

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

למכר דירה בפרויקט "הפארק" בבאר שבע

שנערך ונחתם ביום ____ לחודש _____ שנת 2019



בין

אבני דרך – יהלום עפולה בע"מ ח.פ. 515627115

אשר כתובתה לצרכי הסכם זה הינה:

סוקולוב 67 רמת השרון

(להלן: "המוכרת")

מצד אחד

ל בין

1.

2.

אשר כתובתם לצרכי הסכם זה

כולם ביחד וכל אחד לחוד

(להלן ביחד: "הרוכש" או "הקונה")

מצד שני

והמוכרת זכתה במכרז מסלול מחיר למשתכן (מכרז מס' בש 2016/396) (להלן: "המכרז") לרכישת מלוא זכויות החכירה והמחזיקה הבלעדית של המקרקעין המצויים בשכונת פארק הנחל בבאר שבע, הידועים כגוש 38602 חלקה 1 (בחלק) המהווים את מגרש 362 לפי תכנית מפורטת מס' 605-0225284 ("המקרקעין" או "המגרש" או "הפרויקט");

הואיל

ובהמשך לזכיית המוכרת במכרז ולחתימתה על הסכם החכירה לתקופה של 98 שנים שתחילתה ביום 8.5.2017, היא זכאית להרשם כבעלת מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין.

והואיל

והמוכרת הגישה בקשה להיתר בניה והועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה את בקשת ההיתר בתנאים-בניית 86 דירות, אשר מתוכן 52 ימכרו מחיר למשתכן ו-34 במכירה בשוק חופשי, וכן בניית קומה ביעוד מסחרי- אך טרם ניתן היתר הבניה;

והואיל

ובכוונת המוכרת להקים על המקרקעין, בעצמו ו/או באמצעות קבלן ראשי ו/או באמצעות קבלני משנה, את הבניינים כהגדרתם להלן וכן את הדירה והממכר, כהגדרתם להלן, וכן לבצע עבודות פיתוח במגרש ובמקרקעין;

והואיל

והרוכש קיבל ממשדד הבינוי והשיכון אישור זכאות להשתתפות במכרז לרכישת דירה במסגרת מסלול מחיר למשתכן ואף זכה בזכות לרכוש את הממכר (להלן: "אישור זכאות" ו"אישור זכיה");

והואיל

וברצון הרוכש לרכוש מהמוכרת את הממכר, וברצון המוכרת למכור לרוכש את הממכר, כהגדרתו להלן;

והואיל

אי לכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא הגדרות

המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם ומחייבים את הצדדים כגוף ההסכם עצמו. כותרות הסכם זה הוספו לצרכי נוחיות בלבד והן לא תשמשנה כלי פרשני לפרשנות ההסכם או לכל תכלית אחרת. הפניה לסעיף בהסכם הינה הפניה לסעיף על כל תתי סעיפיו וזאת אלא אם נאמר אחרת. הפניה לתת סעיף בהסכם הינה הפניה לתת סעיף זה בלבד [על תתי סעיפיו שלו- אם קיימים - וזאת אלא אם נאמר אחרת].

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים הפירושים הבאים:

"הבניינים": 3 בנייני מגורים ובהם 86 דירות, קומה מסחרית בכל בניין, חניון תת קרקעי, ומתקנים טכניים שונים, לרבות בחצר ועל גג הבניינים, והכל כמפורט במפרט ובתוכניות המצורפים להסכם זה ובכפוף להוראות הסכם זה על נספחיו.

"הבניין" ו או "הבית המשותף": הבניין בו מצוי הממכר.

"הדירה": יחידה בבית משותף, הנכס הנמכר כולל את הדירה עצמה על הצמודותיה ואת החלקה היחסי ברכוש המשותף. הדירה תתאים לתיאורה במפרט כתיאורה בסעיף 2.1 לנספח א'.

שטח הדירה הינו כמפורט במפרט המצורף **כנספת ד'**, והוא מחושב בהתאם לכללי חישוב השטחים הקבועים בצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.

יצויין כי לצורך החיוב לתשלומי ארנונה, ו/או לצורך רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וכיוצ"ב, אופן חישוב שטח הדירה ושטחה עשויים להיות שונים מהאופן המתואר לעיל ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי המוכרת בקשר לכך.

"השטחים הנוספים": שטחים המתוארים בסעיף 2.2 ל**נספח א'**, אשר יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף.

שטח השטחים הנוספים, הינו כמפורט במפרט המצורף **כנספת ד'**, והוא מחושב בהתאם לכללי חישוב השטחים הקבועים בצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.

יצויין כי לצורך החיוב לתשלומי ארנונה, ו/או לצורך רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וכיוצ"ב, אופן חישוב השטחים הנוספים ושטחם עשויים להיות שונים מהאופן המתואר לעיל ולקונה אין ולא תהיה כל טענה כלפי המוכרת בקשר לכך.

"הממכר": הדירה והשטחים הנוספים.

"אגף המגורים" או **"אגפי המגורים"** – אגף ו/או אגפים של הפרוייקט ו/או חלקים בפרוייקט הכוללים דירות לרבות הצמודותיהן, המתקנים אשר ישמשו את הדירות ושטחי הרכוש המשותף אשר בתחומם, שיכול שיהיה בינם לבין האגף המסחרי או האגפים המסחריים קירות ו/או שטחים משותפים מכל סוג, הכל כמפורט בתכניות.

"שטחי המגורים" – השטחים הנמצאים ב"אגף המגורים" או "אגפי המגורים".

"האגף המסחרי" או **"האגפים המסחריים"** – אגף ו/או אגפים של הפרוייקט ו/או חלקים בפרוייקט הכוללים יחידות המיועדות למסחר, ו/או לכל ייעוד שאינו מגורים לפי החלטת המוכרת, לרבות חנויות ו/או שטחי מסחר שיכולים לשמש כיחידות נפרדות, לרבות הצמודותיהם, המתקנים אשר ישמשו אותם ושטחי הרכוש המשותף אשר בתחומם, שיכול שיהיה בינם לבין האגף המסחרי או "האגפים המסחריים קירות ו/או שטחים משותפים מכל סוג, הכל כמפורט בתכניות.

"השטחים המסחריים" – השטחים הנמצאים ב"אגף המסחרי" או ב"אגפים המסחריים".

"התב"ע": תכנית מס' 605-0225284 ו/או כל תיקון ו/או שינוי שלה, וכן כל תב"ע אחרות החלות ו/או יחולו על המקרקעין, אשר על פיהן ועל פי ההקלות האמורות יבנו הבניינים.

"התכנית": התכניות המצורפות **כנספת ג'** ומהוות חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

"המפרט": המפרט הטכני המצורף **כנספת ד'** ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

"התמורה": התמורה המפורטת בסעיף "א" ל**נספח ב'**, אותה ישלם הרוכש תמורת הממכר. תשלומי התמורה יהיו צמודים כמפורט בסעיף 7 להלן וישולמו במועדים האמורים בסעיף "ב" ל**נספח ב'** והם יכוננו ביחד: **"התמורה"**.

"הבנק המלווה": בנק דיסקונט לישראל בע"מ או בנק אחר, עימו התקשרה ו/או תתקשר המוכרת בהסכם לליווי פיננסי להקמת הבניינים ולרבות לעניין הנפקת ערבויות בנקאיות עפ"י חוק המכר לרוכשי יחידות דיור בפרוייקט.

"חוק המכר דירות": חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973 ו/או חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, לפי העניין.

"חשבון הפרוייקט": ה"חשבון הסגור" של בניית הבניינים בבנק המלווה, שפרטיו הינם כאמור **כנספת ה'**.

"מועד המסירה": ביום 28.02.2022 וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 11, 12 ו-14.5 להלן.

"נספח התמורה": נספח התמורה המצורף **כנספת ב'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

"עוה"ד" או **"עוה"ד של המוכרת"**: עורכי הדין ממשרד "אליעזר קינדרמן משרד עורכי דין" שכתובתו בעת חתימת ההסכם הינו רח' שוהם 5 רמת גן, טל: 03-7534440, פקס: 03-7534441.

נספחים

המסמכים המפורטים להלן מצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו:

נספח א' – פרטי הממכר

נספח ב' – התמורה והתשלומים ומועד מסירת החזקה.

נספח ג'- תוכניות.

נספח ד'- מפרט.

נספח ה'- עדכון הרוכש לפי חוק המכר דירות.

נספח ו'- - נספח התחייבות לבנק המלווה.

נספח ז'- יפוי כוח בלתי חוזר.

נספח ח'- יפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה.

נספח ט'- כתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן.

נספח י'- תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים

נספח יא- בוטל.

נספח יב- נספח בעניין חניות נכה.

נספח יג- מכירה לפני היתר בניה

נספח יד- בוטל.

נספח טו- מחירון זיכויים.

הצהרות והתחייבויות הרוכש

2. הודע לרוכש כדלקמן:

2.1. הוא זכאי להתקשר עם המוכרת בהסכם זה בהתאם לאישור זכאות ואישור זכיה וכי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שהוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות ידוע לו והוא מסכים שההסכם יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

2.2. הוא אינו "זר" כהגדרתו להלן:

"זר" - כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל.

(ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התשי"ב-1950.

(2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1).

(3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2).

2.3. הוא לא יעביר את זכויותיו בממכר לזר כאמור ללא קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל בכתב ומראש.

2.4. קודם להתקשרותו בהסכם זה ניתנה לו ההזדמנות לראות ולבדוק את המקרקעין, את מיקומם וסביבתם, מצבם הפיסי והתכנוני ומצב זכויות המוכרת בהם, כי ניתנה לו ההזדמנות לראות ולבדוק את התב"ע, את מצב הפיתוח והבניה בפרויקט במועד חתימת הסכם זה, כי הוצגו בפניו ומוכרות לו תכנית הפרויקט, תכנית הבניינים, תוכנית הדירה והמפרט הטכני שלה ותכנית הממכר, וכן כי קיבל לעיונו כל מסמך שביקש מהמוכרת לעיין בו ו/או כל מידע שביקש, והוא ערך כל בדיקה כפי שמצא לנכון ולראוי לגיבוש החלטתו להתקשר עם המוכרת בהסכם זה, והוא מתקשר עם המוכרת בהסכם זה על פי בדיקותיו ובהתאם להן. ניתנה לו ההזדמנות לקרוא ולבדוק את פרטי הסכם זה והוראותיו לרבות פרטי המפרט והתכניות. בכפוף להוראות הדין, הרוכש מוותר על כל טענות טעות ו/או אי התאמה בקשר למקרקעין ו/או להסכם.

2.5. ידועים לו כל פרטי המקרקעין הבניינים, הדירה, הממכר, אופיים וסביבתם, לרבות על הזכויות הקשורות למקרקעין, לבניינים, לדירה ולממכר, ובין היתר, העובדות כדלקמן:

(א) הדירה מיועדת למטרת מגורים בלבד.

(ב) בפרוייקט קיים שטח מסחרי בשטח של כ- ___ מ"ר (בבנין א'- ___ מ"ר, בבנין ב'- ___ מ"ר, ובבנין ג'- ___ מ"ר), אשר ניתן יהיה להשתמש בו לכל מטרה המותרת על פי התב"ע ו/או לכל מטרה שינתן לה היתר לשימוש חורג, לרבות מסעדות, בתי קפה חנויות מזון למניהם וקיוסקים (לרבות הכוללים הכנת אוכל במקום (טיגון, אפיה, בישול, צליה, מנגל וכיו"ב) על כל הנובע והמשתמע מכך (לרבות לעניין ריחות, וכיו"ב) לרבות הכוללים ישיבת לקוחות ועוברים ושבים בשטחים שיוצמדו אליהם ו/או בשטחים ציבוריים סמוכים (לרבות מתחת לשטחי

הקולונדות הצמודים לשטחים המסחריים) חנויות שונות, מכולת, בית מרקחת, מרפאה, משרדים, וכל כיו"ב ולראות כאלה אשר לפי טיבן עשויים להיות בהן ו/או בסביבתן רעש, ריחות ותנועת בני אדם ערה. המוכרת תהיה רשאית, מפעם לפעם, לחלק את השטח בחלוקות שונות וליצור יחידות בגדלים שונים, לפי שיקול דעתה הסביר והכל על פי התב"ע והתכניות. כי יתכן ויהיו מעגרים משותפים לאגפי המגורים ולאגפים המסחריים וכי דרכי הגישה, מיקום המעליות, החנויות וכיו"ב של האגפים המסחריים ייקבעו באופן בלעדי על ידי המוכרת בהתאם להיתרי הבניה שיתקבל לפרוייקט מעת לעת, וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך והוא מתחייב שלא להפריע לשימוש באגפים המסחריים.

(ג) בפרוייקט יוקם אזור המיועד לפריקה וטעינה לשימושם הבלעדי של שטחי המסחר (כולם או חלקם), לרבות מתקנים טכניים כגון דחסניות אשפה, גנרטור וכיו"ב, במיקום אשר יקבע ע"י המוכרת,

(ד) הבניינים והממכר יבנו בהתאם למפרט ולתוכניות.

(ה) המוכרת תהיה זכאית להקים חניון תת קרקעי אחד שישרת את כל אגפי המגורים שיוקמו על המקרקעין וחנויות נפרדות לשימוש האגפים המסחריים. למוכרת תהא הזכות למכור ו/או לבצע כל עסקה ו/או ליתן זכות שימוש ומעבר בחניון ו/או ביתר חלקי הרכוש המשותף וכן כל זכות אחרת שימצא לנכון לכל מי שימצא לנכון, לרבות בדרך של מתן זיקת הנאה שתרשם על החלקה בה מצוי הבניין שהדירה הינה חלק ממנו לטובת חלקות אחרות. הרוכש מסמיך ומיפה את כוחם של עוה"ד לנקוט בכל פעולה נדרשת.

(ו) ניתנה לו שהות מספקת לעיין בהסכם על נספחיו, לרבות במפרט ובתכניות, הוא מכיר היטב את ההסכם, המפרט והתוכניות, והוא מעוניין לרכוש את הדירה לאחר שעיין בהם בקפידה.

2.6. הובא לידיעת הרוכש כי המפרט המצורף **כנספח ד'** להסכם זה כאמור, ואשר על פיו יבנו הבניינים (ובכלל זה הדירה) הינו המפרט המחייב ולא כל מפרט אחר אם וככל שהוצג במשרד המכירות של המוכרת ו/או החומר הפרסומי שהוצג לרוכש לרבות ההדמיה, ככל שהוצגו.

2.7. ידוע לו שהוא לא יהיה רשאי לבקש מהמוכרת לפני מועד מסירת החזקה בדירה לבצע עבודות שינויים, או תוספות בממכר, לעומת המפרט (להלן: "**עבודות השינויים**") אך הוא יהיה רשאי לוותר על אחד או יותר מהפריטים האמורים בסעיף 14 להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי האמור **בנספח יד**.

2.8. ידוע לרוכש, כי המוכרת התקשרה ו/או תתקשר עם הבנק המלווה או כל מוסד פיננסי אחר לבחירת המוכרת ("**הבנק**") או ("**הבנק המלווה**"), לצורך הבטחת מימון הבניה ומתן ערבויות לרוכשים, וכי נרשם ו/או ירשם שעבוד בדרגה ראשונה לטובת הבנק על המקרקעין ("**המשכנתא**"), הרוכש יחתום על תצהיר לבנק, כאמור **בנספח ו'** להסכם זה.

2.9. הובהר לו וידוע לו, שהמוכרת תהיה זכאית לנצל על פי שיקול דעתה הסביר, בכל עת ובכל דרך שתמצא לנכון בכפוף לכל דין, את כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בפרוייקט עד מועד מסירת החזקה בדירות.

2.10. הימנעות המוכרת לנצל זכות מזכויותיה לא תהווה ולא תיחשב כויתור מצידה על זכות זו ולא תחשב כהשקת לתביעת זכות כזו על ידה בעתיד, אלא רק אם ויתרה המוכרת על הזכות במפורש ובכתב.

2.11. המוכרת, על פי שיקול דעתה הסביר, תהיה רשאית לשנות תכניות של דירות ו/או יחידות ו/או שטחים מסחריים ו/או שטחים אחרים בבניינים ו/או בפרוייקט ו/או לפעול בהם בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות חלוקתם בצורה שונה מהמופיע בתכניות (נספח ב') וכן לשנות את תוכניות הבניינים ו/או הפרוייקט או חלק מהן (למעט תכנית הדירה), וכן לשנות את אופן בניית הבניינים, הכל בכפוף להוראות המכרז ועל פי התב"ע ולא תהא לקונה כל טענה כלפי המוכרת בגין כך, ובלבד שלא ישונו תכניות הדירה והממכר מהתכניות המצורפות **כנספח ד'** להסכם זה.

2.12. על אף האמור בהסכם זה ובמפרט ובתכניות המצורפים לו, סטייה של עד 2% (ולגבי שטח גינה- סטייה של עד 5%) בין מידות הבניינים ו/או מידות הדירה כפי שיבנו בפועל לבין המידות המופיעות במפרטים ו/או בתכניות המצורפים להסכם זה, וכן סטייה של עד 5% בין כמויות ומידות האביזרים המפורטים במפרט המצורף להסכם זה לבין מידותיהם בפועל, לא יחשבו כסטייה ו/או כחריגה מהוראות הסכם זה או ממחויבויות המוכרת על פיו, ולא יראו בסטיות כאמור כאי התאמה של הממכר מכל סוג שהוא, ובלבד שהסטייה בהיקף המותר על פי צו מכר דירות התשס"ח - 2008 ובכפוף להוראות חוק המכר, והיא לא תזכה את הרוכש בכל פיצוי או תמורה שהם בגין סטייה כאמור ולרוכש לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה מהמוכרת בקשר לכך.

בנוסף, בכל מקרה של מחסור באיזה מן האביזרים או הפרטים המפורטים במפרט, המוכרת תהא רשאי להחליף כל אביזר כאמור באביזר או פריט אחר באיכות דומה, לפי קביעת מפקח הבניה מטעם המוכרת ובלבד שההחלפה כאמור תעשה בכפוף להוראות צו מכר דירות התשס"ח - 2008 ובכפוף להוראות חוק המכר והוראות כל דין.

2.13. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובכפוף להוראות חוק המכר דירות ובכפוף לאמור בסעיף 2.12 לעיל, ידוע לרוכש כי עשויים להיות שינויים קלים בתכניות, כאמור לעיל, שיעשו ביוזמת גורמים אחרים, ולא תהיה לו כל טענה בקשר לשינויים כאמור והם לא יחשבו כהפרת הסכם זה או שינוי בו ולא יזכו את הרוכש בשום טובת הנאה שהיא- כספית או אחרת, ולא יהו בסיס או עילה לכל דרישה, תביעה או בקשה של הרוכש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לרוכש כי בגין דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות רשויות התכנון ורשויות ההתגוננות האזרחית, עשויים לחול שינויים בתכניות ו/או בהיתרי הבניה ו/או בבניינים. במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית להכניס שינויים בבניינים בהתאם לדרישות הרשויות, ובלבד שלא יחול שינוי מהותי בממכר ובלבד שזכויות הרוכש בדירה

לא תפגענה באופן מהותי.

- 2.14. עד מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה לא יהיה רשאי הקונה ו/או מי מטעמו להיכנס לתחום הבניינים ולממכר או לכל חלק שלהם ו/או להניח בהם חפצים ו/או חומרים- אלא לאחר תיאום מראש עם מנהל הפרויקט מטעם המוכרת, וזאת מטעמי בטיחות וביטוח, והקונה לא יהיה רשאי להניח בדירה חפצים ו/או חומרים אלא לאחר קבלת אישור מראש ובכתב של המוכרת, אשר רשאית שלא לאפשר לקונה להניח חפצים ו/או חומרים כאמור מכל סיבה שהיא לפי שיקול דעתה, ולקונה לא יהיו כל טענות ו/או דרישות מהמוכרת בקשר לכך.
- 2.15. המוכרת לא תהיה אחראית באופן כלשהו לנזק גוף ו/או רכוש, שהוכח שנגרמו תוך הפרת התחייבות הקונה דלעיל וכן לא יהא אחראי לאובדן חפצים ו/או אביזרים כלשהם של הקונה, שיונחו בדירה מכל סיבה שהיא, אלא אם ניתן אישור מנהל הפרויקט כאמור. הקונה ישלם את כל תשלומי התמורה, במלואם ובמועד.
- 2.16. בוטל.
- 2.17. המוכרת תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניינים שילוט של שטחי המסחר ו/או שלט לוגו הנושא את שם המוכרת ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכרות ו/או של הפרויקט לאחר תום עבודות הבניה, 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, אשר יכלול את שם המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על המוכרת בלבד.
- 2.18. הקונה מתחייב ומסכים כי תרשם בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל בגין התחייבותו להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב ההתחייבות **נספח ט'**, לא יאוחר ממועד רישום הזכויות על שמו וכי עד למועד האמור תרשם בספרי המוכרת הערת אזהרה כאמור, בנוסח שיקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון.

המכר

3. המוכרת מתחייבת, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, להקים את הבניין ואת הממכר, ולמכור לרוכש את הממכר, והרוכש מעוניין לרכוש מהמוכרת את הממכר, לשלם את התמורה במלואה ובמועדים הקבועים לכך, ולעמוד בכל יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים המפורטים להלן בהסכם זה על נספחיו.

הצהרות והתחייבויות המוכרת

4. המוכרת מתחייבת בזה כלפי הרוכש כדלקמן:
- 4.1. לבנות, בין בעצמה ובין באמצעות קבלן ראשי ו/או קבלני משנה מטעמה (ביחד: "**הקבלנים**"), את הבניינים ואת הממכר בהתאם למפרט ולתכניות, ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ולקבוע בהסכמים עם הקבלנים כי הם יבצעו את הבניה באופן מקצועי, ולהשתמש בחומרים מאיכות טובה ומקובלת ובהתאם להוראות כל דין.
- 4.2. המוכרת מתחייבת לבנות את הבניין והממכר ולהעמיד את הדירה לרשות הרוכש לא יאוחר מתאריך המסירה, בכפוף לאמור בסעיף 12 להלן.
- גמר עבודות הפיתוח של הבניין (להבדיל מהבניינים האחרים הכלולים בפרויקט ו/או מיתרת הפרויקט), כולל סידור הרכוש המשותף ומקומות החניה, יושלם לא יאוחר מ-6 חודשים מיום קבלת טופס 4 של הממכר ובלבד שממועד המסירה ואילך יתאפשרו לרוכש גישה ושימוש סביר בדירה ובהצמדותיה.
- מובהר בזאת כי אי השלמת עבודות הפיתוח במגרש, לרבות כאלו הקשורות במישרין ובעקיפין עם הבניינים, במועד האמור לעיל, מסיבות שאינן תלויות במוכרת, לא תחשב הפרת הסכם זה ובלבד שתאפשר גישה סבירה ושימוש סביר בדירה ובהצמדותיה.
- כן מובהר בזאת כי עבודות הפיתוח מחוץ לגבולות המגרש, ככל שיהיו, יבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ולפיכך לא ידוע למוכרת מהו מועד סיומן של עבודות הפיתוח מחוץ למגרשי הבניה בכפוף לתב"ע ולהוראות המכר.
- 4.3. המוכרת מתחייבת למסור לקונה את החזקה בממכר במועד המסירה, לאחר שניתן לבניין טופס 4, ומערכות הממכר יעבדו והיו תקינות (לרבות מעלית, חיבור הבניין למערכת החשמל, מים וכו'), כשהממכר פנוי מכל אדם וחפץ כשהוא ראוי לשימוש, נקי מפסולת בניה, וכשהוא חופשי מכל עיקול משכנתא או זכות צד שלישי, למעט המשכנתא הרשומה לטובת הבנק ו/או כל משכנתא שנרשמה לבקשת הרוכש, ו/או כל עיקול או זכות צד ג', אשר נרשמו בגינו ו/או לחובתו

ובכפוף להוראות כל דין, והכל בתנאי שהרוכש ימלא קודם לכן את כל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה.

4.4. במקרה ובמועד מסירת הממכר תהיה רשומה משכנתא על זכויות המוכרת במקרקעין, תמציא המוכרת אישור, בנוסח ובכפוף לתנאים המקובלים בבנק המלווה, לשחרור הממכר מתחולת המשכנתא ("מכתב ההחגה"), הכל בכפוף ל: (1) תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה, (2) החזרה ו/או הפקדה בנאמנות של כל הבטוחות הבלתי נדרשות והבלתי נפרעות לפי סעיף 5 להלן, ו - (3) סיום הבניה ומסירת החזקה לקונה. האמור לעיל בדבר שחרור הממכר מהמשכנתא, לא יחול לגבי כל משכנתא שתרשם לגבי זכויות הרוכש, באם תרשם, לפי בקשת הרוכש ו/או בגינו.

4.5. המוכרת תגרום לרישום הבניין בו נמצא הממכר הנ"ל, ביחד עם בניינים נוספים או לחוד, כבית משותף או כבתיים משותפים לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969 ולרישום זכויות החכירה בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיפים 23-24 להלן. בזמן רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש, כאמור לעיל, יהיה הממכר חופשי מכל עיקול, משכנתא או זכות כלשהי לצד שלישי, מלבד שעבודים או זכויות שירשמו לפי בקשת הרוכש ו/או בגינו לחובתו.

הבטחת כספי הקונה והבנק המלווה

5.

5.1. המוכרת הודיעה לקונה באופן מפורש וברור, עובר לחתימת הסכם זה, על זכותו להבטחת תשלומי התמורה על פי חוק המכר כמפורט בנספח ה' להסכם זה, לרבות כי על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בחוק האמור עליו יחולו הוראות החוק האמור), הוא זכאי להבטחת כל סכום העולה על 7% מהתמורה שישולם על ידו למוכרת על חשבון התמורה באמצעות ערבות בנקאית על פי החוק האמור. ההוצאות והעמלות בגין הבטחה יחולו על המוכרת.

כמו כן ידוע לרוכש כי, עד לקבלת הודעה מהמוכרת על החלפת הבטוחה האמורה בבטוחה מסוג הערת אזהרה, בהתאם להוראות סעיף 5.8 להלן, הוא לא יהיה זכאי לרשום לטובתו ו/או לטובת מוסד פיננסי כלשהו הערת אזהרה בגין הסכם זה וכי איסור רישום הערות אזהרה מכל מין וסוג שהוא על המקרקעין הינו מעיקרי הסכם זה. כמו כן בכל מקרה, רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש השעבוד הרשום לטובתו של הבנק המלווה, אם ימומש חלילה.

אם למרות האמור ובניגוד לאמור בהסכם זה תרשם לטובת הרוכש הערת אזהרה, יהיו המוכרת ו/או עוה"ד רשאים וזכאים לפנות לרשם המקרקעין ולמחוק אותה בלא צורך בהסכמה כלשהי של הקונה לעשות שימוש ביפוי הכוח נספח ח' להסכם זה לשם מחיקת הערת האזהרה, והקונה נותן הסכמתו המפורשת לכך.

הרוכש מאשר כי כתובתו שבהסכם זה הינה הכתובת למשלוח ערבויות חוק המכר עבורו.

הקונה מצהיר כי הובא לידיעתו והובהר לו, כי לצורך הקמת הבניינים התקשרה המוכרת עם הבנק המלווה בהסכם לליווי פיננסי לשם קבלת אשראי, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים לצורך הקמת הבניינים, וכי המוכרת שיעבדה את זכויותיה במקרקעין במשכנתא לטובת הבנק המלווה, העניקה לבנק שיעבוד שוטף על הפרוייקט, וכן המחתה לבנק המלווה על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט - 1969, את כל זכויות המוכרת כלפי הקונה עפ"י הסכם זה.

5.2. **המוכרת מורה בזאת לקונה בהוראה בלתי חוזרת כי עליו לשלם את כל הכספים והתשלומים, שמגיעים ושיגיעו מהקונה למוכרת על פי הסכם זה, ישירות לחשבון הפרוייקט, באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק המלווה ויועברו לקונה.**

5.3. כל תשלום, שלא שולם ישירות לחשבון הפרוייקט לא ייחשב כתשלום ששולם על חשבון רכישת דירה על פי ההסכם והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבות כלשהי בגינו.

5.4. הערבויות יומצאו לקונה על ידי הבנק המלווה בסמוך ככל הניתן לאחר ביצוע כל תשלום שיבוצע ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום שיונפקו לו ע"י הבנק המלווה, בהתחשב בקצב עבודת הבנק המלווה, אולם לא יאוחר מ-14 יום מביצוע התשלומים.

5.5. הקונה מצהיר כי ידוע לו שבמקרה בו יהיה זכאי לממש את הערבויות ו/או חלק מהן ע"פ הדין וע"פ תנאיהן של הערבויות, ואכן יעשה זאת, יהיה בכך משום המחאת כל זכויותיו בממכר ע"פ הסכם זה אל הבנק המלווה, אשר הוציא את הערבויות.

5.6. כל העברת זכויות בממכר או בכל חלק שלו כפופה להוראות סעיף 25 להסכם ובין היתר, לקבלת אישור הבנק המלווה מראש ובכתב. בכל מקרה בו יעביר הקונה את זכויותיו בדירה לצד שלישי כלשהו, יפקעו הערבויות באופן מיידי וללא צורך בהודעה מיוחדת כלשהי, אלא אם כן קיבל הקונה את הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב כי הערבויות ימשיכו להיות בתוקף אף במקרה של העברת זכויות כאמור.

5.7. מוסכם בזאת כי כתנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה, יהיה על הקונה להחזיר למוכרת את כל

הערבויות, שקיבל להבטחת תשלומי התמורה. היה ועד מועד המסירה טרם נמסר לקונה מכתב החרגה מאת הבנק המלווה לפיו משוחררת דירה מתחולת השעבוד לבנק המלווה וטרם נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה, יופקדו הערבויות הנ"ל ע"י הקונה במועד המסירה בנאמנות בידי עו"ד שייקבע ע"י המוכרת והם יחזירו אותן לבנק המלווה רק לאחר שיתמלאו כל התנאים להחזרתן- הושלמה הבניה, נמסרה החזקה בדירה לקונה, התקבל טופס 4, שולמה ע"י הקונה מלא התמורה, נמסר לקונה מכתב החרגה לפיו הדירה משוחררת מתחולת השעבוד לבנק המלווה ונחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל או נרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. בהתקיים כל התנאים האמורים בחוק המכר יהיו הערבויות בטלות וחסרות כל תוקף, אף ללא החזרתן לבנק והכל בכפוף להוראות הדין

5.8. תנאי מוקדם לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין הוא כי הקונה יפקיד בנאמנות אצל עו"ד את כל הערבויות שקיבל להבטחת תשלומי התמורה, לאחר שהוא קיבל מכתב החרגה מאת הבנק המלווה.

5.9. ידוע לרוכש כי במקרה בו המוכרת לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה המפורטות בהסכם הליווי להקמת הבניינים, לבנק המלווה, או של כל מי מטעמו, או של כל מי שהבנק המלווה יעביר לו את הזכויות או החובות הנוגעים לפרוייקט, עומדת הזכות להמשיך בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הבניינים. במקרה כאמור הודע לרוכש כי עליו, על פי הודעה בכתב של הבנק המלווה, לשלם לבנק המלווה, או למי שירה הבנק המלווה, את כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו למוכרת על פי הסכם זה ולבצע את כל יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה וזאת כלפי הבנק המלווה ו/או מי שהוא יורה.

5.10. לבנק המלווה אין כל אחריות בקשר לבניינים ו/או לפרוייקט למעט הערבות הבנקאית האמורה.

5.11. ידוע לרוכש כי הבנק המלווה ו/או בנק למשכנתאות מקבוצת הבנק המלווה עשוי לפנות אליו ולהציע לו הלוואות למימון רכישת הממכר.

5.12. המוכרת והקונה יחתמו על כתב התחייבות לליווי בנקאי, אשר נדרש מטעם הבנק המלווה המצורף **כנספח ו'**, וזאת במעמד חתימת הסכם זה וכחלק בלתי נפרד ממנו.

בחתמתו על הסכם זה הובא לידיעת הרוכש כי עקרונות ההתקשרות של הבנק המלווה עם המוכרת, הובהרו לו, כי ידוע לו שאין לו זכות להתנגד לה (ואם היתה לו זכות כאמור הרי שבחתמתו על הסכם זה הוא מוותר עליה) וכי הוא מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על נספח מיוחד המופנה לבנק המלווה בנוסח המצ"ב להסכם זה במידה **כנספח ו'** לאחר שניתנה לו ההזדמנות לקרוא את כל הוראותיו של נספח זה והרוכש מתחייב למלא אחר כל הוראותיו. הרוכש יודיע לבנק המלווה לפחות 30 יום מראש על מועד ביטולו של ההסכם, אם יבוטל.

5.13. מבלי שיהיה בכך בכדי לגרוע באופן כלשהו מזכות הקונה לממש את הערבויות ע"פ האמור בכל דין וע"פ תנאי הערבויות, בחתמתו על הסכם זה הודע הרוכש כדלקמן :

5.13.1. לקונה ידוע כי הבנק המלווה לא יהיה חייב בהוצאת ערבות כלשהי בגין תשלומים אשר שילם הקונה על חשבון התמורה עבור הדירה שרכש בהסכם זה, אם לא הופקדו תשלומים אלה במלואם בחשבון הפרוייקט כאמור לעיל באמצעות שוברי תשלום שינפיק הבנק.

5.13.2. הקונה מתחייב כלפי הבנק המלווה כי אם יממש את הערבויות הבנקאיות שיקבל מהבנק המלווה בקשר לממכר או חלק מהן, אזי יהיה בכך המחאה והעברה מיידית לבנק של כל זכויותיו בממכר בהתאם להסכם עם המוכרת, או לחילופין, לפי דרישת הבנק המלווה, יבוטל הסכם זה כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות המוכרת.

5.13.3. לקונה ידוע כי העתק או צילום מההסכם זה יימסרו לבנק המלווה ו/או תימסר לבנק המלווה הודעה על חתימת ההסכם, וכי מסירה ו/או הודעה זו מהווה התחייבות מצד הקונה כלפי הבנק המלווה בדבר הזכויות המוקנות לבנק המלווה כאמור לעיל.

5.13.4. לקונה ידוע, כי המקרקעין ממושכנים ומשועבדים לטובת הבנק המלווה וכי זכויות הבנק המלווה במקרקעין ובדירה עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה ובלעדית ואין הקונה רשאי להעביר זכויותיו בדירה לצד ג' כלשהו ללא קבלת אישור מראש בכתב מאת הבנק המלווה והכל עד למועד בו השלים הקונה את תשלום התמורה והדירה הוחרגה מהשעבוד לטובת הבנק המלווה.

5.13.5. הקונה הודע, כי המוכרת תהיה רשאית למסור לבנק המלווה ו/או למי מטעמו, את כל המידע ו/או הפרטים שיתבקשו על ידם, בנוגע לפרוייקט ו/או לרכישת הדירה, ו/או לקונה, לרבות העתקים מכל מסמך עליו חתם הקונה בקשר עם רכישת הדירה, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע ו/או הפרטים דלעיל.

5.13.6. הודע הקונה, כי באם יידרש לכך על ידי הבנק המלווה, ימסור לו הקונה כל מידע ו/או פרט ו/או העתק של מסמך, הנוגעים לרכישת הדירה.

5.13.7. הובא לידיעת הקונה שהסכם זה הינו בגדר חוזה לטובת צד שלישי, כמשמעותו ע"פ דין, וכי הבנק המלווה, ייחשב לצורך זה כ"צד שלישי".

התמורה ואופן תשלומה

6.

- 6.1. בתמורה לממכר, הרוכש ישלם למוכרת את התמורה המפורטת בנספח ב', הכוללת מע"מ בשיעור של 17%, בכפוף לאמור בסעיף 8.3 להלן, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 7 להלן (ביחד: "מחיר הממכר"), וזאת בתשלומים ובמועדים האמורים בנספח ב'.
- הרוכש יהיה רשאי להקדים את התשלומים בכפוף להודעה מוקדמת למוכרת של 2 ימי עסקים והמוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום ששולם בפועל כאמור וזאת החל ממועד תשלומם בפועל.
- 6.2. ידוע לרוכש, כי המוכרת המחתה על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, לטובת הבנק, את כל זכויותיה כלפי הרוכש, וכי המוכרת נותנת בזה לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים שיגיעו לו ממנו על פי ההסכם שביניהם לחשבון הפרוייקט והרוכש מאשר קבלת ההוראה הבלתי חוזרת ומתחייב בזאת לפעול על פי ההוראה הנ"ל.
- 6.3. הרוכש מתחייב להעביר כל תשלום על חשבון התמורה למוכרת, רק ע"י הפקדת התשלום בחשבון הפרוייקט באמצעות שוברים שיונפקו לרוכש ע"י הבנק המלווה. המוכרת מאשרת, כי הפקדת תשלום בפועל בחשבון הפרוייקט, תהווה תשלום על חשבון התמורה. הודע לרוכש כי רק תשלום כאמור יחשב כתשלום על חשבון התמורה ע"פ הסכם זה, והוא בלבד יחייב את המוכרת והבנק להמציא לרוכש בטוחה לפי הסכם זה.
- 6.4. הרוכש ישלם למוכרת לפקס מס' 6136860-54-153. העתק מכל שובר ששולם על ידו ויוודא טלפונית עם המוכרת את דבר קבלתם. הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ובמקרה של ביטול הסכם זה, מכל סיבה שהיא, להשיב למוכרת מיד עם דרישתה הראשונה את פנקס השוברים ובו כל שוברי התשלום שטרם שולמו מכל סיבה שהיא.
- 6.5. ידוע לרוכש כי תשלום שובר מפנקס השוברים בסניף של בנק שאיננו הבנק המלווה, יזכה את חשבון הפרוייקט של המוכרת ביום העסקים הראשון שלאחר מועד ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.
- 6.6. איחור בתשלום שלא יעלה על 14 ימים לא יהווה הפרה של ההסכם ולא יחייב את הרוכש בתשלום הפרשי הצמדה וריבית.

הפרשי הצמדה וריבית

7.

- 7.1. הובא לידיעת הרוכש כי עליו לשלם למוכרת- בנוסף לכל אחד מהתשלומים של מחיר הממכר על פי הסכם זה, או כל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא שהרוכש חייב בתשלומם למוכרת לפי הסכם זה- הפרשי הצמדה כהגדרתם להלן וכמפורט בסעיף 7.2 להלן.

בסעיף זה:

"מדד" -

מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם נתפרסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא שבמקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם הנתונים ובין אם לאו. במקרה שיבוא מדד אחר והלשכה, הגוף או המוסד כאמור, לא יקבעו את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, תקבע המוכרת בהתייעצות עם מומחים כלכליים שיבחרו על ידה, את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף.

"המדד היסודי"- המדד המפורט בסעיף "ג" לנספח ב'.

"המדד הידוע" - מדד תשומות הבניה למגורים שפורסם לאחרונה לפני ביצועו של כל תשלום.

- 7.2. התמורה (כולל מע"מ) על כל חלקיה, לרבות כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה יהיו צמודים למדד כדלקמן:

7.2.1. כל תשלום שישלם הקונה למוכרת יוגדל ביחס שבין עליית המדד הידוע לעומת המדד היסודי.

7.2.2. ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לבין התשלום הנקוב בהסכם זה ובנספחו, יקרא לעיל ולהלן "הפרשי הצמדה".

7.2.3. מוסכם בזה, כי בכל מועד תשלום בפועל ישלם הרוכש למוכרת הפרשי הצמדה, בנוסף לכל תשלום וביחד עם כל תשלום.

- 7.3. ריבית פיגורים תהא לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי סעיף 5 ב לחוק המכר (דירות),

ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם.

מס ערך מוסף

.8

- 8.1. מס ערך מוסף ("מע"מ") החל על העסקה נשוא הסכם זה יחול וישולם ע"י הרוכש בשיעורים החוקיים כפי שיהיה מעת לעת. המע"מ ישולם ע"י הרוכש למוכרת במועדים הבאים:
- 8.1.1. שולמה מלוא התמורה בשיעור אחד, ישלם הרוכש למוכרת את מלוא שיעור המע"מ החל על העסקה נשוא הסכם זה בתאריך בו ישלם את התמורה.
- 8.1.2. שולמה התמורה בשיעורים בהתאם למפורט בסעיף 6.1, ישלם הרוכש את סכום המע"מ החל על כל אחד משיעורי התשלום במועד התשלום על פי נספח ב', ובהתאם לשיעור המע"מ כפי שיהיה בתאריך התשלום.
- 8.2. הרוכש יישא במע"מ כאמור לעיל גם בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם זה, לרבות בגין שינויים ותוספות, השתתפות בהוצאות משפטיות וכו'.
- 8.3. במידה ובמועד תשלום ו/או תשלומים עלה שיעור המע"מ על 17% ישלם הרוכש למוכרת את ההפרש בין מע"מ בשיעור 17% לבין המע"מ שיחול באותה עת, בנוסף לתשלום.
- למען הסר ספק, כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש בלבד, וישולם על ידו בהתאם לשיעורים, למועדים ולתנאים הקבועים בדין המעודכן.

נטילת משכנתא על ידי הרוכש

.9

- 9.1. היה והרוכש ירצה לקבל הלוואה למימון תשלום חלק ממחיר הממכר ממוסד פיננסי ו/או בנק למשכנתאות ("מוסד פיננסי"), יהיה הרוכש רשאי לפנות, על אחריותו הבלעדית, למוסד פיננסי כאמור, ועל הרוכש החובה הבלעדית לברר ולהסדיר את הלוואה במישרין עם המוסד הפיננסי, בלי שתחול על המוכרת חובה ו/או אחריות ו/או נגיעה כלשהן בנוגע לאישור ו/או להסדרת הלוואה ו/או לסכומי הלוואה אשר יאושרו לרוכש, אם יאושרו לו, על ידי המוסד הפיננסי ו/או לעצם אישור הלוואה על ידי המוסד הפיננסי.
- 9.2. טרם קבלת משכנתא כאמור יהיה על הרוכש להשלים את תשלומם של לפחות 10% מהתמורה מהון עצמי.
- 9.3. הרוכש ימלא אחר כל התנאים הנדרשים ע"י המוסד הפיננסי, וייתן למוסד הפיננסי הוראה בלתי חוזרת שאיננה ניתנת לביטול או לשינוי, ויגרום לכך שסכום הלוואה ישולם ישירות למוכרת, לחשבון הפרויקט הנזכר בסעיף 6.3 לעיל.
- 9.4. מובהר כי רק תשלום בפועל לחשבון הפרויקט, כהגדרתו בנספח ה', יחשב כתשלום על חשבון מחיר הדירה, והוא יזקף לטובת הרוכש רק במועד בו יבוצע התשלום בפועל.
- 9.5. היה והרוכש נטל הלוואה כאמור לעיל, הרוכש ידאג לרישום המשכנתא הראשונה על הממכר ליזום המוסד הפיננסי וזאת במעמד רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, וכתנאי לביצוע הרישום, כאשר תיווצר אפשרות חוקית לביצוע הרישום האמור בלשכת רישום המקרקעין.
- 9.6. הרוכש ישלם על חשבוננו את כל ההוצאות והתשלומים למוסד הפיננסי ולרשויות שיהיו כרוכים בקשר עם קבלת ואישור הלוואה, לפי תנאי המוסד הפיננסי.
- 9.7. בכפוף לאמור בסעיפים 9.1-9.5 לעיל, תחתום המוכרת על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי בנוסח המקובל ולפי הנהלים המקובלים אצל המוכרת, ובתנאי נוסף שהמוכרת לא תחוב כלפי המוסד הפיננסי מעבר לסכום שקיבלה מהרוכש, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מקובלת בלבד.
- 9.8. ידוע לרוכש כי אם הוא יקח הלוואה כאמור לעיל והמוכרת תחתום על התחייבות לרישום משכנתא כלפי המוסד הפיננסי, הרי במקרה שהמוכרת תבטל הסכם זה, בהתאם ליזום הביטול הנתונה לה בסעיף 26.1 להלן, ינוכה מהכספים שיגיעו לרוכש הפיצוי המוסכם, האמור בסעיף 26.2 להלן, וכן כל הכספים שיגיעו למוסד הפיננסי לסילוק המשכנתא, והיתרה ככל שתהיה כזו, תועבר לרוכש, כאמור בסעיף 26.2 להלן בכפוף להוראות המכרז.
- 9.9. הרוכש לא ירשום הערת אזהרה לטובתו או לטובת המוסד הפיננסי על המקרקעין בגין התחייבות המוכרת על פי הסכם זה ו/או עפ"י כתב ההתחייבות, ומוסכם כי אם תירשם הערת אזהרה כאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם. במקרה כזה יהיו עוה"ד רשאים למחוק את הערת האזהרה לאלתר תוך שימוש ביפוי הכח שהעתקו מצ"ב נספח ח', וזאת בלי לפגוע בכל סעד אחר השמור למוכרת, לרבות זכותו לבטל את ההסכם.

- 9.10. הובא לידיעת הקונה שבמקרה של קבלת הלוואת משכנתא על ידו, תידרש הסבת הערבויות שקיבל, לטובת המוסד הפיננסי, עמו התקשר לקבלת הלוואה, כבטוחה של נותן המשכנתא ולא תירשם עקב כך כל הערת אזהרה.
- 9.11. למען הסר ספק יובהר כי רישום הערת אזהרה כאמור יעשה רק לאחר מועד המסירה והחזרת הערבויות למוכרת או הפקדתם בנאמנות, כאמור לעיל.
- הרוכש ימציא למוכרת, את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי.
- 9.12. אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה, כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבותו לשלם את מלוא התמורה ובמועדה.
- 9.13. אם הקונה הוא תושב חוץ עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל.
- 9.14. אם הקונה או מי מיחידו הינו פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, וזאת תוך 60 יום מחתימת החוזה. לא המציא הקונה למוכרת את האישור האמור בתוך המועד כאמור – תהיה המוכרת זכאית לבטל את החוזה..

השלמת העבודות

.10

10.1. המוכרת תהיה רשאית להמשיך ולבצע עבודות שונות בחלקים שונים בבניין ו/או בפרויקט ו/או ביתרת הפרוייקט, בכל עת שתמצא לכך, לרבות עבודות בנייה ופיתוח, וזאת אף לאחר מועד מסירת דירה לחזקת הקונה כאמור, ובלבד שההפרעות ואי הנוחות הזמניים אשר עלולים להיגרם, באם בכלל יהיו, לא ימנעו גישה סבירה ובטוחה לדירה ושבמועד מסירת החזקה יהיה ניתן לעשות שימוש סביר בדירה ובצמודותיה ובלבד שעבודות הפיתוח לא יימשכו לתקופה העולה על 6 חודשים מיום קבלת טופס 4. בחתימתו על הסכם זה הודע הרוכש, כי הוא לא ימנע, בדרך כלשהי, את השלמת הפרוייקט או את השלמתן של עבודות הפיתוח וכי הוא יאפשר למוכרת לבצע כל פעולה שתידרש לצורך כך, ובכלל זה להכנס למקרקעין ולעבוד בהם או בסביבתם ולא יתערב בכל אופן שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, בבניית הממכר ו/או כל חלק בבניינים או בפרוייקט עד להשלמתו המלאה של כל אחר מהם, ובלבד שלא תוגבל זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון. יובהר כי עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

מובהר בזה, כי גם לאחר מסירת הממכר, המוכרת תהיה רשאית לספק לממכר מערכות זמניות, עד לחיבור הממכר באופן קבוע לתשתיות ובלבד שהתקבל טופס 4 לממכר ובלבד שהחיבור הזמני נעשה כדין והדבר לא יחשב כהפרת הסכם זה ובלבד שהמערכות הזמניות יאפשרו שימוש סביר בדירה ובצמודותיה.

10.2. הובא לידיעת הרוכש שיהא עליו לבחור פריטים ו/או אביזרים שונים לדירה, בהתאם למבחר המוצע ע"י המוכרת, וזאת במועדים שיקבעו ע"י המוכרת לבחירת כל פריט ו/או אביזר בהתאם ללוח זמנים לבחירה שימסר לרוכש ע"י המוכרת. הקונה יבחר את הפריטים עד ולא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך, בין אם בחירת הפריטים הינה מתוך מבחר הקבלן ובין אם הפריטים הנבחרים הינם כחלק מתוספות ושינויים שמבקש הרוכש להכניס בדירה, באחריותו ועל חשבונו, ובאישור המוכרת כמפורט בסעיף 14 להלן ובכפוף להוראות המכרז.

היה והרוכש לא יבחר את הפריטים בהתאם ללוח הזמנים שתקבע המוכרת אזי למוכרת תהא הזכות, ובלבד שנתנה לרוכש הזדמנות נוספת להגיע לבחור את הפריטים כאמור, לבחור את הפריטים לדירת הרוכש מתוך המבחר שמציע הקבלן ולקונה לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד המוכרת בגין כך.

10.3. המוכרת תהיה זכאית להעביר דרך כל חלק מן המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, טלוויזיה ולויינים, ביוב, ניקוז אנטנות, עמודי חשמל וכיו"ב וכל מתקן נלווה או תומך למי ממתקנים אלה, וכן להציב מתקנים כנ"ל וזאת בין אם המתקנים משרתים את הדירה ו/או הבניין ו/או הבניינים לבדם ובין אם הם משמשים, מחברים ו/או מקשרים חלקים אחרים בפרוייקט לרבות מגרשים אחרים ו/או חלקות אחרות ו/או דירות אחרות ו/או מקרקעין אחרים מכל סוג ומן. צינורות חיצוניים יהיו מוסווים. ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה ושהכל ייעשה בכפוף להוראות המכרז ובהתאם לתב"ע.

מסירת החזקה בממכר

.11

11.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש במלואן ובמועדן, המוכרת מתחייבת למסור לרוכש את החזקה בממכר במועד המסירה האמור בנספח ב', כשהממכר גמור, ראוי לשימוש ופנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת רוכש הדירה.

11.2. סמוך למועד השלמת הנכס תשלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו תישלח לו המוכרת הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

התחייבות המוכרת האמורה כפופה, בין היתר, לכך שהרוכש ימלא, קודם למועד המסירה, כל אותן התחייבויות שהתחייב למלאן בהתאם להוראות הסכם זה לפני מסירת החזקה בממכר, לרבות תשלום בפועל של מלוא סכום התמורה ותשלום כל התשלומים הנדרשים עפ"י הוראות הסכם זה לכל גוף או רשות אחרים, והחזרת או הפקדה בנאמנות של הבטוחה שקבל בהתאם לסעיף 5 להסכם זה למוכרת.

המוכרת תהיה זכאית להקדים את מועד המסירה למועד שיהיה מוקדם עד 60 ימים בהודעה מוקדמת בכתב של 60 ימים לפני מועד המסירה המקורי. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

יובהר כי אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות מכל סוג של המוכרת להקדים את מועד המסירה ומועד המסירה היחיד שהמוכרת מחוייבת לו הוא הקבוע במפורש בנספח א' להסכם זה.

11.3. הרוכש יופיע בממכר או במשרדי המוכרת, במועד מסירת החזקה האמור בסעיף 11.1 לעיל, ויקבל מהמוכרת את החזקה בממכר.

כנגד ובמעמד העמדתו של הממכר לרשות הרוכש, הרוכש יאשר למוכרת בכתב את דבר קבלת החזקה בממכר, וזאת בחתימתו על אישור קבלת החזקה בממכר ("אישור המסירה").

מוסכם בזאת במפורש, כי הקונה לא יסרב לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, אף אם יתגלו בו באותו מועד פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות, ובלבד שאין בהם בכדי למנוע את השימוש הרגיל והסביר בדירה, וזאת מבלי לגרוע מחובת המוכרת לתקנם במועדים הנקובים בהסכם זה להלן.

לא הופיע הרוכש במועד מסירת החזקה, המוכרת תזמין בשנית ויחול האמור בסעיף 11.1 לעיל בשינויים המחויבים. לא הופיע הרוכש לקבלת החזקה בממכר גם במועד המסירה הנדחה, או נמנעה מסירת החזקה בממכר מכל סיבה התלויה ברוכש, או סירב הרוכש לחתום על אישור המסירה, הרוכש יישא בכל ההוצאות הכרוכות בעיכוב כאמור וכן בכל ההוצאות אחזקת הדירה, אחזקת הרכוש המשותף בהתאם לחלקו היחסי, ולכל ההוצאות, המיסים וההיטלים החלים על "רוכשי דירות".

לא בא הרוכש לקבל את החזקה בדירה כאמור לעיל, ישלם הרוכש לחברה את כל הוצאותיה בגין הטיפול והשמירה על הדירה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה. הוראות סעיף זה לעיל כפופות להוראות חוק השומרים, תשכ"ז – 1963..

11.4. הרוכש יקבל את החזקה בממכר במועד המסירה שנקבע על פי סעיף 11.1 לעיל אף אם יהיו בממכר ליקויים ו/או אי התאמות, ובלבד שאין בהם בכדי למנוע שימוש סביר בממכר, וזאת מבלי לגרוע מחובת המוכרת לתקנם.

11.5. לשם קבלת החזקה בממכר הרוכש יתייצב בממכר או במשרדי המוכרת במועד מסירת החזקה ויאשר למוכרת בכתב בדרך של חתימה על פרוטוקול המסירה, את דבר קבלת החזקה בממכר.

11.6. קודם למסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, הרוכש לא יהיה רשאי להיכנס לממכר אלא לצורך הסתכלות כללית על המכר ולאחר תיאום מראש ובכתב עם המוכרת. בנוסף, הרוכש לא יהיה רשאי להכניס לממכר, בעצמו או באמצעות אחרים, כל ציוד, ריהוט או חפץ שהם קודם למסירת החזקה בממכר, וכן לא יהיה רשאי לבצע בממכר, או בכל חלק שלו כל עבודה, מכל סוג ומין שהוא, בעצמו או באמצעות אחרים, והכל עד למסירת החזקה בממכר בפועל וחתומה על פרוטוקול המסירה האמור בסעיף 13 להלן.

11.7. מועד המסירה יחשב **מוקדם** מבין המועדים הבאים:

מועד מסירת החזקה כאמור בס"ק 11.1 לעיל, **אז** מועד מסירת החזקה בפועל.

11.8. מוסכם בזאת, כי תשלום מלוא התמורה יהווה תנאי למסירת החזקה בדירה, כאמור בנספח א', מועד המסירה יידחה עד להשלמת מלוא התמורה וזאת מבלי שהמוכרת תידרש ליתן הודעה על כך לקונה.

11.9. הקונה יהיה רשאי להודיע למוכרת בכתב כי מיופה-כח ו/או נציג מטעמו, שזהותו המדויקת תפורט בהודעת הקונה, יהיה זה שיקבל את החזקה בממכר בשמו של הקונה ובמקומו, ובמקרה כזה תהווה מסירת החזקה לנציג כמסירה לקונה לכל דבר ועניין.

11.10. הובא לידיעת הקונה, שעליו להתקשר עם הרשות המקומית, תאגיד המים, חברת החשמל וחברת הגז, וזאת על חשבונו, לרבות בדרך של הפקדת הפיקדונות הנדרשים ע"י הגופים הללו על מנת לאפשר להם התקנת מונים לדירה ועל מנת לאפשר הפעלת התשתיות, שיוכנו ע"י המוכרת. מוסכם כי מתדל של הקונה בעניין זה, לא יהווה עילה לדחיית מועד המסירה. יובהר כי, תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל/ צובר ביתי/ שכונתי)

עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכרת.

למען הסר ספק, יובהר, כי באם במועד המסירה תהיה הדירה במצב שניתן לחברה חיבור קבוע לרשתות המים, החשמל, חברת הגז והטלפון, ובשל מחדלו של הקונה לא הותקנו לממכר מונים ולא ניתן יהיה לחברה בפועל למערכות אלו, לא יהא בכך כדי להוות עילה לקונה, שלא לקבל את הדירה לחזקתו ו/או עילה לדחיית מועד המסירה.

איחור במסירת החזקה ופיצוי מוסכם

- 12.1. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 12.2. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12.1 לעיל, אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת ו/או גוף אחר ו/או דרישות נוספות של אחת מהרשויות כתנאי למתן היתר הבנייה אשר לא נכללו בהחלטה על אישור ההיתר בתנאים ושאינם באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.
- 12.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1 לעיל, אם יחולו עיכובים או מניעות כלשהם מכל סוג שהוא, אשר אין המוכרת יכולה למנעם, ואשר בגינם יתעכב חיבור הממכר או הבניינים לרשת החשמל ו/או לצנרת המים ו/או לרשת הביוב והתיעול ואשר יהיו תלויים בחברת החשמל ו/או ברשויות ממשלתיות או אחרות ו/או ברשות מקומית או אחרת כלשהיא, תהיה המוכרת רשאית לדחות את מועד המסירה עד אשר יוסרו העיכובים או המניעות האמורים. האמור לעיל יחול בהתאמה גם על עיכובים הנובעים משינויים שבוצעו בממכר ובלבד שלא יינתן טופס 4 בגין כך.
- למען הסר ספק יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 12.4. דחייה במועד המסירה כאמור בסעיפים 12.1-12.3 לא תחשב כאיחור ו/או כהפרת התחייבות כלשהי מצד המוכרת ולא תהווה עילה לתביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהם של הרוכש נגד המוכרת ו/או נגד מי מטעמה, ולא תזכה את הרוכש בפיצויים ו/או בנזקים כלשהם ו/או בתרופה משפטית אחרת, בגין תקופת האיחור.
- 12.5. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), 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.
- 12.6. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריית החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- 12.7. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה לעיל, אך אינו כולל את התקופות האמורות בסעיף 12.2 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 12.8. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כדלהלן: סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 12.9. הפיצויים הקבועים בסעיף 12.6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

פרוטוקול המסירה

.13

- 13.1. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 13.2. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 13.3. 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.
- 13.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 13.5. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 13.6. המוכר מתחייב לכלול את הוראות הסעיף לעיל בפרוטוקול המסירה.
- 13.7. החתימה על פרוטוקול המסירה לא תהווה הודאת המוכרת בליקויים הנטענים בכפוף להוראות כל דין.
- 13.8. הרוכש יהיה זכאי לטעון טענות בקשר לליקויים ובלבד שהוא הודיע עליהם למוכרת תוך המועדים הקבועים בחוק המכר דירות.
- 13.9. הרוכש לא ייכנס לממכר ולבניין (פרט לשם הסתכלות בתיאום מוקדם עם המוכרת), ולא יכניס חפצים לממכר ולבניין ו/או לא יבצע עבודות בעצמו ו/או על ידי אחרים מטעמו בממכר ובבניין לפני מועד מסירת החזקה ועריכת פרוטוקול מסירה. כל פעולה של הרוכש בניגוד לאמור תהווה הסגת גבול, והרוכש ישא באחריות המלאה לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו בשל כך, וזאת בלא לגרוע מכל סעד אחר השמור למוכרת.
- הרוכש לא יתערב באיזה אופן שהוא, בעצמו או באמצעות אחרים, על ידי מעשה או חוסר מעשה בבניית הבניינים והממכר, במשך כל תקופת הבניה עד להשלמתם, ובלבד שזכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון לא תוגבל.

תוספות ושינויים

.14

- 14.1. לא יבוצעו לפני מועד מסירת החזקה בדירה לבצע עבודות שינויים, או תוספות בממכר, לעומת המפרט (להלן: "עבודות השינויים").
- 14.2. הרוכש יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי האמור **בנספח יד**.
- 14.2.1. ארון מטבח;
- 14.2.2. ארון אמבטיה- אם נכלל במפרט;
- 14.2.3. סוללות למים (כיוור אמבטיה ומקלחת);
- 14.2.4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;
- 14.3. הרוכש יהיה רשאי לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הממכר, בגג הממכר, בחלונות או במרפסות, בחזיתות, בחצרות ובכל צד חיצוני של הדירה והבניין, בשטחים הנוספים וברכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי תריסים, התקנת מתקן כביסה, התקנת דודי שמש, התקנת מזגן אוויר, התקנת סוכך ו/או פרגולה, שינוי צבע במרפסות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, מכשירים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי שמש כל פגיעה בגג, ובלבד שקיבל את כל האישורים הנדרשים והנחוצים עפ"י הת.ב.ע וע"פ כל דין, לרבות היתר בניה, ככל שנדרש.

בדק ואחריות

.15

- 15.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בממכר, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי 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 (להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר המכר ובלבד שהם לא נגרמו כתוצאה ממעשה ו/או ממחדל ו/או מרשלנות של הרוכש או של כל מי מטעמו או של כל צד שלישי שהוא.
- 15.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר 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 (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 15.3 חזרה והתגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כאמור לעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 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 הסבירות של התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 15.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, 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 בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 15.5 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.
- ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כאמור לעיל ייגרם נזק לממכר או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הממכר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 15.6 המוכר יוכל 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. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כאמור לעיל 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.
- 15.7 הרוכש יפעל בכל דרך סבירה להקטנת נזקיו בגין אי התאמות ובגין ליקויים בממכר.
- 15.8 מוצהר ומוסכם, כי האחריות לנזקים, אי התאמות וליקויים בממכר שהוכח, בהתאם להוראות חוק המכר, כי נגרמו כתוצאה מחוסר אחזקה נאותה של הממכר לאחר מסירת הממכר לרוכש. כתוצאה ממעשים ומחדלים של הקונה ו/או מי מטעמו, הינם אחריות בלעדית של הרוכש.
- 15.9 הרוכש מאשר שהמוכרת הודיעה לו, כי בכוונתה לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בבניינים ברצף אחד, והרוכש מסכים מראש לכל דחייה סבירה שדבר זה יגרום בביצוע תיקוני תקופת הבדק בממכר, הכל בכפוף להוראות חוק המכר והוראות כל דין.
- 15.10 אם הרוכש לא יאפשר את בדיקת ותיקון אי ההתאמות, כולן או כל חלק מהן, או במקרה ולא יהיה נוכח בעצמו או ע"י נציגו באותו מועד יתאם הרוכש עם המוכרת תוך זמן סביר על תאריך סביר אחר.
- 15.11 המוכרת תהיה רשאית למסור לרוכש אזהרה בדבר תכונות מיוחדות של הממכר והוראות תחזוקה ושימוש בממכר ("ההוראות"), והרוכש יקבל מידי המוכרת את ההוראות, לנהוג בהתאם להן ולנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הממכר, לתחזק ולתקן אותו ולעשות בו שימוש באופן נאות ומתאים.
- כל מחלוקת שתתגלע בין המוכרת לבין הקונה בדבר היות הליקוי מצריך תיקון מיידי אם לאו, או בדבר קיומו של ליקוי או לא, תובא להחלטת בית המשפט.

מיסים אגרות, היטלים ותשלומים

.16

16.1. הרוכש ישלם, בנוסף לתמורה, להפרשי הצמדה ולתשלום מס ערך מוסף, בהתאם לסעיפים 7,8, ו-6 לעיל, גם את התשלומים המפורטים להלן:

16.1.1. מס רכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג-1963 ותקנותיו בקשר לרכישת הממכר, בסכום שיקבע ע"י הרשות המוסמכת, במועד הקבוע בחוק – נכון למועד חתימת ההסכם יש לשלם מס רכישה תוך 60 ימים ממועד חתימת ההסכם. הרוכש ישלם מס רכישה (השובר ישלח לו לפי כתובתו הרשומה בהסכם, אך אין באמור כדי לשחרר אותו מהחובה לקבל שובר ולשלם את מס הרכישה) וימציא לעוה"ד קבלה על תשלום במועד כאמור. ככל שהרוכש יבקש מהמוכרת לערוך עבורו שומה עצמית לגבי מס הרכישה כאמור לעיל, השומה תערוך ע"י המוכרת או מי מטעמה, לרבות עורכי דינה. הובא לידיעת הרוכש כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכרת ועורכי דינה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע ע"י רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, למעט ביצוע הדיווח לרשויות המס במועד הקבוע לכך בדיון.

אם הקונה יבקש לשלם מס רכישה לפי דירה יחידה ולהקפיא את יתרת המס עד למכירת דירה נוספת שבבעלותו, הוא יודיע למיטוי מקרקעין על מכירת הדירה הנוספת.

במסגרת הגשת הדיווח ע"י המוכרת ו/או עורכי דינה, הרוכש ידווח על מקורות המימון שלו לרכישת הממכר, בהתאם להוראות הדיון.

16.1.2. כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, ההשתתפויות ותשלומי החובה האחרים בגין הממכר מכל מין וסוג שהוא, עד למועד מסירת הממכר לידי הרוכש, יחולו וישולמו ע"י המוכרת, וממועד מסירת החזקה בממכר ואילך, יחולו וישולמו ע"י הרוכש. ככל והרוכש לא קיבל את החזקה בממכר מסיבות שאינן תלויות בו, יחולו התשלומים כאמור על המוכרת.

16.1.3. סך של 0.5% ממחיר הממכר (כולל מע"מ) או 5,000 ₪, לפי הנמוך מביניהם, בתוספת מע"מ ישלם הרוכש במעמד חתימת ההסכם לעוה"ד עבור ביצוע הרישומים השונים המתחייבים- רישום בית משותף ורישום הזכויות בממכר על שם הרוכש. יובהר כי שכ"ט יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

16.2. הרוכש ימציא למוכרת, לפי דרישתה הראשונה, תעודות המעידות על תשלומי המיסים על ידו, לממשלה ולעירייה, וכן כל תעודה אחרת שתידרש או שיהיה צורך בה בקשר לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.

16.3. כל מס חדש ו/או ארנונה, אגרה, היטל ותשלום חובה אחר כל שהוא בקשר לממכר ו/או הגדלתו אשר יוטלו ו/או יוגדלו אחרי חתימת הסכם זה, שהחוק המטיל אותם יקבע את הרוכש כחייב בתשלום, יחולו על הרוכש וישולמו על ידו.

16.4. מס שבח או מס הכנסה, שיחולו בגין מכר הדירה, ישולמו ע"י המוכרת.

16.5. כל מס חדש ו/או ארנונה, אגרה, היטל ותשלום חובה אחר כל שהוא בקשר לממכר ו/או הגדלתו אשר יוטלו ו/או יוגדלו אחרי חתימת הסכם זה, שהחוק המטיל אותם יקבע את המוכרת כחייבת בתשלום, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה.

חוזים ותשלומים בגין תשתיות

17.

17.1. הרוכש יחתום עם חברת החשמל על חוזה לאספקת חשמל לממכר, וישלם עבור חיבור מונה החשמל פיקדון, ככל שיידרש, ועבור חיבור הממכר לרשת החשמל, ישירות לחברת החשמל או למוכרת, לפי דרישת המוכרת ובלבד שמדובר על חיבור הדירה.

17.2. הרוכש יחתום על חוזה לאספקת מים עם תאגיד המים של באר שבע או עיריית באר שבע, וישלם עבור מונה המים, פיקדון, ככל שיידרש, ועבור חיבור הממכר, ישירות לחברת החשמל או למוכרת, לפי דרישת המוכרת ובלבד שמדובר על חיבור הדירה.

17.3. הרוכש יחתום על חוזה עם חברת גז, וישלם עבור מונה הגז, ברז הגז והצנרת שבתוך הממכר, עבור חיבור הממכר למיכל הגז, וכן עבור פיקדון, ישירות לחברת הגז או למוכרת, לפי דרישת המוכרת ובלבד שמדובר על חיבור הדירה.

17.4. כמו כן הרוכש יחתום על כל המסמכים הנדרשים בעיריית באר שבע לצורך רישומו כמחזיק ובעל הזכויות בממכר, ולצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים.

17.5. הרוכש ימציא למוכרת אישור תאגיד המים של באר שבע או עיריית באר שבע, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לממכר וכי נרשם בעירייה כבעל הזכויות בממכר. המצאת האישורים האמורים הינה תנאי מוקדם למסירת החזקה בממכר.

17.6. הרוכש לא ישלם עבור חיבור הבניין לתשתיות השונות.

הוצאות הרכוש המשותף

18.

- 18.1. החל מתאריך המסירה ישלם הרוכש את חלקו בהוצאות של הרכוש המשותף בבניין ו/או בבניינים שיהיו בית משותף אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף. ידוע לרוכש כי כל ההוצאות בגין הרכוש המשותף כאמור יחולו על כל בעלי היחידות בבניין ו/או בבניינים. ידוע לרוכש שעל רוכשי היחידות בבניין ו/או בבניינים חלה אחריות לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים, ובכלל זה לאחזקתם הראויה ולתשלום כל הוצאה הכרוכה בכך ובכפוף להוראות חוק המכר. הרוכש מתחייב לשלם, החל ממועד מסירת החזקה, את חלקו היחסי, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, וקודם לקביעה כאמור לפי החלק היחסי של השטח העיקרי של דירתו ביחס לכלל השטחים העיקריים של כלל הדירות בבניין ו/או בבניינים, בכל הוצאות הבית המשותף והמתקנים המשותפים כאמור לרבות הוצאות חשמל, מים, גינון, נקיון, תחזוקה, מעליות, פחי אשפה, תאורה, החזקת מתקנים, שמירה (אם תדרש) וכל הוצאה נוספת, והכל לפי קביעת תקנון הבית המשותף, ככל שיהיה באותה עת, ובכפוף להוראות כל דין.
- 18.2. לגבי דירות שטרם נמכרו, המוכרת תשלם את חלקה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף והיא תהיה פטורה מלהשתתף בתשלום ההוצאות עבור צריכה בפועל שלא צרכו בדירות אלו.
- 18.3. הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על כל רוכשי הממכרים בבניינים, בהתאם לחלקם היחסי, כמפורט בסעיף 24.8 להלן. כן יהיה על רוכשי הממכרים להפקיד את הפקדונות הדרושים בעבור המונים המשותפים לחשמל ברכוש המשותף. כמו כן הובא לידיעת הרוכש שעל כל בעלי הזכויות בממכרים חלה החובה להתקשר בחוזה מתאים עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספק לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים.
- 18.4. הרוכש, ביחד עם בעלי זכויות אחרים בבניין ו/או נציגות הבניין ידאג לחתימת חוזה עם חברת מעליות (ככל שעל פי המפרט תהיה מעלית בבניין) וישלם את כל הסכומים הנדרשים, לצורך אחזקה, תיקונים, ביטוח וכיו"ב של המעלית שתותקן בבניין.
- 18.5. הרוכש יפעל בהתאם לאמור לעיל גם ביחס לאספקת כל שירות מרכזי נוסף בהתאם להוראות המוכרת.

סתירה בין מסמכים

19. במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הממכר ו/או הבניין ו/או כל חלק מהם, בין אלה המופיעים במלל שבמפרט ובין אלה המופיעים בתוכניות המצורפות להסכם זה (**נספח ב'**) יכריעו ויגברו הפרטים ו/או התיאורים המופיעים במלל במפרט.

יפוי כח

20.

- 20.1. הרוכש יחתום עם חתימת הסכם זה, על יפוי-כח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ז'** להסכם זה, ועל יפוי הכח הבלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ח'** להסכם זה לפיו יהיו מוסמכים עוה"ד להיות באי כוחו ולבצע כל פעולה הנדרשת לשם הוצאתו לפועל של הסכם זה ולמחיקת הערת אזהרה של הרוכש בהתאם להוראות ההסכם, ובכלל זה לחתום על כל מסמך הנדרש לשם רישום זכויות הרוכש ביחידה על שמו בלשכת רישום המקרקעין ו/או רישום הבניינים כבית משותף ו/או רישום תקנון בית משותף ו/או שינוי ו/או רישום זיקת הנאה ו/או רישום הערת אזהרה ו/או רישום משכנתאות ולרבות עשיית כל פעולה הנדרשת להבטחת זכויות המוכרת על פי הסכם זה. יפוי הכוח ישמש אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה או למחיקת הערת אזהרה של הרוכש בהתאם להוראות חוזה המכר.
- 20.2. הרוכש יחתום מיד לכשיידרש לכך על כל שטר, תעודה וכל מסמך אחר כפי שידרש, לצורך רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין.

אם המוכרת או מיופי הכח, על אף מסירת יפוי-הכח הנזכר לעיל, ידרשו הופעתו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, או ברשות אחרת כלשהי, או במשרדי ספק שירותים או ספק אחר כשלהם, או במשרדי מיופי הכח, אזי יהיה על הרוכש להופיע אישית במקום ובמועד שיתואם איתו ע"י המוכרת או ע"י עוה"ד המטפל בביצוע פעולות הרישום, ולחתום על כל המסמכים שידרשו לשם ביצוע הרישומים הנ"ל. ככל ולא הופיע הרוכש במועד שנקבע, הרי שיידחה הרישום עד להופעתו של הרוכש, ולא יהיה בכך בכדי לגרוע מאחריות המוכרת לרישום.

עורכי הדין

21. הובא לידיעת הרוכש כי עורכי הדין ממשד "אליעזר קינדרמן, משרד עורכי דין", הינם עורכי הדין של המוכרת לצרכי מכירת הממכר, כי הם אינם מייצגים אותו, וכי עורכי הדין הנ"ל יהיו רשאים לייצג את המוכרת ו/או מי מטעמה בעניינים שונים, לרבות המפורטים ו/או הנובעים מהסכם זה, גם כנגדו. הרוכש מאשר כי הודע לו, כי הינו רשאי

להיות מיוצג ע"י עורך דין מטעמו בכל שלב, ובמיוחד לעניין המשא ומתן לרכישת הממכר, ובכל הנוגע לכריתת הסכם זה.

למרות האמור לעיל, הודע הרוכש כי עורכי הדין הנ"ל יטפלו בביצוע כל הרישומים עפ"י ההסכם, לרבות רישום הזכויות בספרי המוכרת עד לאפשרות רישום בלשכת רישום המקרקעין, רישום הזכויות בממכר על פי הסכם זה, בפנקסי המקרקעין, וכן רישום כל ההסכמים, התקנונים, הזיקות וההערות למיניהן, הכל כמפורט בהסכם ובכפוף לו.

מוסכם על הצדדים כי, על אף האמור בסעיף 16 לעיל, ו/או בכל מקום אחר בהסכם זה, עורכי הדין אינם ולא יהיו אחראים לביצוע הרישומים האמורים, אלא המוכרת והיא בלבד, והיא תהיה רשאית להשתמש לצורך כך, ככל שתבחר, בשירותי עורכי הדין ו/או בשירותי כל עורך דין אחר, כפי שתחליט המוכרת לפי שיקול דעתה הסביר, ומוסכם כי עורכי הדין שתבחר המוכרת כאמור יבצעו את הרישומים עבור המוכרת ועבור הרוכש.

הקמת הפרוייקט והזכויות בו

.22

22.1 המוכרת תהיה זכאית להקים את הבניינים שיהיו כלולים בפרוייקט בעת ובעונה אחת או בשלבים (מסירת כל בניין תהווה שלב), כן תהיה המוכרת רשאית לבנות בניין ו/או קומה/ות ו/או אגף/ים ו/או דירה/ות ו/או ממכר/ים ו/או שטח/ים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז ובהתאם לתוכניות ולתב"ע, בלא שהרוכש יהיה זכאי להפריע לכך. כן תהיה המוכרת רשאית לבנות מבנים או מתקנים נוספים על המגרש, או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המגרש, בלא שהרוכש יהיה זכאי להפריע לכך ומבלי שתוגבל זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, כל זאת בכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות.

22.2 הובא לידיעת הרוכש כי המוכרת תהיה רשאית להמשיך ולבנות את הבניינים ו/או חלקים מהם בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, גם לאחר מועד מסירתו של הממכר האחרון בבניין לידי רוכשו.

22.3 המוכרת תהיה רשאית לעשות בכל אחד מהבניינים כראות עיניה, לפי שיקול דעתה הסביר, ובלבד שהבניינים נבנו בהתאם לתוכניות ולמפרט ובכפוף להוראות כל דין.

הרוכש לא יהיה רשאי לטעון בכל צורה שהיא שקיומם של הבניינים האחרים כולם או חלקם ו/או שאר חלקי הבניינים ו/או עצם בנייתם, מהווים מפגע או מטרד מסוג כלשהו.

22.4 בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לרוכש, כי כוונת המוכרת לבנות את הבניינים בשלבים, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז.

כמו כן, ידוע לרוכש כי בסביבות המגרש והמקרקעין, יבנו בניינים נוספים חלקם ע"י המוכרת וחלקם שלא על ידי המוכרת, ואשר עבודות הבניה שבהם יתכן ותימשכנה לאחר מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש וכי הדבר עלול להוות מפגע או מטרד.

22.5 מוסכם, כי אם לאחר קבלת היתר הבניה על ידי המוכרת, ידרשו הרשויות המוסמכות, התקנת חלקי בניינים, מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ואשר לא היו כלולים בהיתר הבניה של הבניינים או בתנאיו, לא תיחשב הקמתם על ידי המוכרת כהפרת ההסכם על ידו, והרוכש ימנע מלהפריע להתקנתם ו/או להקמתם של המתקנים הנ"ל, בכל צורה שהיא.

22.6 המוכרת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, להקים בבניינים או בסמוך לו תחנת טרנספורמציה ו/או חדר שנאים בעבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים אחרים ו/או עבור חברת בזק ו/או הוט ו/או יס ו/או ספקית תקשורת אחרת ו/או חברת גז ו/או כל חברת תשתית אחרת (להלן: "מתקני תשתיות"). מתקני התשתיות יהיו שייכים לחברת התשתיות הרלוונטית, כן יוקנו לה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בקשר למתקני התשתיות וזכויות להנחת כבלים והכל בהתאם לתב"ע ולתוכניות ובכפוף להוראות המכרז.

הודע לרוכש כי המוכרת תמכור ו/או תעניק לחברות התשתיות את הזכויות האמורות, וכל זכות אחרת שתידרש על ידן, וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל לרבות זכויות מעבר בקרקע (האמור יחול לצרכי הבטחת שירותים לבניינים אף אם לא תוקם מתקני התשתיות) והכל בכפוף להוראות כל דין.

הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט, ובמקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, המוכרת תודיע על כך לרוכש בכתב ולא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

22.7 הובא לידיעת הרוכש מספר הבניינים שייבנו על המגרש ו/או החלקה ו/או מספר היחידות בכל בניין ו/או בבניינים ו/או בפרוייקט כולו, ו/או במספר הקומות בכל בניין ו/או במספר הבניינים שייכללו בבית המשותף ו/או ביעוד שיוקצה ליחידה כלשהי ועל כן רשאית המוכרת לבקש ולקבל מן הרשויות המתאימות היתרים לניצול נוסף ו/או שונה מן הקיים והמאושר כיום, או שאושר בעתיד, וכי כל זכויות הבניה שקיימות בעת חתימת הסכם זה ו/או שיהיו קיימות עד למועד

מכירת כל הדירות, הינן של המוכרת בלבד והמוכרת רשאית למכור ו/או להשכיר כל שטח משטחי הפרוייקט לכל מטרה ו/או שימוש שהם בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

22.8 המוכרת תהא זכאית, לפי שיקול דעתה הסביר למכור ו/או להקנות ו/או להצמיד חצרות, שטחי גג, מרפסות, מקומות חניה לסוגיהם, מחסנים, קירות חיצוניים, כניסות ומעברים לדירות שבבנין ו/או בפרוייקט, וכן זכויות בניה ואחוזי בניה קיימים ו/או שיווצרו עד למועד סיום מכירת כל היחידות בבניין בכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין ובכפוף להוראות כל דין היא תוכל לנייד אותם מחוץ למקרקעין ו/או להעבירם ולהצמיד אותם ליחידות בבניין (או במשותף למספר דירות), וכן יוכל ליעד חלקים מהבניינים למחסנים או לדירות אחרות בבניין ו/או בפרוייקט כאמור ולמוכרם לבעלי דירות בבניין ו/או בפרוייקט כאמור. היה והמוכרת תפעל כאמור, לא יהיו זכויות הבניה הנ"ל, החצרות, הגגות, מקומות החניה, הקירות החיצוניים, המחסנים והנכסים האחרים, חלק מהרכוש המשותף, אלא יוצאו מגדרו ויוצמדו ליחידות מסוימות או שיוצמדו כחלקים מסוימים מהרכוש המשותף לדירות שהמוכרת תקבע. המוכרת תהיה רשאית לבצע מפעם לפעם שינויים פנימיים ואחרים ביתר הדירות שבבניינים (פרט לדירה), וכן שינויים ברכוש המשותף בכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין.

המוכרת תהא רשאית לערוך שינויים בתכניות הבינוי האפשריים במסגרת בקשת הקלה והכל בכפוף להוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה ובכפוף להוראות המכרז.

22.9 הודע לרוכש כי בכל עת וגם לאחר השלמת הממכר ו/או חלקים מהפרוייקט ו/או גם לאחר מסירת החזקה בממכר לרוכש ו/או לאחר רישום זכויות הרוכש על שמו בלשכת רישום המקרקעין תהיה המוכרת רשאית לפי שיקול דעתה הסביר להסדיר את הזכויות בין הדיירים והרוכשים בבניין ו/או בבניינים ו/או בפרוייקט, לרבות בין בעלי הזכויות בדירות שבאגפי המגורים לבין בעלי הזכויות ביחידות שבאגפי המסחר, בינם לבין עצמם או בינם לבין בניינים אחרים בפרוייקט ביחס לרכוש משותף, צינורות מים, וביוב, חשמל, טלפון, שבילים, גדרות, מתקנים ו/או מערכות מרכזיות או משותפות, זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות חניה וכיוצא בזה ובכפוף להוראות כל דין.

22.10 על פי דרישת הרשויות המוכרת תהיה זכאית, אף לאחר רישום הזכויות בממכר, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים.

רישום הזכויות בממכר

23.

23.1 המוכרת תרשום את הבניין בו נמצא הממכר הנ"ל כבית משותף, ביחד עם בניינים נוספים או לחוד, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות ("הבית המשותף"), ואת הזכויות החכירה בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.

23.2 המוכרת תהיה זכאית לרשום בית משותף המורכב מאגפים, לקבוע בתקנון קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל בניין או אגף שיכללו בבית המשותף, וכן נציגות על לכל הבית המשותף ("נציגות על"). המוכרת תהיה זכאית לקבוע את כינונה של נציגות זמנית המורכבת מכל חברי נציגות העל בפרוייקט. ככל שהבית המשותף ירשם כבית משותף מורכב, תפעל המוכרת לכך שכל בניין שייכלל בו, יהווה ככל האפשר ישות עצמאית לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין, וכמפורט לעיל. המוכרת תהיה זכאית לקבוע כי הרכוש המשותף שבתחום כל אגף (למעט הקרקע) יוצמד לדירות שבאותו אגף והחזקתו וניהולו יהיו נפרדים ורכוש משותף שאינו מצוי בתחום אגף כלשהו יהווה רכוש משותף כללי של כל היחידות והחזקתו וניהולו יהיו משותפים לכל בעלי הזכויות ביחידות.

23.3 המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקס המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

23.4 המוכרת מתחייבת לגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

23.5 במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

23.6 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.

23.7 רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש יבוצע כשהממכר חופשי מכל עיקול, שיעבוד, או משכנתא כלשהי, פרט למשכנתאות שניתנו לשם הבטחת הלוואות שניתנו לקונה, או לעיקול או שיעבוד או הערה שהוטלו בגין הקונה.

23.8 הרישום על שם הרוכש יעשה בתנאי שקודם לכן ימלא הרוכש את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, ישלם את כל המגיע ממנו למוכרת, וכן ימציא את המסמכים הדרושים לשם רישום משכנתא שלקח הקונה - אם לקח.

23.9 על הקונה להמציא למוכרת לפחות 30 יום לפני המועד שנקבע ע"י המוכרת להעברת הדירה בלשכת רישום המקרקעין

את כל האישורים והתעודות שהמצאתם דרושה לשם ההעברה האמורה ובלבד שניתנה לו הודעה מוקדמת המפרטת מה עליו להמציא למוכרת, 30 יום קודם לכן.

23.10. אם הרוכש ידרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, לשם חתימה על כל המסמכים, התעודות וההצהרות שיהיו נחוצים, דרושים, או מועילים לביצוע כל הכרוך והקשור בהעברת הממכר על שם הרוכש, המועד לכך יתואם איתו.

23.11. לא הופיע הקונה כמפורט לעיל, או לא המציא למוכרת את התעודות והאישורים כאמור תתאם איתו המוכרת מועד חדש לרישום.

23.12. אם הקונה לא יופיע לשם חתימת המסמכים וההצהרות או לשם קבלת רישום הדירה גם במועד החדש שייקבע כאמור, או לא ימציא את כל התעודות והאישורים הדרושים 14 יום לפני המועד החדש הני"ל, כל ההוצאות, התשלומים והמיסים הנוספים, כולל שכר טרחה נוסף לעו"ד בגין רישום מאוחר, יחולו כולם על הקונה, והקונה לא יוכל לבוא בכל טענה שהיא למוכרת על הגדלה בהוצאות או התשלומים כנ"ל כתוצאה מכך שלא סידר את הדרוש לסידור לפני ההעברה ולא היה מוכן להעברה במועד הראשון שנקבע ע"י המוכרת. יובהר כי, באחריות המוכרת לרישום את זכויות הרוכש במועד האפשרי.

23.13. המוכרת תפעל לכך שרשות מקרקעי ישראל תחתום עם הרוכש על חוזה חכירה לגבי הממכר, על פי הנוהל ברשות מקרקעי ישראל במועד חתימת החוזה.

רכוש משותף והוצאת חלקים ממנו

.24

24.1. המוכרת מודיעה בזאת לקונה כי הוא מוציאה בזאת מהרכוש המשותף את השטחים, כמפורט בתכניות ובמפרט, כדלקמן: כל החניות בבניינים, כל המחסנים, כל המרפסות, חצרות ושטחי קרקע, גגות, עליות גג אם יהיו וחללים אם ייווצרו בבניה, חצרות, כל שטחי הקרקע המצויים בתחומי המקרקעין ו/או המגרש, גגות, זכויות בניה, שטחי שירות, שטחים טכניים, שטחים המיועדים למתקני חברת בזק, לחברות תקשורת, לחברות גז ולמתקני חברת חשמל, שטחי מעבר, שטחי מבואות, שטחים ומתקנים אחרים בבניינים וזכויות בניה נוספות בקשר לכל הני"ל, וכל שטח אחר שאינו רכוש משותף שלא ניתן להוציאו מהרכוש המשותף, הכל בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין, וכי בכוונתה להצמידם בצמידות מיוחדת לדירה(ות) מסוימת(ות) בבניינים ו/או בבניינים אחר בפרוייקט ו/או להותירם בבעלות המוכרת, ובלבד שאין בכך כדי לפגוע בדירה גופה ובזכויות הרוכש לעשות שימוש ראוי בדירה ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה ולא יעשה שינוי בשטח הדירה, מיקומה וכיוונה.

למען הסר ספק מוסכם בזאת, כי המוכרת תהיה רשאית וזכאית, ללא צורך בהסכמת הרוכש ובכפוף להוראות כל דין, בכל עת, ובמיוחד בעת רישום הזכויות בממכר, להחזיר לרכוש המשותף שטחים המסומנים בתשריט כשטחים אשר הוצאו מהרכוש המשותף ולרושםם כרכוש משותף ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.

בנוסף לאמור לעיל, המוכרת תהא רשאית, אך לא חייבת ובכפוף לכל דין, לייעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, מיכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, חדרי מכונות וגנרטור, מתקני אשפה, דחסינות אשפה, ומתקנים מרכזיים כלשהם, עגלות, גנרטור, מחסנים, חניות לרבות חניות עבור מקרקעין גובלים, שטחי פריקה וטעינה וכל מטרה אחרת, הכל לפי ראות עינה ושיקול דעתה הסביר, בין אם השימוש במתקנים ו/או בחלקים מהרכוש המשותף קשור בבניינים ובין אם המתקנים ישמשו את הבניינים ביחד עם בניינים אחרים ובין אם הם ישמשו את השטחים המסחריים בלבד (לרבות את השטחים המסחריים שבבניינים האחרים הכלולים בפרוייקט).

השטחים המוצמדים לדירה נשוא הסכם זה, והנכללים בממכר, אם ישנם כאלה הינם אך ורק אלה הנזכרים במפורש בהסכם זה ובנספחיו.

הוראות אלו דינן כאילו נכללו ופורטו במפרט הטכני (נספח ד').

24.2. המוכרת תהיה רשאית, ללא צורך בהסכמת הרוכש, לרשום תקנון בית משותף, בנוסח שיקבע על ידי המוכרת ולכלול בו אותן הוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הזכויות בבניינים, לרבות בין בעלי הזכויות בכל אגף ובין בעלי הזכויות בדירות שאגפי המגורים לבין בעלי הזכויות ביחידות שבאגפי המסחר בכפוף להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות) התל"ג – 1973.

24.3. המוכרת תהיה רשאית, ללא צורך בהסכמת הרוכש לקבוע בתקנון כי:

הוצאות החזקת וניהול הרכוש המשותף שבתחום כל אגף יחולו רק על כל בעלי היחידות שבאותו אגף, בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לבין סה"כ שטחי היחידות שבאותו אגף או לפי היחס בין מספר החדרים שביחידה לבין סה"כ מספר החדרים שבאותו אגף ובהתאם לחלקו היחסי של הרוכש באותו אגף שבבית המשותף.

הוצאות הרכוש המשותף שאינו בתחום אגף ספציפי והוצאות רכוש משותף כללי יחולקו בין כל בעלי היחידות בכל הבניינים ו/או בין כל בעלי היחידות בכל האגפים הרלוונטיים לכך וכן כי ההוצאות האמורות יחולקו בין היחידות

בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לבין סה"כ שטחי היחידות שבבית המשותף או לפי היחס בין מספר החדרים שביחידה לבין סה"כ מספר החדרים שבבית המשותף לפי שיקול דעתה.

24.4 המוכרת תהיה רשאית לקבוע בתקנון, בהתחשב באופי של הפרויקט, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הפרויקט, חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בפרוייקטים אחרים, לרבות שירותים הקשורים בניהול האגף המסחרי ו/או אגף המגורים והכל בכפוף להוראות כל דין ובהתאם להוראות המכרז.

24.5 המוכרת תהיה רשאית לקבוע בתקנון, ללא צורך בהסכמת הרוכש, כי בעלי יחידות מתקני תשתיות יהיו פטורים מהשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף מכל סוג שהוא.

24.6 המוכרת תהיה רשאית לקבוע בתקנון הסדרים וחובות המתייחסים לאחזקת הממכרים והחלקים המשותפים בבניין ו/או בבניינים, בדק ושירותים של הרכוש המשותף ובלבד שהכל יהיה בכפוף להוראות כל דין, הצמדת גגות (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), מרפסות, זכויות בניה, זכויות שימוש של בעלי ממכרים בבניינים, חניות, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי הממכרים בבניינים, הצמדת שירותים ושטחים לאגפים בבניינים או לממכרים אחרים, זיקות הנאה, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, הבטחת זכויות המוכרת, הקונה ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניינים ובמתן שירותים לבעלי הממכרים בבניינים, והרוכש מסכים כי העברת הזכויות בממכר על שמו תעשה בכפוף לתקנון האמור. כל עוד לא נרשם הבית כבית משותף וכל עוד לא נמכרו כל הזכויות ביחידות הפרוייקט, לפי המאוחר, המוכרת תהא רשאית להכניס בתקנון שינויים או תוספות מעת לעת, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין.

בהתחשב באופיים של הבניינים, ברמתם ובצרכיהם המיוחדים, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתי מגורים רגילים. הודע הרוכש כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו ע"י עוה"ד ו/או מי שייצג את המוכרת. כן מסכים הוא מראש לתקנון האמור ולכל תיקון בו, ולכך שהתקנון יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

24.6.1 הוראות האוסרות לנהל בדירות עסקים האסורים ע"פ דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם, והוראות האוסרות לנהל בדירה משרד, בית עסק או בית מלאכה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות וכיוצא באלה, אף אם ניתן לקונה רישיון לנהלם.

24.6.2 הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים, אלא כפי שיאושרו ע"י המוכרת ו/או ע"י נציגות הבית המשותף ובכפוף להוראת כל דין, להניח מטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.

24.6.3 הוראות האוסרות על הקונה, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי לקבל, את הרישיונות וההיתרים הדרושים עפ"י כל דין. יובהר כי החל ממועד מסירת החזקה המוכר אינו רשאי לקבוע כי נדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזות החיצונית של הבניין, אלא במסגרת זכויותיו כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים.

24.6.4 הוראות לפיהן כל מי שירכוש מן הקונה את הדירה יהיה מחויב בכל ההתחייבויות של הקונה בהתאם לחוזה זה.

24.6.5 הוראות על פיהן ספק החשמל ו/או חברות התשתיות יהיו רשאים לעשות שימוש במתקני התשתיות שיהיו בתחום הבניינים ו/או הפרוייקט ואשר החזקה בהם תימסר לו, הוראות על פיהן ספק החשמל לא ישא בהוצאות החזקת הבניינים ו/או דמי ועד בית, הוראות אשר יבטיחו לספק החשמל זכות מעבר לחדרי הטרנספורמציה והוראות נוספות לעניין זכות ספק החשמל ככל שיידרש על ידו. הוראות כאמור יכול ויחולו גם ביחס לחברת בוק ו/או תקשורת ו/או מחשבים שיהיו בתחום הבניינים ו/או הפרוייקט.

24.6.6 הוראות בקשר לשימוש בשטחים המסחריים, בשטחים המוצמדים אליהם ובמתקנים המשמשים אותם, לרבות מתקני אשפה, דחסניות אשפה, ומתקנים מרכזיים אחרים, חדרי מכונות ו/או גנרטור, שטחי פריקה וטעינה, שטחי ישיבת לקוחות, שטחים המוצמדים להם, ואי הפרעה של כל בעלי הזכויות בפרוייקט לשימוש בשטחים המסחריים ובשטחי המגורים.

24.7 במידה והממכר ירשם כיחידה נפרדת בבית משותף, יקבע תקנון הבית המשותף את חלוקת ההוצאות של אחזקת הרכוש המשותף לרבות הוצאות חשמל, מים, גינון, וכו' - בין כל רוכשי היחידות בבית המשותף.

24.8 מובהר, כי, בכפוף לאמור לעיל, חלקו של בעל דירה ברכוש המשותף ושיעור השתתפותו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף יחושבו בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של דירתו, לא כולל הצמדות, לבין שטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף, לא כולל הצמדות, או לפי היחס בין מספר החדרים שביחידה לבין סה"כ מספר החדרים שבבית המשותף, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות כל דין.

24.9 בחתימתו על הסכם זה הרוכש מסכים, כי העברת הממכר על שמו תיעשה בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז.

24.10 לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, פרט לאותם חלקים מהרכוש המשותף שיוצאו ע"י המוכרת, לפי שיקול

דעתה הסביר, ממסגרת הרכוש המשותף, ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות בפרוייקט.

בסעיף זה "חלק יחסי" משמעו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה (כולל שטח שמתחת לקירות פנימיים) לשטח הרצפה של כל הדירות בבניינים (כולל שטח שמתחת לקירות פנימיים), לרבות הדירה, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שידרש לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או כפי שידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה.

העברת הזכויות בממכר

.25

25.1. הרוכש, לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיו בממכר ו/או זכויותיו על פי הסכם זה במלואן ו/או בחלקן ו/או לבצע כל עסקה כלשהי בקשר לממכר, למעט השכרת הדירה למגורים בלבד, וזאת עד לתום חמש שנים מיום מתן טופס 4 לממכר או שבע שנים מיום ביצוע ההגדרה לפי המוקדם מבין השניים, לרבות, הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש או שבע השנים האמורות. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל חותם הרוכש במעמד חתימת ההסכם כתב התחייבות ותצהיר בנוסח המופיע בנספח ט' להסכם. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום סך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

25.2. לאחר חלוף המועד האמור ובכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה וככל שטרם נרשמו זכויות הרוכש על שמו בלשכת רישום המקרקעין, תיתן המוכרת את הסכמתה להעברת הזכויות לאחרים ("הנעבר") וזאת לאחר שהרוכש והנעבר ימציאו למוכרת את כל האישורים ויבצעו את הפעולות כדלקמן:

25.2.1. יומצא למוכרת העתק מקורי או נאמן למקור של ההסכם שנחתם בין הרוכש לבין הנעבר בקשר עם מכירת הזכויות בדירה ("הסכם הנעברה").

25.2.2. יומצא למוכרת מסמך מאת הרשויות המוסמכות המעיד, כי מס שבת, מס מכירה ומס רכישה וכל מס או היטל רלוונטי אחר, כפי שיהיו מעת לעת, בגין הסכם הנעברה שולמו או כי ניתן פטור בגינם, וכן אישור על העדר חובות מס רכישה בגין רכישת הדירה של הרוכש מן המוכרת.

25.2.3. יומצא למוכרת אישור עירייה המופנה ללשכת רישום המקרקעין.

25.2.4. יומצאו למוכרת אישורים מאת ועד הבית כי כל התשלומים המגיעים מהמוכרת שולמו עד לתאריך ההעברה.

25.2.5. במידה והרוכש נטל הלוואה ממוסד פיננסי כאמור בסעיף 9 לעיל, יומצאו למוכרת אישורים של המוסד הפיננסי, לכך שהלוואות המובטחות במשכנתאות (אם היו כאלה) סולקו באופן שהמוכרת משוחררת מכל חובת רישום משכנתאות אלה על זכויות הרוכש בדירה, או, כי המוסד הפיננסי הסכים להעברתן על שם הנעבר, וכי תנאי המוסד הפיננסי נתמלאו באם היו תנאים כאלה.

עלות רישום הזכויות על שם הנעבר ורישום המשכנתאות בגין ההלוואות שהוא יקח יחולו במלואן על הרוכש ו/או על הנעבר, ולא על המוכרת ו/או הבאים מכוחה.

25.2.6. יוחזרו למוכרת ו/או יבוטלו כל הבטחונות ו/או הערבויות הבנקאיות שנמסרו לו כנגד תשלום התמורה למוכרת, במידה ולא הושבו.

25.2.7. הנעבר יחתום על יפויי כח בדומה ליפויי הכח שנחתמו על ידי הרוכש בהתאם להסכם זה או בכל נוסח אחר שיהא מקובל אצל המוכרת באותה עת. הרוכש יחתום על יפוי כוח נוטריוני להעברת הזכויות בממכר ע"ש הנעבר.

25.2.8. הרוכש והנעבר יחתמו על כתב העברת הזכויות והחובות שנוצרו על פי הסכם זה, ובכתב העברת הזכויות יתחייב הנעבר, בין היתר, לקיים את כל ההתחייבויות שהתחייב בהן הרוכש כלפי המוכרת בהסכם.

25.2.9. הרוכש והנעבר יחתמו על תצהירים המפרטים את קיום העסקה וכן את ההלוואות שנטלו ו/או ינטלו לשם מימון רכישת הדירה, בנוסח שיומצא להם על ידי המוכרת.

25.2.10. הרוכש והנעבר ישלמו למוכרת או לעוה"ד של המוכרת דמי טיפול בשיעור של 0.5% ממחיר הממכר, בתוספת מע"מ, אלא אם כן הוראות הדין במועד ההעברה יקבעו אחרת ובאופן אשר לא ניתן יהיה להתנות עליהן ובלבד שדמי הטיפול לא יעלו על הסכום הקבוע 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.

25.2.11. יומצא כל אישור או מסמך אחר שיהא דרוש כחוק או לפי נוהל רשמי לשם ביצוע העברת הזכויות.

- 25.3. אישור המוכרת להעברה כנ"ל מותנה בכך שהרוכש פרע ושילם למוכרת ו/או לבאים מכוחו כל חוב ו/או תשלום שהיה צריך לשלמו על פי הסכם זה.
- 25.4. המוכרת רשאית להעביר ו/או להמחות את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחרים ללא הסכמת הרוכש, בכפוף לכך שהיא תישאר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

הפרות ותרופות

26. בלי לפגוע בזכויותיה האחרות של המוכרת לפי הסכם זה ולפי הדין, רשאית המוכרת, לאחר מתן הודעה מוקדמת של 30 (שלושים) יום לפחות לרוכש שבמהלך תקופה זו יוכל הרוכש לתקן את ההפרה היסודית ("הודעת הביטול"), לבטל הסכם זה, ולמנוע בעד כניסתו של הרוכש לממכר ו/או לעכב את מסירת הממכר לידיו ו/או לדרוש את פינויו של הרוכש מן הממכר, הכל לפי בחירת המוכרת, ולפי הסדר שהמוכרת תקבע, וזאת בקרות אחד או יותר מהמקרים כדלקמן:
- 26.1.1. הרוכש לא ישלם תשלום כלשהו מתשלומי התמורה בסכומים ובמועדים האמורים בנספח ב', או אחד התשלומים האחרים החלים על הרוכש לפי הסכם זה, במועדו ובשלמותו, או;
- 26.1.2. הרוכש הפר או לא קיים בזמן, אחת או יותר מהוראות סעיפי הסכם זה או נספחיו, לרבות קבלת הממכר לידיו במועד המסירה ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים מיום שנדרש לכך על ידי המוכרת בכתב.
- סעיף זה לא יפורש כבא לפגוע בסעד מהסעדים השמורים למוכרת על-פי דין אלא בא לקצוב את תקופת ההודעה שעל המוכרת ליתן לרוכש היה וחלילה יפר הרוכש חיוב מן החיובים האמורים בסעיף זה, והמוכרת תבחר לממש את סעד הביטול.
- 26.2. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל 2% מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאי לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.
- 26.3. החל מתום 30 יום מתאריך משלוח הודעת הביטול, המוכרת תהיה זכאית למכור ולמסור את הממכר לכל אדם לפי התנאים שהוא יקבע אותם, וזאת אם לא תוקנה ההפרה בתוך התקופה האמורה. האמור בפסקה זו, ומכירת הממכר לצד שלישי כלשהו, ללא קשר למחיר המכירה האמורה, לא יגרע מזכות המוכרת לקבלת פיצוי כאמור לעיל ומזכותה לתבוע מאת הרוכש שיפוי ופיצוי בגין כל הנזקים שנגרמו למוכרת בגין ביטול המכר בנסיבות כאמור בכפוף להוראות המכר. המוכרת תחזיר לרוכש כל סכום ששולם לה על ידו (ולא ע"י הגוף הפיננסי), כשהוא צמוד למדד תשומות הבניה ממועד תשלומו ועד למועד השבתו, לאחר ניכוי סכום הפיצוי המוסכם וסכומי ההלוואה שנטל הרוכש מאת הגוף הפיננסי ואשר יועברו ע"י המוכרת לגוף הפיננסי, וזאת תוך 45 יום מיום פינוי הדירה על-ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול ו/או מיום מכירת הממכר לצד שלישי, לפי המאוחר מביניהם. יובהר כי, חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי.
- העברת הכספים לגוף הפיננסי תהיה נגד אישור בכתב של הגוף הפיננסי כי כל התחייבויות המוכרת כלפיו בקשר לרוכש בוטלו, וכנגד מחיקת כל משכנתא, הערת אזהרה וכל רישום אחר שיהיו רשומים לזכות הבנק למשכנתאות על זכויות המוכרת, בגין הרוכש.
- 26.4. בלי לגרוע מזכויותיו האחרות של המוכרת על פי הסכם זה ובכפוף לאמור בסעיף 6.7 לעיל, מוסכם בזה כי בגין כל סכום ו/או תשלום שהתחייב הרוכש לשלם בהתאם להסכם זה, ובכלל זה מחיר הממכר כאמור לעיל, ואשר לא שולם על ידי הרוכש במלואו תוך 14 ימים מהמועד שנקבע לתשלומו, יהיה הרוכש חייב לשלם למוכרת, בנוסף לסכום ו/או התשלום כאמור ומע"מ, ובנוסף להפרשי ההצמדה כאמור בסעיף 7 לעיל, ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, אשר יחושבו החל מהמועד בו היה עליו לשלם את הסכום ו/או התשלום כאמור ועד למועד התשלום בפועל של כל סכום ו/או תשלום כאמור.

נציגות זמנית של הרוכשים

27. מובהר ומוסכם בזה, כי שני דיירים מבין רוכשי הדירות בבניין אשר ימונו לכך ע"י המוכרת, ישמשו נציגות זמנית של רוכשי הדירות בבניינים, אלא אם כן הודיעו רוכשי הדירות בבניינים למוכרת, במסמך בכתב החתום על הסכמתם למינוי נציגות בהרכב אחר. הנציגות, בין הממונה ובין הנבחרת כאמור, תקבל חזקה ברכוש המשותף מאת המוכרת, ועל מסירת חזקה זו, הפרוטוקול שייערך במסירתה, ואחריות המוכרת ביחס לנושאים אלה, יחולו כל הוראות סעיפים 18, 17, 15, 13, 12, 11, 10 לעיל, בשינויים המחויבים. כמו כן תשמש הנציגות הזמנית כנציגות הבית הראשונה לצורך רישום הבית המשותף, כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

27.1 ככל שהדיירים ידרשו לנהל את הרכוש המשותף ו/או את השטחים המשותפים באמצעות חברת אחזקה, כי אז על אף האמור לעיל, נציגות הבית המשותף תהיה חייבת להתקשר עם חברת אחזקה לתקופה שלא תעלה על שנתיים. ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

שונות

28. הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי כל יחידי הרוכש ועל ידי המוכרת באמצעות מורשי החתימה מטעמה.
- הסכם זה על נספחיו ממצה באופן סופי ומלא את כל המוסכם והמותנה בין הצדדים. מובהר בזה כי בחתימתם של הצדדים על החוזה ונספחיו, מביעים הצדדים את הסכמתם המפורשת לשנות את התנאים שהועלו ו/או הוצעו ו/או שסוכם עליהם בין הצדדים במהלך המו"מ, לרבות, אך לא רק, בכל הנוגע להיקף המפרט ו/או לתמורה ו/או לשטח הדירה. כל שינוי או תוספת לחוזה לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים לחוזה. אין באמור כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה על פי דין, כגון בגין הטעייה, מצג שווא, תרמית וחוסר תום לב, הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכרת ערב כריתת חוזה המכר
29. ביצוע התחייבויותיה של המוכרת לפי הסכם זה, מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה במלואן ובמועדן.
30. בכל מקרה שהמוכרת תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הרוכש, היא תהיה רשאית לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידי הרוכש או חלקם, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז והוראות הסכם זה.
- כל אימת שאחד מיחידי הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחידי הרוכש, וחתימת הסכם זה על ידי יחידי הרוכש, תחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה על ידי כל יחידי הרוכש בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו, לחייב את כל יתר יחידי הרוכש בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה.
31. שום ויתור, ארכה או הנחה של המוכרת, או שינוי בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכרת לא יחשב כוויתור, והמוכרת תהיה רשאית להשתמש בזכויותיה, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי החוק, בכל עת שתמצא לנכון.
32. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בהסכם זה, אינה באה לגרוע מתנאי אחר או הוראה אחרת של הסכם זה, כי אם להוסיף עליו.
33. כל הנספחים הנזכרים בהסכם זה וכן יפויי הכח שינתנו על ידי הרוכש בהתאם להוראות ההסכם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
34. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". 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.
35. כל הסכומים המפורטים לעיל, ואשר תשלומם לא נעשה בעת חתימת ההסכם, יעשו במועדים הקבועים באותם סעיפים או מיד לאחר קבלת הודעה מהמוכרת בקשר לתשלומם, ובכל מקרה לפני מסירת הממכר לידי הרוכש, הכל לפי המועד המוקדם יותר.
36. המוכרת תשלם תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בתשלום שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה. לרוכש תעמודנה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- כל תשלום שהמוכרת שילמה עבור הקונה כאמור, יישא ריבית כאמור בסעיף 26.4 לעיל.
37. הרוכש לא יהיה זכאי לקזז ו/או לנכות ו/או לעכב סכום כלשהו מהכספים שעליו לשלם למוכרת לפי הסכם זה.
38. הצדדים קובעים מודים ומודיעים בזאת, כי ההסכם נחתם מתוך גמירות דעת ומתוך ישוב הדעת ולא מתוך כורח או אונס וחתימתם על החוזה מהווה הודאה בכך, כי כל התנאים האמורים בהסכם, כולם תקפים, שרירים וקיימים, כתנאים העשויים כתיקון חכמים. כל האמור בהסכם נעשה בקניין ובאופן המועיל ביותר, באופן שאין בו אסמכתא, כתיקון חכמים וכל התשלומים שישולמו או שייגעו מצד אחד למשנהו, נעשו על פי היתר עסקה כדין.
39. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כנקוב בכותרות להסכם זה, וכל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום עם אישור מסירה לפי הכתובות לעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו במכתב רשום על שינוי בכתובת, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם, וזאת בלא לגרוע מאפשרויות מסירה אחרות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ק ו נ ה

ה מ ו כ ר ת

נספח א'

זיהוי הממכר

1. פרטי הבניין

בנין מס' ___ שעתיד להבנות יחד עם בניינים נוספים על מגרש מספר ___ בחלקה 3 בגוש 16773 בעפולה.

2. הממכר

2.1 דירה בת ___ חדרים בקומה ___ הפונה לכיוונים _____, בשטח של כ- ___ מ"ר (דירה מס' ___), כמתואר במפרט הטכני ובתכניות **נספחים ג' ו-ד'** להסכם.

2.2 השטחים הצמודים לדירה:

- מרפסת בשטח של כ- ___ מ"ר.

- מקום חניה המסומן בתכניות במספר _____.

- מחסן בשטח של כ- ___ מ"ר הצמוד לדירה.

- חצר בשטח של כ- ___ מ"ר הצמודה לדירה.

נספח ב'

התמורה, התשלומים ומועד מסירת החזקה

א. התמורה

סכום של _____ ₪ (כולל מע"מ בשיעור 17%) אותו ישלם הרוכש תמורת הממכר בסכומים ובמועדים המפורטים בסעיף קטן ב. להלן.

התמורה הנקובה לעיל הינה מחיר הממכר בלבד, כולל מע"מ בשיעור 17% בכפוף להוראות ההסכם, והיא אינה כוללת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה כמפורט בהסכם.

במקרה בו מחיר הדירה או כל חלק ממנו ישולמו על-ידי הרוכש בתשלומים, ישולם כל תשלום שהוא צמוד במלואו למדד תשומות הבניה למגורים אשר פורסם עובר למועד חתימת ההסכם, בגין חודש _____, שפורסם ביום _____ (להלן: "המדד הבסיסי") וזאת בתנאי הצמדה כדלקמן:

אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים עפ"י נספח זה 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.

"מדד תשומות הבניה" - מדד זה המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

במידה שהמדד יוחלף או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו על פי חוק ו/או במידה ויפורסם על ידי גוף אחר במקום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, תהא החברה זכאית לעשות את חישוב עליית המדד תוך התחשבות בשינויים ו/או להמשיך בהצמדה על פי שיטת חישוב המדד הנהוגה בעת חתימת הסכם זה, בכפוף להוראות החוק ובלבד שהחברה לא תשנה את שיטת המדד או תנאיה במהלך ביצוע ההסכם מיוזמתה שלה.

בנוסף לאמור לעיל ישלם הרוכש במעמד חתימת הסכם זה ישירות לעורך הדין של המוכרת שכ"ט בסך השווה לנמוך מבין השניים (בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה – 2014):

- א. 0.5% מהסכום האמור לעיל בתוספת מע"מ
- ב. 4,960 ₪ (בתוספת מע"מ).

ב. התשלומים

התמורה תשולם ע"י הרוכש למוכרת בסכומים ובמועדים כדלקמן (כל הסכומים יהיו צמודים למדד תשומות הבניה כאמור בסעיף 7 להסכם):

- 1. 7% מהתמורה- סך של _____ ₪ (להלן: "התשלום הראשון") ישולם במעמד חתימת הסכם זה.
- 2. 13% מהתמורה- סך של _____ ₪ (להלן: "התשלום השני") ישולם תוך 45 ימים מחתימת הסכם זה.
- 3. 14% מהתמורה- סך של _____ ₪ (להלן: "התשלום השלישי") ישולם עד לא יאוחר מיום 30.11.19.
- 4. 14% מהתמורה- סך של _____ ₪ (להלן: "התשלום הרביעי") ישולם עד לא יאוחר מיום 30.5.2020.
- 5. 14% מהתמורה- סך של _____ ₪ (להלן: "התשלום החמישי") ישולם עד לא יאוחר מיום 30.10.20.
- 6. 14% מהתמורה- סך של _____ ₪ (להלן: "התשלום השישי") ישולם עד לא יאוחר מיום 30.03.2021.
- 7. 14% מהתמורה- סך של _____ ₪ (להלן: "התשלום השביעי") ישולם עד לא יאוחר מיום 30.09.2021.
- 8. 10% מהתמורה- סך של _____ ₪ (להלן: "התשלום האחרון") ישולם 7 ימי עסקים לפני מועד מסירת הדירה וכתנאי למסירה.

ג. המדד היסודי

מדד חודש _____.

*** תשומת לבכם לסעיפים הבאים בחוזה:**

- 1. **סעיף 7-** לעניין הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה.
- 2. **סעיף 8-** לעניין שיעור המע"מ.

ד. מועד מסירת החזקה:

מועד מסירת החזקה יהיה ביום 28.02.2022.

ככל והוצאת היתר הבנייה תתעכב מעבר ליום 01.08.19 יידחה מועד המסירה בהתאם לתקופה שבין 01.08.19 ועד ליום הוצאת היתר הבנייה.

נספחים ג' ו- ד' - תכניות ומפרט (מצורפים בנפרד)

נספח ה'

לכבוד

אבני דרך יהלום עפולה בע"מ

עדכון הקונה לפי ס' 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד-1974

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

1. סעיף 2 לחוק קובע, בין היתר, כי לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק, הנכלל בכספים אלה, 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 על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות 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 שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

2. סעיף 2א לחוק קובע כי מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 (1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1 (3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכרת אינו רשאית להחליף את הערובה.

עוד ידוע לי כי המוכרת התקשרה עם תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי עלי להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת הבנק המלווה את הפרוייקט ולמספר חשבון הנקוב בהסכם.

ולראיה באתי/באנו על החתום

הקונה

הקונה

נספח ו'

תאריך:

נספח לחוזה רכישה בעניין הליווי הבנקאי

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרוייקט") על המקרקעין המצויים בשכונת פארק הנחל בבאר שבע הידועים כגוש 38602 חלקה 1 (בחלק) המהווים את מגרש 362 לפי תכנית מפורטת מס' 605-0225284 (להלן: "המקרקעין"), מקבל/יקבל **אבני דרך - יהלום עפולה בע"מ ח.פ. 515627115** (להלן: "המוכר") **מבנק דיסקונט לישראל בע"מ** (להלן: "הבנק") אשראי ושרותים בנקאים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרוייקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה קיימות ועתידיות, לטובת הבנק, שזכויות הבנק על פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת חוזה הרכישה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק"). היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.
2. ידוע לרוכש, כי היחידה/דירה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי חוזה רכישה (להלן: "היחידה"/"חוזה הרכישה") הינה חלק מן הפרוייקט והמוכר ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרוייקט.
3. **בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:**
 1. ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום").
 2. ככל שהמוכר קבל מהבנק המלווה פנקס שוברי תשלום, קיבל הרוכש את פנקס שוברי התשלום מהמוכר במעמד חתימת חוזה הרכישה.
 3. חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
 4. פרטי חשבון הפרוייקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם - חשבון מס' _____ סניף ראשי (10) של הבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט").
 5. הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו.
 6. הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.
4. ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "כתב הערבות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרוייקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרוייקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.
5. ידוע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן: "מס הערך המוסף").
6. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.
7. ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרוייקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרוייקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרוייקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרוייקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.
8. בכפוף לפנייה בכתב של החברה לבנק, יפיק הבנק לרוכש מכתב חריגה מותנה (להלן: "מכתב ההחרגה"), בנוסח ובתנאים על פי הוראות חוק המכר.
9. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
10. הודע הרוכש שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרוייקט

לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרוייקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרוייקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרוייקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.

11. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל ו/או והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו למוכר ולחזקתו או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקייה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

12. מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתב הערבות לביטולו ו/או לפקיעתו, יהיה כתב הערבות שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על פיו.

13. ידוע לרוכש כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו.

14. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתרשם משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצויינו במכתב ההחגרה, והערת האזהרה ככל שתרשם לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על פי ההסכמים בינו לבין המוכר.

15. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.

16. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרוייקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרוייקט ומקרקעי הפרוייקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.

17. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרוייקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרוייקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרוייקט, שניתן ו/או ניתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.

כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרוייקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי בנעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרוייקט בלבד, אין לבנק מחוייבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור..

אם ובמידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על פי ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.

18. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחוייבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרוייקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרוייקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחוייבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרוייקט, מימון הפרוייקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.. התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.

19. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.

20. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין חוזה הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.

21. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

ה ר ו כ ש

ה מ ו כ ר

נספח ז'

יפוי כח והרשאה בלתי חוזר

אנו הח"מ, ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____.

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של עורכי-דין עופר בן-צבי ו/או אהרן קינדרמן ו/או נחמה אורנשטיין ו/או חגית בן צבי ו/או אפרת לאופר ו/או דנה גלר ו/או מיטל אשר, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול בשמנו ובמקומנו ועבורנו אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותנו בדירה, רישום המשכנתא ורישום הערות אזהרה, וכל אחד מהם:

1. לרכוש ולקבל בכל דרך חוקית שהיא, בבעלות, בחכירה, או בדרך אחרת, את הדירה והממכר, כהגדרתם בהסכם בינינו לבין חברת **אבני דרך - יהלום עפולה בע"מ ח.פ. 515627115 ("המוכרת") ("הממכר")**, שהקימה המוכרת על **קרקע בבאר שבע** הידועה **כגוש 38602 חלקה 1 (בחלק) ("המגרש" או "המקרקעין")**, ואשר הינה חלק מפרוייקט שייבנה על המגרש, כפי שמורשינו או אחד או יותר מהם ימצא לנכון, כפי שקול דעתו הבלעדי והמוחלט. המונח "ממכר" כולל גם חלקים מסויימים ו/או בלתי מסויימים במקרקעין.

2. לחתום בתור בעלי זכות בעלות או חכירה או בתור בעלי זכויות חוקיות אחרות כלשהו על שטרי עסקה מכל סוג, במינהל מקרקעי ישראל, בלשכת רישום המקרקעין, בלשכת רשם המשכונות לרבות שטרי מכר, שטרי חכירה; וכן שטרי משכנתאות ושעבודים שטרי משכון, שטרי זיקת הנאה, שטרות אחרים וכן שטרי תיקון לשטרות אלה, ביחס למקרקעין ו/או לבניינים ו/או לממכר.

3.

3.1. לרשום הערות אזהרה על המגרש לטובתנו ו/או לטובת מי מטעמנו בקשר לזכותנו בממכר וגם /או לטובת הבנק ו/או בנקים אחרים ו/או חברות בטוח ו/או כל גופים או מוסדות אחרים בכל הנוגע לקבלת בטחונות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשלי"ה - 1974, וכן בכל הנוגע לשעבודים ומשכנתאות שיש לרשום על הממכר ו/או על המגרש.

3.2. לשנות או לבטל את הערות האזהרה שנרשמו לטובתנו לפי שקול דעתם של מיופי הכח הנ"ל.

3.3. להסכים להעברת החכירה במקרקעין, בשלמות או בחלק, על שם המוכרת או על שם אחרים, לפי שקול דעתם הסביר של מיופי כוחי הנ"ל, וזאת לצורך רישום זכויותינו בממכר.

3.4. להסכים לרישום משכנתאות ו/או שעבודים אחרים על המגרש.

3.5. להסכים ליחוד הערות האזהרה שירשמו כנ"ל כך שהערות האזהרה תרשמה על הממכר לאחר שתירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

3.6. להסכים, בתור בעלי הערות אזהרה הרשומות כנ"ל לטובתנו ובקשר עם רכישת הממכר על ידנו לחלוקה, אחוד או כל טרנסקציות אחרות במקרקעין.

3.7. להסכים בתור בעלי הערות האזהרה הרשומות כנ"ל לטובתנו ובקשר עם רכישת הממכר על ידינו, להעברת חלקים מהמגרש בבעלות, בחכירה או בדרך אחרת לכל צד שלישי או כל רשות צבורית אחרת לצורכי כביש, מדרכה, או שטחים צבוריים, הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכך.

4.

4.1. לחתום על בקשות לרישום הפרוייקט (כולו או חלקו) כבית משותף על המגרש ו/או לחתום על בקשות לרישום הממכר כיחידת חלוקה נפרדת עפ"י שקול דעתנו/ם של מיופי כוחנו, וכן לחתום על כל המסמכים שידרשו בקשר לרישום הבניינים כבית משותף על המגרש, לרבות תקנון במקום התקנון המצוי שבחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "**התקנון**"), לפי שקול דעתם של מיופי כוחי הנ"ל.

4.2. להסכים לכל בקשה לביטול צו רישום הבניינים כבית משותף, שהממכר יהיה חלקת משנה ממנו ("**הצו**") וגם/או לבקשות לרישום מחדש של הבניינים כבית משותף וגם/או על בקשות לשינוי צו רישום הבניינים כבית משותף, לוותר על הרכוש המשותף שיהיה צמוד לממכר, כולו או חלקו, בכפוף לשמירת זכויותינו בממכר עפ"י הסכם הרכישה בינינו לבין המוכרת, להסכים לרישום יחידות נוספות בבניינים הנ"ל וכן לשנוי ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או ביטול חלקי כלשהו של הצו, לחתום על כל הבקשות והמסמכים בקשר לכך כולל תיקון ו/או שינוי ו/או החלפה של התקנון.

4.3. לקבל הודעות, להופיע באסיפות כלליות ואסיפות שלא מן המניין בקשר לרישום הבניינים כבית משותף בין לפי התקנון המצוי ו/או לפי התקנון ו/או שינוי תקנון.

5. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים כלשהם בקשר לכל טרנסקציות שיעשו על הממכר ו/או על המגרש, לרבות איחוד, חלוקה, ריפראציה, העברת חלק מהמגרש לאחרים כתוצאה מפרצלציה, או בדרך אחרת, בין ע"י העברת בעלות או העברת חכירה או מתן זיקת הנאה או זכות שימוש או זכות אחרת כלשהי, לפי שקול דעתם של מיופי כוחי הנ"ל.

6.

6.1. לקבל הלוואה אפותיקאית ו/או אשראי ביניים בסכומים ובתנאים כפי שימצאו לנכון ולמתאים.

6.2. למשכן בשמנו ובמקומנו את זכויותינו בחלקות ובממכר לבנק ו/או לבנקים אחרים ו/או לחברות בטוח ו/או לחברה או אגודה כלשהי ו/או לאדם אחר כלשהו, במשכנתא או במשכנתאות לפקודה, או בכל צורה ואופן שהם,

בסכומים ובתנאים (כולל תנאי הצמדה למדד המחירים לצרכן) שידרשו ע"י הבנק ו/או הבנקים ו/או החברות ו/או האנשים כאמור, לקבל רישום זכויותינו בממכר כפוף למשכנתא, לאחד ו/או לתקן משכנתאות ולפדותן בתנאים שימצאו לנכון.

7. להופיע ולפעול בקשר לממכר הנ"ל בפני מינהל מקרקעי ישראל המפקח על חוק המקרקעין, בלשכות רישום הקרקעות במחלקת המדידות, במשרדי סדור הקרקעות במשרדי המחוז, בפני ועדות בניינים ערים ובכל משרדים אחרים, בין ממשלתיים, מוניציפליים ציבוריים ואחרים.
8. לחתום בקשר לממכר הנ"ל על כל טרנסקציות, פעולות, תכניות, ניירות והתחייבויות למיניהן, תעודות, מפות, הצהרות, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא, אשר לדעת המורשה או המורשים שלנו, ידרשו לשם מימוש הוראות יפוי כח בלתי חוזר זה, ובכלל זה על שטרי מכר, או שכירות שטרי מכר או שכירות כפוף למשכנתא, שטרי משכנתא, שטרי זיקת הנאה, העברת משכנתא, שטרי תיקון ו/או איחוד משכנתאות ושטרי פדיון משכנתא, בקשות לקבלת תמציות רישום ממרשם האוכלוסין וכן על כל הסכם וכל מסמך בקשה על כל הסכם שבגין הממכר הנ"ל והנובע ממנו.
9. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך לצורך רישום זיקת הנאה על המגרש ו/או זכות מעבר במקרקעין לטובת הציבור.
10. להוציא על חשבוננו את כל ההוצאות והמיסים הדרושות לפי ראות עיניהם של מורשינו ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע ההוראות הכלולות ביפוי כח זה, או כל יתרה שתגיע למוכרת מאתנו, עבור מסים, ארנונות, אגרות וכל תשלומים אחרים המגיעים או שיגיעו למוכרת על פי איזה מהתחייבויותינו כלפיו.
11. הנני (ו) מסכים (ים) בזה כי מורשי הנ"ל וכל אחד מהם, רשאי (ים) לייצגני (ו) לפי הרשאה זו כן לייצג ולהופיע בשם וכמיופי כח המוכרת בכל העניינים נשוא הרשאה זו.
12. מדי פעם בפעם להעביר את יפוי הכח הזה כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, למנות עו"ד ו/או מורשים אחרים ולפטורם.
13. הננו מצהירים ומתחייבים בזה כי לא נתחייב בעתיד בכל צורה ואופן שהם אשר יעמדו בסתירה ודאית או אפשרית לאמור לעיל או לכל מעשה שאפשר לעשותו לפי יפוי כח זה, וכי לא ניתן לאיש כל יפוי כח, באופן מוחלט או מותנה מאלה הכוחות אשר הוקנו על פי יפוי כח זה.
14. כל מה שיעשהו מורשינו הנ"ל או כל שיגרום בכל הנוגע לכוח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחינו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו הנ"ל שיעשו בתוקף כוח והרשאה הנוכחי ומשחררים אותם/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
15. היות וזכויות צד שלישי, המוכרת והבנקים שיכולו וילוו לה כספים, תלויות ביפוי-כח זה, לכן יהא יפוי-כח זה בלתי חוזר ולא תהיה לנו הרשות לבטלו או לשנותו אלא בהסכמת המוכרת בכתב.
16. במקרה שיפוי-כח זה נחתם ע"י אחד, יקרא כאילו נחתם בלשון יחיד.
17. אין ביפוי-כח זה כדי לגרוע או לפגוע בזכויות על פי ההסכם שנחתם בינינו לבין המוכרת.
18. יפוי-כח זה הוא מיוחד ומתייחס אך ורק למקרקעין ו/או לממכר בפרויקט, ו/או לכל חלקה/ות אחרה/ות שיווצרו כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה של המקרקעין הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום היום _____

_____	_____	_____
שם	ת.ז.	חתימה
_____	_____	_____
שם	ת.ז.	חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד

מאשר בזה כי מייפי הכח הנ"ל חתמו בפני בתאריך ___ לחודש ___ שנת ____ .

עו"ד

נספח ח'

יפוי כח והרשאה בלתי חוזר

אנו הח"מ, ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____.

כולנו ביחד ו/או כ"א מאתנו לחוד, ממנים בזה את עוה"ד עופר בן-צבי ו/או אהרן קינדרמן ו/או נחמה אורנשטיין ו/או חגית בן צבי ו/או אפרת לאופר ו/או דנה גלר ו/או מיטל אשר, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבטל ו/או למחוק את הערת האזהרה או הערות האזהרה הרשומות ו/או שיהיו רשומות לטובתנו בגין ההסכם עם חברת **אבני דרך - יהלום עפולה בע"מ ח.פ. 515627115**, על המקרקעין הידועים **כגוש 38602 חלקה 1 (בחלק) בנאר שבע ("הרכוש הנ"ל")**.
2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בלשכות רישום המקרקעין, במנהל מקרקעי ישראל, במחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בבתי משפט מכל הדרגות, בכל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.
3. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
4. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום היום _____

_____	_____	_____
שם	ת.ז.	חתימה
_____	_____	_____
שם	ת.ז.	חתימה

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי היום _____ התייצבו לפני _____ ת.ז. _____ **כנ"ל** ו - _____ ת.ז. _____ **כנ"ל** ולאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות הזהות והסברתי להם את מהות הסכמתם שלעיל למחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובתם, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני על הסכמה זו מרצונם.

_____	_____	_____
חתימה	חותמת	תאריך

נספח ט'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט בשכונת פארק הנחל בבאר שבע (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר **אבני דרך – יהלום עפולה בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מספר בש/ 396/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

- א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.
- ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם.
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים או 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים הנ"ל.
- התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.
- א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.
ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

_____ שם: _____ שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____ מר/גב' _____, ת"ז _____, כנ"ל ומר/גב' _____, ת"ז _____ ו/או צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתנו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ עו"ד

נספח י'

תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- הריני/ו מצהיר/ים כי ככל ויהיה/יו בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/ נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תשלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

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 דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר _____

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

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____ מר/גב' _____, ת"ז _____, כנ"ל ומר/גב' _____, ת"ז _____ וכנ"ל ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח יב'

השימוש בחניית הנכים

1. ידוע לי שלדירה הנרכשת מתוכננת הצמדת חניה שהיא בהתאם לדרישת הרשויות ו/או היתר הבניה ו/או תקן חניה (להלן: "דרישת הרשויות"). ידוע לי שבמועד חתימתי על בקשת רכישת הדירה, טרם הסתיים שיווק הפרויקט, ובמועד זה עדין לא ידוע לחברה מי מרוכשי הדירות בפרויקט זכאי להצמדת חניית נכה לדירתו ע"פ חוק.
2. מוסכם, ככל שהחניה המוצמדת לדירה מוגדרת כחניית נכה בהתאם לדרישת הרשויות ולהגדרותיה (להלן: "חניית הנכה") ואיני בעל תו נכה כדין, אז:
אני מצהיר כי ידוע לי שבמועד חתימתי על בקשת רכישת הדירה, טרם הסתיים שיווק הפרויקט, ובמועד זה עדין לא ידוע לחברה מי מרוכשי הדירות בפרויקט זכאי להצמדת חניית נכה לדירתו ע"פ חוק. מוסכם, כי במידה ותידרש החברה להצמיד את חניית הנכה לדירה בפרויקט, אשר תירכש ע"י זוכה אחר בעל תעודת נכה, הרי שחניית הנכה לא תוצמד לדירתי, ובמקומה תוצמד לדירתי חנייה אחרת שמיקומה יהיה במתחם החניה בבניין וע"פ שיקול דעתה הסביר של החברה.
3. במקרה של ביטול הקצאת חניה כאמור, אני לא אהיה בעל זכות כלשהיא בחניית הנכה אך אהיה זכאי לחניה אחרת אשר תוצמד לדירתי.

הקונה

הקונה

הקונה

**נספח יג'
מכירה לפני היתר בניה**

(1) ידוע לרוכש כי נכון למועד החתימה על ההסכם טרם ניתן היתר בניה לבניין, אשר קבלתו תלויה באישור הרשויות המוסמכות, וכי היתר הבניה צפוי להתקבל עד ליום 31.12.19 ("המועד הצפוי").

(2) אם לא ינתן היתר בניה לבניין עד ל- 30 ימים לאחר המועד הצפוי, כי אז כל עוד לא ניתן היתר בניה לבניין יהיה הקונה רשאי לבטל את ההסכם באמצעות מתן הודעה בכתב למוכרת. ("הודעת ביטול"). (3) אם ינתן היתר בניה שהדירה שתיבנה בהתאם לו תהיה שונה באופן מהותי מהתכניות המצורפות להסכם יהיה הקונה רשאי לבטל את ההסכם תוך 30 יום ממועד קבלת הודעה על מתן ההיתר ("הודעת ביטול" "תקופת הביטול").

"מהותי" לעניין זה- סטיה של מעל 2% (ולגבי שטח גינה- סטיה של מעל 5%) בין מידות הדירה כפי שיהיו בהיתר הבניה שינתן לבין המידות המופיעות במפרטים ו/או בתכניות המצורפים להסכם זה.

באם הקונה לא ימסור הודעת ביטול במשך תקופת הביטול, תפקע זכותו למתן הודעת ביטול כאמור, ההסכם יעמוד בתוקפו לכל דבר ועניין, בשינויים המחוייבים, והמידות המופיעות במפרטים ו/או בתכניות המצורפים להסכם זה יתוקנו ויותאמו למידות המופיעות בהיתר הבניה, כפי שינתן.

(4) במקרה של מתן הודעת ביטול ע"י הקונה, תשיב המוכרת לרוכש, בתוך 14 ימי עסקים, את מלוא התשלומים אותם הוא שילם ו/או את אמצעי התשלום שהוא מסר וטרם נפרעו, הרוכש יחזיר את כל הערבויות שקיבל, ככל שקיבל, הרוכש יחתום על הסכם ביטול, לרבות תצהיר ביטול למיסוי מקרקעין, ובכפוף להשבה כאמור לא תהיה למי מהצדדים טענה ו/או דרישה כלשהם כלפי משנהו בעניין ההסכם, והוא יהיה בטל ולא יחייב עוד את מי מהצדדים לכל דבר ועניין.

תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם עצמו, והיא תפורש כחלק בלתי נפרד של ההסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

המוכר