכנוני, ואפשרויות השימוש, והכול ללא כל סייג.

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

18.3 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 הפרויקט, גם מתחת לשטחים שאינם שייכים לחברה ו/או שיימכרו לרוכש ו/או צדדי ג', לרבות שטחים שיוצמדו לממכר ו/או לכל חלק אחר בבית ובבניין בו מצוי הממכר.

18.4 מובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכרת והיא תוכל לנייד ולהעביר 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 בפרויקט 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.

18.5 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 יתכנו חיבורים פיזיים ומעברים משותפים בין החלקים השונים ו/או האגפים השונים של הבית ו/או הפרויקט, 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 בפרויקט, לרבות בין המגרשים נשוא הפרויקט. ידוע לרוכש כי בפרויקט יתכן ויופעלו 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.

18.6 הובא לידיעת הקונה כי המוכרת תהא רשאית לקבוע כי תותקן בבניין בו מצויה הדירה מעלית שבת פעילה.

19 הענקת זכות חכירה לרוכש

19.1 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 הפרויקט ו/או ממועד גמר רישום פעולות איחוד וחלוקה וזיקות הנאה בקשר עם הפרויקט, 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.

19.2 הרוכש יחתום על חוזה החכירה, לא יאוחר מ-14 (ארבעה עשר) ימים לאחר משלוח הודעה מטעם החברה, כי חוזה החכירה ערוך לחתימת הרוכש, ודרישתה מן הרוכש לחתום על חוזה החכירה כאמור.

19.3 הובא לידיעת הרוכש כדלקמן:

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

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

19.6 החברה מתחייבת לגרום לכך שתירשם 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 של החברה. התחייבותה של החברה כאמור מותנית בכך שהרוכש (והתאגיד המממן מטעמו, ככל שיידרש) יחתום, לדרישת החברה, קודם לכן, על כל מסמך שיידרש לצורך הרישום כאמור, ישלם כל תשלום שיידרש ממנו כדין, קודם לרישום, וימלא אחר מלוא ההוראות הדרושות בעניין באופן מלא ובמועד.

20 רישום הזכויות בנכס

20.1 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:

- 20.1.1 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;
- 20.1.2 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;
- 20.1.3 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.
- 20.2 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. 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 יעשה 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.
- 20.3 כפוף לאמור בסעיף 20.2 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.
- 20.4 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.
- 20.5 מוסכם כי כאשר יתאפשר רישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, יתואם מועד לצורך הגעת הרוכש למשרדי החברה ו/או למשרד עו"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 שיידרשו 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.

20.6 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 תירשמנה על שם הקונה טרם שהקונה ישלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה ועל פי הנחיות החברה.

20.7 כמו כן, הרוכש ימציא לחברה ו/או לעוה"ד בתוך 14 יום מיום מתן דרישה 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»).

20.8 מובהר כי אין במתן יפוי הכוח הבלתי חוזר, כמפורט בסעיף 20.24 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 לצורך מימוש הוראות הסכם זה.

20.9 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.

20.10 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, החברה רשאית לתבוע את הרוכש בגין הוצאות שיגרמו לה.

20.11 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.

20.12 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 מבנים ו/או מגרשים נוספים.

20.13 אם ייוועדו להיבנות על הקרקע ו/או הפרויקט 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 לתב"ע 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.

20.14 החברה תגרום לכך שהממכר ירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת הבית המשותף בצירוף 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 הפרויקט 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.

20.15 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, 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 המחויבים בקשר אליו ובסדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית, יפורט במפרט לחוזה זה. כל זאת בלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה ובכפוף להוראות החוק והמכרז.

20.16 הרשות בידי המוכרת, לפי שיקול דעתה הסביר, לקבוע כי כל חלק שהוא בפרויקט, שאינו בכלל הממכר ואינו מסומן בתוכניות 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.

20.17 הובא לידיעת הרוכש כי על המקרקעין ו/או הפרויקט 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 לפרויקט ו/או עפ"י קביעת המוכרת לפי שיקול דעתה הסביר.

20.18 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 לדרישת הרשויות והוראות כל דין.

20.19 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.

20.20 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 שתינתנה לנציגות אותו אגף זכויות הצבעה עודפות ו/או שונות (כגון החלטות וטו וכיו"ב), וכי תתקיים גם נציגות כללית לכל הבית המשותף.

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

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

20.23 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 הצמודותיה לא תפגענה.

20.24 לשם ביצוע כל האמור לעיל הרוכש יחתום במעמד חתימת הסכם זה, על 2 עותקים של ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת באי כוח החברה ו/או ייפוי כח נוטריוני בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ה', כשהוא חתום ע"י הרוכש באופן אישי ומאושר על ידי נטריון ככל ותדרוש זאת החברה. 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 ככל ויידרש ייפוי כח נוטריוני המוכרת תישא בהוצאות ועלויות הוצאת ייפוי הכח הנוטריוני.

20.25 הרוכש יחתום על ייפוי הכוח הנ"ל בפני באי כוח החברה ו/או בפני נטריון מטעם החברה, ככל ויידרש על די 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 ו/או ייפוי הכוח הנוטריוני במועד הנקוב לעיל הינו תנאי יסודי להסכם זה ובלבד שככל והמוכרת תדרוש כי הקונה יחתום על ייפוי כוח נוטריוני היא זו שתישא בכל עלויות הוצאת ייפוי הכוח הנוטריוני כאמור.

20.26 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.

20.27 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 ייפוי הכוח הנזכר בסעיף זה לעיל תדרוש הופעתו האישית של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.

20.28 הרוכש ימציא לחברה על חשבונו, ולפי דרישתה הראשונה, את כל המסמכים, האישורים, התעודות והקבלות הדרושים לצורך רישום זכותו של הרוכש בממכר לרבות אישורי עירייה, 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 שידרשו לשם רישום זכויותיו והתחייבויותיו של הרוכש ביחס לממכר, בלשכת רשם המקרקעין או בכל מקום או מרשם אחר, בו יתאפשר רישום כאמור.

21 קבלת חזקה ברכוש המשותף

21.1 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 2 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.

21.2 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.

21.3 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.

22 אחזקת הרכוש המשותף

22.1 למען שמירה על ניקיונם, מצבם התקין ותחזוקתם הנאותה של הבית ושל הרכוש המשותף בצורה נאותה, הובא לידיעת הרוכש כי יהיה עליו:

22.1.1 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.

22.1.2 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.

22.1.3 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.

22.1.4 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 במפרט - נספח ג' להסכם זה.

22.1.5 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.

22.2 בנוסף על כל האמור לעיל, ובהסכם זה, מתחייבים הצדדים כדלקמן:

22.2.1 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.

22.2.2 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 - בהסכם/ים 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 ושירותים 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.

22.3 לגבי דירות שטרם נמכרו תהא המוכרת פטורה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכלה המוכרת להוכיח שלא צרכה. בגין יחידות אלה החברה תישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

23 שינויים בבית וברכוש המשותף

מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי:-

23.1 אם צוין במפרט - נספח ג' להסכם זה - על הוצאת חלק/ים או שטח/ים מסוימים מהרכוש המשותף שבבית ו/או על הצמדתו/ם לממכר מסוים, תהיה החברה זכאית, ובלבד שהוצאת חלקים כאמור תהיה בכפוף להוראות כל דין, להצמיד את אות/ם חלק/ים או שטח/ים לכל ממכר שתמצא לנכון, ויראו את אותו חלק שהוצמד לממכר מסוים, כחלק מהממכר לכל עניין ודבר, אולם:

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

23.1.2 בעל הזכויות בממכר שאליו הוצמד שטח/חלק אשר הוצא מן הרכוש המשותף יהיה רשאי לנהוג בשטח/בחלק הצמוד כאמור מנהג בעלים, לרבות לעניין 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 אות/ם היתר/ים.

23.1.3 זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן ו/או להעבירן ולעשות כל שימוש בהן מכל מין וסוג שהוא בהתאם ובכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות והיחידות האחרות בבניין ו/או בחלקה. מובהר כי החברה תהא רשאית להצמיד את זכויות הבניה לכל דירה ו/או יחידה מסחרית כפי שהיא תמצא לנכון לפי שקול דעתה הסביר 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.

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

23.2.1 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.

23.2.2 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.

23.2.3 לבקש הקלה על פי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ולהגיש מעת לעת בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה בקשר עם הפרויקט 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 הצמדותיה על פי הסכם זה לא תפגענה ולא יהיה בכך כדי לשנות את שטח הדירה, גודלה, מיקומה וכיוונה.

23.2.4 לנצל את אחוזי הבניה בהתאם להוראות הסכם זה אשר נתונים לפרויקט 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.

24 העברת זכויות

מתחייבים הצדדים כדלקמן:

24.1 הובא לידיעת הרוכש, כי היות והסכם זה נחתם עימו במסגרת מכרז "דירה במחיר מטרחה", 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 תעודת גמר לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה בעקבותיה זכה הרוכש 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 הבטחת עמידת הרוכש בתנאי זה, יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בנספחי ט"י-י להסכם זה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו לעיל, וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום למשרד הבינוי והשיכון בסך של 450,000 (ארבע מאות וחמישים אלף) ₪ מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

24.2 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.

24.3 תוקף האיסור לעיל הינו מוחלט ובלתי מוגבל, עד למועד בו יקבל הרוכש את הממכר לחזקתו על פי הסכם זה, ובחלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה

או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה (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.

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

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

24.4.2 הקונה והנעבר יחתמו וימציאו 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.

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

24.4.4 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.

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

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

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

24.4.8 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.

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

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

24.4.11 יומצא לחברה, אישור מאת רשות מקרקעי ישראל, בדבר הסכמתו להעברת הזכויות בנכס מהרוכש לנעבר.

24.4.12 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.

24.4.13 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 טירחתה של החברה, ברישום העברת הזכויות כמפורט לעיל.

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

24.5 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 ייתן את הסכמתו להעברת הזכויות כאמור ו/או להסבתן (למעט לטובת התאגיד המממן), כל עוד ערבויות חוק המכר עומדות בתוקפן, אלא אם יתקיימו כל התנאים הנדרשים על ידו לעניין זה.

25 ליווי בנקאי

25.1 החברה מצהירה בזאת, כי לשם מימון בניית הפרויקט והקמתו בכוונת החברה להתקשר ו/או התקשרה עם איילון חברה לביטוח 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 ובפרויקט, לרבות אלו שעפ"י הסכם זה. הקונה יהיה זכאי לקבל מאת הבנק המלווה, תוך 30 (שלושים) 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 ההחלטה המותנה, אזי ממועד מסירת הממכר לידי הרוכש השעבוד לטובת הבנק המלווה לא יחול לגבי הממכר.

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

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

25.4 החברה מודיעה בזאת לרוכש, כי היא שיעבדה לבנק המלווה, את כל זכויותיה כלפי הרוכש בנוגע למקרקעין, לפרויקט 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 הפרויקט, כהגדרתו לעיל, ובהתאם להוראות להלן:

25.4.1 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 הפרויקט.

25.4.2 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.

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

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

25.4.5 מובהר בזאת, כי תשלום שישולם שלא באמצעות הפקדתו לחשבון הפרויקט 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.

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

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

- (1) באמצעות פניה לסניף, שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- (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.

25.6 הובא לידיעת הרוכש שהממכר, הבניין והפרויקט 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).

25.7 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 תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינן לבין האמור בכל מקום אחר בהסכם, יהיה האמור בסעיף זה עדיף.

25.8 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

25.9 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")**.

25.10 הובא לידיעת הרוכש שערבויות חוק המכר הנ"ל, תתבטלנה 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 רשות מקרקעי ישראל 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.

26 הפרות

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

26.1 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 (עשרה) ימים, הדבר ייחשב כהפרה יסודית והמוכר רשאי לבטל את החוזה ולמכור את הממכר ו/או כל חלק ממנו לאחר.

26.2 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:

26.2.1 תבוטל 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.

26.2.2 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, כערכו הריאלי, ובניכוי סכום הפיצויים.

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

26.2.4 המוכרת תשיב סכומים בערכם הריאלי, 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 והביטחונות הקשורים עם הקונה, ובכלל זה תקבל את אישור הבנק המלווה.

26.2.5 הקונה מתחייב להשיב 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.

- 26.3 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.
- 26.4 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 פיגורים בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים. הריבית תחושב מן היום שנועד לתשלום ועד יום פירעונו המלא בפועל.
- 26.5 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 כנ"ל למוכרת בתוספת הפרשי הצמדה. בהתאם לעליית 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 ובהסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאית המוכרת עפ"י החוזה ו/או עפ"י כל דין. במקרה זה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 26.6 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.
- 26.7 הפר צד להסכם ו/או לא קיים אחת מהתחייבויותיו הכלולות בסעיפים 8,14,15,18, 21, 23, להסכם זה, ובכל סעיף מסעיפי התשלומים בהסכם זה ובנספח התמורה, יחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.
- 26.9 איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

27 העברת זכויות המוכרת

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

28 כללי ושונות

הצדדים מתחייבים כי:

28.1 במקרה שאחד מיחידי 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 יחידי הרוכש, וחתימת הסכם זה על ידי אחד מיחידי הרוכש מהווה, ותחשב לכל עניין ודבר, כמתן הרשאה על ידי הרוכשים כולם בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו - לחייב ו/או לזכות את יתר יחידי הרוכש, כאמור לעיל.

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

28.3 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.

28.4 לפני תום עבודות הבנייה המוכרת תהיה רשאית לפעול בשטח הבניין להמשך שיווק באמצעים שונים לרבות תליית שלטים, עריכת ירידי דיוק, חלוקת חומר פרסומי וכיו"ב. לאחר תום עבודות הבניה, 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 המוכרת 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 תהיינה רשאית להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרכוש המשותף ובלבד שהמוכרת תישא 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

ויוודיעו 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 שינוי, 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.

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

28.6 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.

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

28.8 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 רשאית לפנות למשב"ש לצורך ביטול ההסכם לאלתר וללא כל הודעה מוקדמת..

28.9 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.

28.10 כל סכסוך או חילוקי דעות בקשר להסכם זה, ביצועו 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.

28.11 כל הודעה של הרוכש לחברה לפי הסכם זה, לרבות לפי סעיף 10, תינתן בכתב כאמור בסעיף 29.

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

- 28.13 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.
- 28.14 ככל שהרוכשים יבקשו זאת מהמוכרת, יתווסף להסכם סעיף "היתר עסקה" בנוסח המקובל בבנק על מסמכים מעין אלו ובלבד שאין בנוסח זה בכדי לפגוע בזכויות החברה ו/או הגוף המלווה ו/או הרוכשים.

29 הודעות

- 29.1 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה :
- 29.2 החברה : כמפורט במבוא להסכם זה (יש לשלוח הודעות לכלל הכתובות במבוא).
- 29.3 הרוכש : כמפורט במבוא להסכם זה.
- 29.4 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»

שם שיכון ויזמות בע"מ

«שם_פרטי_2»

«שם_משפחה_2»

נספח א' להסכם מכר – נספח היעדר היתר

שנערך ונחתם בירושלים ביום «מועד_החתימה»

בין: חברת שם שיכון ויזמות בע"מ, ח.פ. 516573409

אשר כתובתה לצורך הסכם זה היא רחוב קרית המדע מס' 5 ירושלים ת.ד. 45411

כתובת המייל הינה: office@adnei-eretz.com

טל': 02-6590700

(אשר תיקרא להלן-«החברה» או «המוכרת» או «המוכר»)

מצד אחד

לבין: 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».

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: «התוכניות»), 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;

1. מוסכם כי ככל שבמסגרת הליך אישור התוכניות למתן היתר הבניה יחולו שינויים כלשהם בתוכניות, כי אז החברה תיתן הודעה על כך לרוכש בכתב, תוך צירוף תכנית ו/או מפרט עדכניים.

2. 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.

3. 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 לבנין 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 התוכניות, המפרטים והמסמכים הנ"ל למסמכים העדכניים.

4. 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 (שלושים) יום, שתישלח בדואר רשום עם אישור מסירה. לא מימש הרוכש והוא בלבד את זכות הביטול בתוך 30 (שלושים) יום כאמור, לא תעמוד עוד לרוכש ברירת ביטול מכוח סעיף זה.

5. תמומש זכות הביטול כאמור, יהיה על הרוכש לפנות למוכרת לשם חתימה על כל המסמכים וההצהרות שיידרשו לשם מימוש הביטול וכנגד זאת יהיה זכאי להשבת כל הכספים ששילם הרוכש עד אותו מועד למוכרת, בצירוף הפרשי הצמדה (ערכם הריאלי של הכספים) כנקוב בהסכם המכר, ככל ואלו שולמו על ידי הקונה. ככל 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»

שם שיוכח ויזמות בע"מ

נספח ב' להסכם מכר – נספח התמורה

נספח התמורה

שנערך ונחתם בירושלים ביום «מועד_החתימה»

בין: חברת שם שיכון ויזמות בע"מ, ח.פ. 516573409

אשר כתובתה לצורך הסכם זה היא רחוב קרית המדע מס' 5 ירושלים ת.ד. 45411

כתובת המייל הינה: office@adnei-eretz.com

טל': 02-6590700

(אשר תיקרא להלן-«החברה» או «המוכרת» או «המוכר»)

מצד אחד

לבין: 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».

והואיל ובין הצדדים נחתם ביום חתימת נספח זה הסכם מכר למכירת הממכר כהגדרתו בהסכם ולהלן (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

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

פרטי היחידה	שטחים נוספים/הצמדות
-------------	---------------------

מספר בניין	«מספרשם_מבנה»	מספר חניה	«חנייה_מספר»
מספר דירה	«מספר_דירה»	מספר מחסן	«חנייה_נוספת»
שטח דירה במ"ר		שטח מחסן במ"ר	
מספר חלקה	«חלקה»	אחר	
מספר חדרים בדירה	«מספר_חדרים»		

אי לכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מועד המסירה - 1/6/2029.

2. מחיר הממכר

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

תשלומים בעד הממכר – כאמור בסעיף 14 הרוכש ישלם למוכרת את התמורה בתשלומים ובמועדים, כדלקמן:

- 2.1 סך של עד «שבע_אחוז» ₪ («שבע_אחוז_במילים» ₪), המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, ישולם במעמד החתימה על הסכם זה. ככל ועד למועד זה לא הונפק פנקס שוברים, יועבר התשלום לחשבון נאמנות.
- 2.2 סך של «השלמה_לעשרים_אחוז» ₪ «השלמה_לעשרים_אחוז_במילים» ₪, המהווה 13% (שלוש עשרה אחוזים) ממחיר הדירה (המהווה השלמה ל-20% יחד עם התשלום הקודם), ישולם תוך 45 יום ממועד חתימת הסכם זה כנקוב מעלה ובכפוף לכך שהתקבל אישור ליווי לפרויקט.
- 2.3 סך של «שבע_אחוז» ₪ («שבע_אחוז_במילים» ₪), המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדין, ישולם בתוך 3 (שלושה) חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת היתר בנייה לפרויקט.
- 2.4 סך של «שבע_אחוז» ₪ («שבע_אחוז_במילים» ₪), המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדין, ישולם בתוך 6 (שישה) חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת היתר בנייה לפרויקט.
- 2.5 סך של «שבע_אחוז» ₪ («שבע_אחוז_במילים» ₪), המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף

- לדון, ישולם בתוך 9 (תשעה) חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת היתר בנייה לפרויקט.
- 2.6 סך של «שבע_אחוז» ₪ («שבע_אחוז_במילים» ₪), המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדון, ישולם בתוך 12 (שניים עשר) חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת היתר בנייה לפרויקט.
- 2.7 סך של «שבע_אחוז» ₪ («שבע_אחוז_במילים» ₪), המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדון, ישולם בתוך 15 (חמישה עשר) חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת היתר בנייה לפרויקט.
- 2.8 סך של «שבע_אחוז» ₪ («שבע_אחוז_במילים» ₪), המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדון, ישולם בתוך 18 (שמונה עשר) חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת היתר בנייה לפרויקט.
- 2.9 סך של «שבע_אחוז» ₪ («שבע_אחוז_במילים» ₪), המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדון, ישולם בתוך 21 (עשרים ואחד) חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת היתר בנייה לפרויקט.
- 2.10 סך של «שבע_אחוז» ₪ («שבע_אחוז_במילים» ₪), המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדון, ישולם בתוך 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת היתר בנייה לפרויקט.
- 2.11 סך של «שבע_אחוז» ₪ («שבע_אחוז_במילים» ₪), המהווה 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדון, ישולם בתוך 27 (עשרים ושבע) חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת היתר בנייה לפרויקט.
- 2.12 סך של «שבע_אחוז» ₪ («שבע_אחוז_במילים» ₪), המהווה 7% (תשעה אחוזים) ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדון, ישולם בתוך 30 (שלושים) חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף לקבלת היתר בנייה לפרויקט.
- 2.13 סך של «עשר_אחוז» ₪ («עשר_אחוז_במילים» ₪), היתרה, בסך המהווה 10% ממחיר הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה על פי הסכם זה ובכפוף לדון, ישולם 7 ימים לפני מסירת החזקה בדירה.
- 16.5 **המדד הבסיסי** – המדד הידוע ביום קבלת היתר הבניה. ככל ובמועד חתימת החוזה התקבל היתר בנייה, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.

16.6 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.

16.7 הרוכש מתחייב להודיע למוכרת לאחר ביצוע כל תשלום, בצרף העתק של השובר המשולם והחתום ע"י הבנק המשלם.

1. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
2. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
3. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.

16.8 ההצמדה על-פי הסכם זה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכרת לא תהיה רשאית לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע ההסכם.

16.9 יובהר כי תשלום כאמור כלול במחיר הדירה והמוכרת לא תהיה רשאית לגבות מהרוכש תשלום שכר טרחה עו"ד נוסף.

הקדמת תשלומים

הרוכש יהא זכאי להקדים תשלומים בתאריכים מוקדמים מהנקוב בהסכם זה, ללא צורך בקבלת הסכמה מראש ובכתב מהמוכרת ובלבד שסכום התשלום שיוקדם לא יפחת מסך של 100,000 ש"ח. והתשלום יישא הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל לפי המדד הידוע ביום זה. הקדים הרוכש את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים כאמור לעיל, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכרת 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.

אופן ביצוע התשלומים

- 2.1 הרוכש ישלם את סכומי התמורה בשקלים בלבד, ובאמצעות **שוברי תשלום הנמסרים לידי 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 25.4 להסכם.

2.2 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.

2.3 לאחר הפקדת תשלום לחשבון הפרויקט, 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.

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.

ולראייה באו הצדדים על החתום

«שם_פרטי_1»

חברת שם שיכון ויזמות בע"מ

«שם_משפחה_1»

«שם_פרטי_2»

חברת שם שיכון ויזמות בע"מ

«שם_משפחה_2»

נספח ה' - ייפוי כוח בלתי חוזר

ייפוי כוח בלתי חוזר

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_משפחה_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 כוחם של עוה"ד דוד הרשקוביץ, משה וולפוס, בתיה אברהם ואריק לביאן ומי שימונה על ידם מעת לעת, (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 40232 חלקות 20, 21 ו-22 (גושים/חלקות ישנות: גוש 40065 חלקה מס' 1 וגוש 40069 חלקה 1) מגרשים 177, 178 ו-179 לפי תוכנית מפורטת מס' 602-0453795 מתחם מס' 2 מכרז מס' 339/2022/בש חוזה בתיק רשות מקרקעי ישראל (להלן: «המינהל») מס' 800018878 חשבון חוזה בתיק מינהל מס' 11077045 או כל גוש וחלקה אחרים אשר יוצרו כתוצאה מהליך איחוד וחלוקה במקרקעין אילת, והכוללים דירות מגורים, חניון וכן שטחים נוספים אשר מיועדים לשימושם של כלל הדיירים (להלן: «הפרויקט» או «המקרקעין») וזאת בתנאים כפי שמורשי ימצאו לנכון, ובכלל זה לשם העברת רישום הזכויות בנכס משם חברת שם שישכון ויזמות בע"מ ח.פ. 516573409 (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 תוכניות בנייה ותוכניות אחרות מכל סוג ומן שהוא בקשר למקרקעין ו/או הפרויקט לרבות הוצאת היתר בנייה ו/או שינוי תב"ע להגדלת זכויות הבנייה באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת במקרקעין בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
3. לעשות ו/או לתת הסכמה שתידרש לכל פעולה הדרושה לצורך הנכס ו/או הבנין ו/או הפרויקט ו/או המקרקעין 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 הבניין ו/או הנכס ו/או חלקים מהם.

4. להגיש בקשות להיתר בניה ו/או שינויים 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 בבניין ו/או בנכס או חלק מהם ולחתום על בקשות להיתרי בניה ביחס לנכס ו/או לבניין 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 וממימוש 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, השגות, 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 בבניין לרבות לצורך הצבת שימשיות ו/או כיסאות ו/או שולחנות, חתימה על כתבי שיפוי לוועדה המקומית לתכנון ובניה. כן מוסמכים מיופי הכוח להתקשר בהסכמים עם הרשויות התכנוניות ו/או המוניציפליות. לשם כך יהיו רשאים מיופי הכוח 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, עיכוב 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 מכוח יפוי-כוח 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 /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, 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 (עסקה) 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 הפרויקט ו/או הבניין בלשכת רישום המקרקעין ובפנקס הבתים המשותפים לרבות כבית משותף מורכב בעל מספר אגפים, וכן ליחד ולרשום את זכויותי בנכס כדירה בבית המשותף ואת כל ההצמדות לנכס אם וככל שתהינה הצמדות ולקבוע את חלקו של הנכס ברכוש המשותף על פי שיקול דעתם הסביר כאמור, ולהעביר את זכויות הפיתוח ו/או זכויות החכירה ו/או הבעלות בכל אחת מהנכסים בבניין לבעלי הזכויות בהם. וכן לרשום על פי שיקול דעתם הסביר 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 בבנין, ולהעביר מנכס אחד לאחר, לתקן את החלקים ברכוש המשותף, להצמיד שטחים משותפים המצויים באגף נפרד לאותו האגף, לרשום שעבוד ו/או זיקת הנאה ו/או חכירה, לזכות ו/או לחובת נכס ו/או בנין כלשהו, לעגן את זכויותי או את זכויות רוכשי נכסים במקרקעין בכל דרך שתיראה להם לנכון, וכן לבקש ו/או להסכים לייחוד דירות, הערות ומשכנתאות בין בעלי הזכויות בנכס ו/או לבטלם כליל, וכן לחזור ולרשום אותם בצורה המקורית או בכל צורה ואופן אחר, או שלא לרשום כלל. להסכים בשמי/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 ייפוי כוח 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 וייפוי-כח זה ניתן לטובת צד ג' שזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי-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 מכוחי 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 ייפוי-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. ייפויי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות לבאי כוחנו וכדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים ו/או חייבים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים. ייפוי-כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו, מתחתינו, מטעמנו ומשמנו ולרבות אפטרופוסינו, מנהלי עיזבוננו, והמוצאים לפועל של צוואותינו, זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים תלויות בו.
22. אין במתן ייפוי-כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות בייפוי-כוח 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 ייפוי-כוח 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 «מועד_החתימה»

«שם_פרטי_2»

«שם_משפחה_2»

«שם_פרטי_1»

«שם_משפחה_1»

נספח ו' – נספח ליווי בנקאי

תאריך: «מועד_החתימה»

לכבוד

בנק הפועלים בע"מ

הנדון: כתב ויתור והתחייבות רוכשי יחידות דיור

לבקשת חברת שם שיוכן ויזמות בע"מ, ח.פ. 516573409 (להלן: «המוכר») ובהמשך להסכם רכישת דירה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור «מספר_דירה» «מספרשם_מבנה» בת «מספר_חדרים» חדרים בפרויקט הנבנה על המקרקעין ברחוב הידועים בפנקסי רשות מקרקעי ישראל כגוש 40232 חלקות 20, 21 ו-22 (גושים/חלקות ישנות: גוש 40065 חלקה מס' 1 וגוש 40069 חלקה 1) מגרשים 177, 178 ו-179 לפי תוכנית מפורטת מס' 602-0453795 מתחם מס' 2 מכרז מס' 800018878 חשבון חוזה בתיק מינהל מס' 11077045 או כל גוש וחלקה אחרים אשר ייוצרו כתוצאה מהליך איחוד וחלוקה במקרקעין אילת, והכוללים דירות מגורים, חניון וכן שטחים נוספים אשר מיועדים לשימושם של כלל הדיירים, (להלן: התאמה: «הדירה», «המקרקעין», «הפרויקט» ו-«הסכם המכר») הרינו מצהירים ומאשרים בזאת כדלקמן:

1. נמסר לנו כי המוכר יצר לטובתכם משכנתה ושעבודים שונים לרבות שעבוד חשבון הפרויקט (קבועים וצפים) על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרויקט ו/או במקרקעין לרבות שעבוד חוזה המכר והסכומים המגיעים ליזם בגין מכירת הדירה בפרויקט (להלן: «השעבודים») ואנו מסכימים ליצירת השעבודים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם, על דרך השעבוד, של כל זכויות המוכר הנ"ל, לרבות זכויות המוכר כלפינו על פי הסכם המכר.
2. הובהר לנו והוסבר לנו כי כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או אישרתם בכתב כי זכויותינו בקשר עם הדירה משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו בקשר עם הדירה ועם המקרקעין, ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים בקשר עם המקרקעין (לרבות הדירה) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבויותיו של המוכר כלפינו.
3. הובהר לנו כי במקרה של מימוש כאמור, אתם (וכל כונס נכסים שימונה לצורך המימוש) תהיו רשאים למכור את המקרקעין (כולל הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
4. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי אתם רשאים, אך לא חייבים, לממש את זכויותיהם בפרויקט בכל דרך אשר תמצא לנכון, לפי שיקול דעתם, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים.

5. במקרה של תפיסת הפרויקט על ידכם או על ידי כונס נכסים – במידה שאתם או כונס הנכסים תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את הסכם הרכישה, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ-6 (ששה) חודשים, לצורך השלמת בניית הדירה וזאת מעבר למועדים הנקובים בהסכם המכר, ובמקרה כזה אנו נשלם לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה כשהם צמודים לעליית המדד (המדד הינו המדד שהגדרתו בהסכם המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בהסכם המכר, במלואם עד מועד תשלומם בפועל.
6. אנו מצהירים ומאשרים בזאת כי לאחר שהוסבר לנו העניין לאשורו, ידועות לנו כלל ההוראות הבאות בכל הקשור עם הבטוחות בפרויקט ואנו מתחייבים לנהוג על פיהן ללא יוצא מן הכלל, אלא אם יוסכם אחרת על ידכם מראש ובכתב:
- 6.1 בהתאם להוראות חוק המכר, הבטוחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר הדירה ולפיכך הבטוחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר הדירה, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.
- 6.2 הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר הדירה – בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור.
- 6.3 מחיר הדירה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות (המשולמים לקבלן שאיננו המוכר), מיסים, פיקדונות וכיוצ"ב.
- 6.4 הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפינו, בתנאים המפורטים בבטוחות, ואנו מוותרים בזה על כל זכות לדרוש מכם תשלומים ו/או כספים נוספים מעבר לאלה המובטחים באמצעות הבטוחות.
- 6.5 ידוע לנו כי לאחר פקיעת הבטוחות, מבלי שנדרשנו לשלם על פיהן סכומים כלשהם, ואך ורק לאחר קיומם המצטבר של כל התנאים המפורטים להלן, תסכימו למסור לנו מכתב להחרגת הדירה מתחולת השעבודים: (1) הושלמה בניית הדירה; (2) מלוא התמורה על פי הסכם המכר שולמה ישירות לחשבון הפרויקט, ואך ורק באמצעות פנקס השוברים; (3) נמסרה החזקה בדירה (בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לאכלוס הדירה); (4) כספי הקונה הובטחו לפי סעיף 2(3), (4) או (5) לחוק המכר, בהתאם לסעיף 2א לחוק המכר, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק המכר (להלן: **"תנאי ההחרגה"**).
- 6.6 לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה אלא לאחר ששירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם ידוע לנו כי בכל מקרה זכויותיכם על פי השעבודים עדיפות על זכויותינו בדירה, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי ההחרגה. עוד אנו מתחייבים כי

רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.

7. החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם המכר יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כאמור לא יהיה להם כל תוקף גם בינינו לבין המוכר.

8. לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי הסכם המכר בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש.

9. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם המכר, נשלח לכם הודעה בכתב על-כך, לפחות 30 ימים מראש.

10. במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטחות, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם, כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרויקט ובדירה, מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.

11. אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת, לרבות בדרך של הפניה לחתימה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והכל כאמור בכפוף להוראות חוק המכר.

12. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה בגין רכישת הדירה ישירות ואך ורק לחשבון הפרויקט, שהנו חשבון מספר _____ המתנהל על שם המוכר בסניף _____ של בנק הפועלים בע"מ (להלן: **"חשבון הפרויקט"**) ואך ורק באמצעות פנקס השוברים שנמסר לנו במעמד החתימה על הסכם המכר.

אנו מצהירים כי ידוע לנו שכל תשלום אשר ישולם בדרך אחרת, ולא באמצעות פנקס השוברים הנ"ל, לא ייחשב כלפיכם כתשלום ולא תוצא בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן בהתאמה: **"חוק המכר"**), ו-**"הבטוחה/הבטחות"**.

הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום, בניכוי רכיב המע"מ של התשלום האמור.

ידוע לנו כי בהתאם לאמור בחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לנו את סכום המע"מ הנכלל בתשלום ששילמנו למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו נממש את הערבות הבנקאית (ביחס לאותו תשלום), בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לנו באמצעותכם לאחר שהתקבל בידיכם מאת הקרן.

13. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, וכן לחתום על כל מסמך שתכין קרן המע"מ הממשלתית המאשר את התחייבויותינו לפי ס' 6.1-6.2 לעיל, ולפיכך יפוי הכח עליו חתמנו לטובת המוכר כחלק מהסכם המכר ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, מבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו כדי לגרוע מכל יפוי כח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

14. אנו מאשרים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לבינכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, אנו מאשרים כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות כלפינו, ישירה ו/או עקיפה, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה, ולמעט על פי הבטחות שיונפקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל עליכם אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות.

15. אנו מאשרים כי הפיקוח על הפרויקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרויקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לוודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרויקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרויקט או מוקצים לבניית הפרויקט. לפיכך ידוע לנו ואנו מסכימים כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.

הובהר והוסבר לנו כי ככל שנהיה מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספנו, עלינו להסדיר זאת באופן עצמאי ובמישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם אינכם אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטחות.

16. ידוע לנו שתהיו רשאים להודיע לנו בכל שלב כי הליווי לפרויקט זה לא יפתח. במקרה זה, תשלומים ששילמנו לחשבון הפרויקט, כמפורט בסעיף 12 לעיל, יושבו לידינו בד בבד עם השבת הבטחות לידי בנק הפועלים בע"מ.

17. אנו מסכימים בזאת כי החל ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם המכר אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר וענין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

18. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מסמך זה הינן בלתי חוזרות ולא נוכל לחזור בנו, הואיל וזכויותיכם תלויות בו.
19. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם המכר, יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.
20. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, להסכם המכר, למסמך זה ולנובע מהם, בין במישרין ובין בעקיפין, יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט של מדינת ישראל הממוקמים בתל אביב.

לפיכך באנו על החתום :

«שם_פרטי_2»

«שם_משפחה_2»

«תז_2»

«שם_פרטי_1»

«שם_משפחה_1»

«תז_1»

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת חתימת מרשי הנ"ל.

«מועד_החתימה»

תאריך

חותמת + חתימה

נספח ז' להסכם מכר - הודעה לרוכש בדבר זכויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת

השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974

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 צוין 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 שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי 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 2(1) או 2(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

2א1. (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 משפחה_2»

«שם פרטי_1»

«שם משפחה_1»

נספח ח' – הצהרה לרשויות המס ותפקיד עוה"ד

לכבוד

«שם_פרטי_1» «שם_משפחה_1»

«שם_פרטי_2» «שם_משפחה_2»

הנדון: רכישת דירה «מספר_דירה» בנין «מספרשם_מבנה» (להלן – "הדירה") בפרויקט "אדני המושבה"

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 ההוראות הבאות:

הנכם פוטרים בזה את החברה ובאי כוח החברה מכל אחריות בנוגע לתוכן הדיווח, אשר כל פרטי ימסרו לבאי כוח החברה באחריותכם הבלעדית, לרבות לנכונותם.

כמו כן, הנכם פוטרים את החברה ובאי כוחה מאחריות כלשהי בנוגע לשומה הסופית והעצמית ו/או תקלה בדיווח 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 בדיון 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 בדיון לתשלומי.

מובהר כי ככל ולא תמציאו את המסמכים והמידע כאמור במועדים שיקבעו החברה ו/או באי כוחה לא יהיו אחראים לבצע את הדיווח מטעמכם מהבחינה הטכנית.

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.

תפקיד עורך הדין

מבלי לגרוע מכלליות האמור, תשומת ליבכם 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, 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,

חברת שם שיכון ויזמות בע"מ

דוד הרשקוביץ, עו"ד

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

«שם_פרטי_2»

«שם_משפחה_2»

«שם_פרטי_1»

«שם_משפחה_1»

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

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»

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטר" בפרויקט: "שיפולי ההר שלב א" באילת (להלן: "דירה במחיר מטר") עם המוכר: חברת שם שיכון ויזמות בע"מ ח.פ. 516573409.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטר, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתחייבים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

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

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

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/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 כמפורט בהחלטת המועצה.

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

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחווה 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 מטר, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה) המוקדם מבניהם. בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטר יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטר על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטר, בנסיבות של אי פירעון 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 להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטר, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

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

«שם פרטי_2»

«שם משפחה_2»

«שם פרטי_1»

«שם משפחה_1»

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____, מר/גב': «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 צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/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 מצהיר/ים בזה כי -

- (1) אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו 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 / בשכירות 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/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת הדירה במחיר מטרחה, 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 מטרחה נשוא הזכייה.

הגדרות:

"יחידני" – 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 כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

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

נספח יא' הוצאת שטחים מהרכוש משותף

הוראות בתקנון הבית המשותף

שנערך ונחתם בירושלים ביום «מועד_החתימה»

בין: חברת שם שיכון ויזמות בע"מ, ח.פ. 516573409

אשר כתובתה לצורך הסכם זה היא רחוב קרית המדע מס' 5 ירושלים ת.ד. 45411

כתובת המייל הינה: office@adnei-eretz.com

טל': 02-6590700

כתובת המייל הינה: office@adnei-eretz.com

טל': 02-6590700

(אשר תיקרא להלן-"החברה")

מצד אחד

לבין: 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».

מצד שני

הואיל: ובין הצדדים נחתם הסכם לרכישת דירה מס' «מספר_דירה» בבניין מס' «מספרשם_מבנה» בפרויקט «שיפולי ההר שלב א" בשכונת שיפולי ההר באילת על מקרקעין הידועים בפנקסי רשות מקרקעי ישראל כגוש 40232 חלקות 20, 21 ו-22 (גושים/חלקות ישנות: גוש 40065 חלקה מס' 1 וגוש 40069 חלקה 1) מגרשים 177, 178 ו-179 לפי תוכנית מפורטת מס' 602-0453795 מתחם מס' 2 מכרז מס' 339/2022/בש חוזה בתיק רשות מקרקעי ישראל מס' 800018878 חשבון חוזה בתיק מינהל מס' 11077045 או כל גוש וחלקה אחרים אשר יוצרו כתוצאה מהליך איחוד וחלוקה במקרקעין אילת, והכוללים דירות מגורים, חניון וכן שטחים נוספים אשר מיועדים לשימושם של כלל הדיירים, שטחי ציבור ושטחי מסחר.

(להלן: «הסכם הרכישה»);

והואיל: והחברה הודיעה לרוכש כי בכוונתה להוציא שטחים שונים מן הרכוש המשותף;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. הודע לרוכש שהחברה מוציאה שטחים וחלקים מהבית אשר אינם בגדר רכוש משותף על פי חוק המקרקעין וכי החברה רשאית לעשות שימוש בשטחים אלו המוצאים מהרכוש המשותף לכל שימוש מסוים שיוחלט על ידי החברה ובלבד והשימוש יהיה בהתאם להוראות החוק וכי הרוכש רוכש זכויות אך ורק בדירה ובשטחים שהוצמדו לדירה במפורש כמפורט בהסכם הרכישה. מובהר בזאת כי הסכם הרכישה מקנה לרוכש את הזכויות לדירה בלבד, והחברה תהא רשאית בהתאם, לפי שקול דעתה הסביר והבלעדי, למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, ו/או להעניק, בכל דרך שתמצא לנכון, את שאר הזכויות במקרקעין ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים, ולרושם על שמה ו/או על שם אחרים והכל ללא כל צורך בהסכמת הרוכש ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש דירה על הצמדותיה.
2. והודע לרוכש כי הסכם הרכישה מקנה לרוכש זכויות בדירה ובחלק היחסי מהרכוש המשותף שיכלול: חדרי מדרגות, מעליות ושטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות בבניין או מרביתם, אשר החברה תחליט לפי שקול דעתה הסביר והבלעדי כי יכללו ברכוש המשותף.
3. הודע לרוכש כי החברה תהא רשאית לפי שקול דעתה הסביר שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, ו/או המחסנים, ו/או הגינות ו/או החצרות ו/או השבילים ו/או דרכי גישה ו/או כניסות נפרדות ו/או הגגות ו/או גגות המשמשים כמרפסות של דירות ו/או עליות גג ו/או חלל גג ו/או חדר על הגג ו/או קומות מרתפים ו/או שטחים שאינם חלק מן הדירה ושאינם צמודים לדירה ו/או מתקנים שטחים בנויים, קירות חיפויים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבניין, שטחי חניה, מעברים, מרפסות, גגות, כל זכויות הבנייה העתידיות אותן תוכל החברה לנייד/להעביר לכל שטח ו/או מקרקעין אחרים לפי צרכיה ושקול דעתה הסביר ובלבד שאין המדובר בזכויות בנייה שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין, מתקנים נלווים ומתקנים אחרים, שטחים ומתקנים שיוצמדו ליחידות אחרות או לאגפים בבניין או במבנה או לבניינים אחרים בפרויקט ו/או חלקים המשמשים בלעדית דירה או דירות בבית, כולם או חלקם יוצאו מן הרכוש המשותף ולא יהיו חלק ממנו והחברה תהיה רשאית להצמידם על פי שקול דעתה הסביר, במלואם או חלק מהם לכל יחידה בבית וכפי שתמצא לנכון ו/או לייעד שטחים אלו לכל שימוש מסוים שיוחלט על ידי החברה ובלבד והשימוש יהיה בהתאם להוראות החוק ובלבד ותישמר גישה סבירה ובטוחה לדירה ו/או למוצמד לדירה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש דירה על הצמדותיה.
4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל שטח החניונים ו/או שטחי החניות ו/או שטחי המחסנים המצויים מתחת לכלל שטח הפרויקט (מחת למפלס ה-00:0 מהווים שטחים שהחברה רשאית להצמיד ליחידות שונות בבית ו/או למכור ו/או להשכיר לכל צד ג' שהוא לכל שימוש ו/או מטרה המותרים על פי הוראות הדין והחברה רשאית להוציא השטחים

כאמור מכלל שטחי הרכוש המשותף, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש דירה על הצמדותיה.

5. הודע לרוכש שהחברה תהא רשאית להעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות או לגופים ציבוריים כגון: חברת חשמל, חברת הגז, חברת תקשורת וכו' חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שימצא לנכון, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, על-פי תוכניות בניין ערים ו/או היתר הבנייה. עוד הודע הרוכש לכך שהחברה רשאית לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין סמוכים וכן להעניק, ליצור ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תכנית בניין ערים ותנאי היתר הבנייה.
6. החברה רשאית ליעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: מתקני אשפה, דודים וקולטי שמש, אנטנות וצלחות לקליטת לווינים, חדר גנרטור, חדר שנאים, חניות ומתקנים מרכזיים כלשהם וכל מטרחה אחרת הכל לפי שקול דעתה הסביר, בין אם השימוש במתקנים קשור בבניין ובין אם המתקנים ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים. החברה רשאית לקבוע כי לבעלי הזכויות בבניינים האחרים תהיה גישה חופשית למתקנים שימשו גם בניינים אחרים והרוכש יפעל בהתאם לכך ולא יפריע לגישה החופשית שלהם למתקנים ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש דירה על הצמדותיה.
7. החברה תהא רשאית לרשום תקנון מוסכם ללא צורך בהסכמת הקונה, ולכלול בו הוראות שונות בדבר הסדרת היחסים בין בעלי הדירות בבניין, לרבות חלוקת הוצאות תחזוקת חלקי הבניין, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף, תיקון ושרות הדירות והחלקים המשותפים בבניין, בדק ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות זכויות בנייה ו/או שיוכם לדירות בבית, גגות, מרפסות פנטהאוזים זכויות שימוש של בעלי יחידות בדירתם ובבניין, חנייה, מחסנים, שירותים שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת אל בעלי היחידות בבניין, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בבניין או לדירות או לבניינים אחרים בפרויקט, סמכות התקשרות עם חברת ניהול וכל העניינים הקשורים בניהול הבית והרכוש מסכים כי העברת הזכויות בדירה על שמו תיעשה בכפוף לתקנון האמור.

ולראיה באנו על החתום:

שם שיכון ויזמות בע"מ		«שם פרטי_1» «שם משפחה_1»	
		«שם פרטי_2» «שם משפחה_2»	

נספח יב' נספח שוברים

שנערך ונחתם בירושלים ביום «מועד_החתימה»

בין : חברת שם שיכון ויזמות בע"מ, ח.פ. 516573409

אשר כתובתה לצורך הסכם זה היא רחוב קרית המדע מס' 5 ירושלים ת.ד. 45411

כתובת המייל הינה : office@adnei-eretz.com

טל': 02-6590700

(אשר תיקרא להלן-«החברה»)

מצד אחד

לבין : 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».

מצד שני

אנו הח"מ «שם_פרטי_1» «שם_משפחה_1», ת.ז. «תז_1» ו «שם_פרטי_2» «שם_משפחה_2», ת.ז. «תז_2», הקונים מאשרים כי קיבלנו את שוברי התשלום וכי ידוע לנו שבמידה והשוברים הללו יאבדו ו/או כי המוכר יאלץ להנפיק את השוברים בשנית מכל סיבה אחרת, עלות השוברים תהא בסך של 2,500 ₪ ותחול עלינו. כמו כן אם תחול טעות במילוי מי מהשוברים, השובר לא ייזרק על ידינו, אלא יירשם עליו «מבוטל».

ולראיה באנו על החתום :

	«שם_פרטי_1» «שם_משפחה_1»		שם שיכון ויזמות בע"מ
	«שם_פרטי_2» «שם_משפחה_2»		

נספח יג' - תצהיר והתחייבות – העדר יחסים מיוחדים

אנו הח"מ

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות (חברת שם שיכון ויזמות בע"מ – ח.פ. 516573409 להלן: "החברה"), כדלקמן:
זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט מחיר מטרחה באילת המוקם על: מקרקעין הידועים בפנקסי רשות מקרקעי ישראל כגוש 34577 חלקות 75,73,71,27,25,26,24,23,4, ו-84 מגרשים 108 ו-110 לפי תוכנית מפורטת מס' 102-0909267 מתחם מס' 75385 מכרז מס' ים/361/2023 מספר חוזה בתיק מנהל 800028157 חשבון מס' 11149759 ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "הדירה") בשכונת _____ אילת.

1. הודע לנו שתנאי מימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) (להלן יחד: "החוק");
 - ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
 - ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
- "קרוב משפחה" – משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
2. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלק אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום

«שם פרטי 2»

«שם משפחה 2»

«שם פרטי 1»

«שם משפחה 1»

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____, מר/גב': «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/ צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

חתימת עו"ד

נספח יד' – נספח חניות נכה

[ייחתם רק אם מי שאינו נכה רכש חניית נכה]

תאריך: «מועד_החתימה»

לכבוד

חברת שם שיכון ויזמות בע"מ ח.פ. 516573409 (להלן: "החברה")

אנו הח"מ: «שם_פרטי_1» «שם_משפחה_1», «שם_פרטי_2» «שם_משפחה_2».

מצהירים ומאשרים בזאת, כדלקמן:

ביום «מועד_החתימה» חתמנו על חוזה מכר, על פיו רכשנו מכם את דירה מס' «מספר_דירה» בבניין מס' «מספרשם_מבנה» הנבנה ו/או ייבנה במגרש מספר «מספר_מגרש_בתבע» בפרויקט הנבנה בעיר אילת על המקרקעין הידועים כגוש 40232 חלקות 20, 21 ו-22 (גושים/חלקות ישנות: גוש 40065 חלקה מס' 1 וגוש 40069 חלקה 1) מגרשים 177, 178 ו-179 לפי תוכנית מפורטת מס' 602-0453795 מתחם מס' 2 מכרז מס' 339/2022/בש חוזה בתיק רשות מקרקעי ישראל מס' 800018878 חשבון חוזה בתיק מינהל מס' 11077045 או כל גוש וחלקה אחרים אשר יוצרו כתוצאה מהליך איחוד וחלוקה במקרקעין אילת, והכוללים דירות מגורים, חניון וכן שטחים נוספים אשר מיועדים לשימושם של כלל הדיירים, שטחי ציבור (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה", "הבניין" ו-"המקרקעין").

1. במסגרת רכישת הדירה, רכשנו גם את חניה מס' «חנייה_מספר» חנייה_נוספת «להלן: "החניה"», אשר הינה חניית נכים.
2. היות ואנו איננו זכאים לקבלת חניית נכים על פי דין, ידוע לנו כי ככל שתימכר דירה בבניין לדייר בעל מוגבלות אשר על פי דין זכאי לקבלת חנית נכה כאמור, יהיה עליכם להצמיד לאותו דייר בעל מוגבלות את החניה. לפיכך, הודע לנו כי במקרה כאמור, תהיו רשאים להחליף לנו את החניה בחניה פנויה אחרת אשר טרם נמכרה על ידכם לצד ג', ואשר אינה חנית נכים, ולהצמידה לדירה (להלן: "החניה החלופית").
3. הודע לנו, כי במקרה כאמור לא תהא לנו ו/או למי מטעמנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדכם ו/או כנגד מי מטעמכם בכל הנוגע להחלפת החניה, ובלבד שהחניה החלופית תהיה באותו חניון ולא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה.

ולראיה באנו על החתום

«שם_פרטי_2»

«שם_משפחה_2»

«שם_פרטי_1»

«שם_משפחה_1»