

חוזה מכר-מחיר למשתכן

בניין: \_\_\_\_\_  
 קומה: \_\_\_\_\_  
 מס' זמני דירה: \_\_\_\_\_  
 מס' זמני חניה: \_\_\_\_\_  
 מס' זמני מחסן: \_\_\_\_\_

חוזה מסטר מחיר למשתכן – \_\_\_\_\_

**חוזה מכר - מחיר למשתכן**

שנעשה ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2019

בין

אבני דרך ישוב הארץ בע"מ ח.פ. 515763464  
 מרח' סוקולוב 67, רמת השרון  
 (להלן: "המוכר", "החברה")

מצד אחד;

ל בין:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_
  2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_
- ביחד ולחוד בערבות הדדית  
 מרח'  
 כתובת מייל:  
 פלאפון:  
 (להלן: "הקונים", "הקונה", "הרוכש", "הרוכשים")

מצד שני;

והואיל והחברה מצהירה, כי זכתה במכרז מחיר למשתכן מס' יש/279/2017 (להלן: "המכרז"), שפורסם על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה והשומרון (להלן: "הממונה") ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש"), במסגרתו התקשרה החברה בהסכם חכירה מהווה עם הממונה לתקופה של 98 שנים, שתחילתה מיום 14/05/2018 בקשר עם המקרקעין הידועים כמגרש מס' 1002 חלק 2 (להלן יקרא: "1002.2", "המקרקעין") מתחם מספר 48806 בבית אל, תיק מינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי מס' 70128177א.

והואיל החברה התקשרה עם משרד הבינוי והשיכון בחוזה בנייה והשלמת הפיתוח בבית אל בקשר עם מגרש 1002.2 לצורך ביצוע עבודות התכנון והביצוע של הפיתוח הכללי ביחס למתחם בו מצוי המגרש (להלן יקרא חוזה הבניה: "חוזה המשרד");

והואיל והודע לרוכשים, כי על המגרשים הנ"ל חלה בין היתר תוכנית מפורטת מס' 218/18 ו/או כל תוכנית אחרת שתחול על המגרשים (להלן: "התב"ע").

והואיל והודע לרוכשים, כי יעוד מגרש מס' 1002.2 על פי התב"ע הינו למגורים והכל כמפורט בתב"ע. והחברה יוזמת ומתעתדת להקים על המקרקעין פרויקט למגורים (להלן: "הפרויקט"), אשר יכלול בין היתר שני בניינים במבנה אחד, בניין 1/1002.2 אשר יקרא בהסכם זה על נספחיו בניין 3 ו/או בניין 1/1002.2 ובנין 2/1002.2 אשר יקרא להלן בהסכם זה על נספחיו בניין 4 ו/או בניין 2/1002.2 (להלן יקראו בניין 3 ובניין 4: "הבניינים").

והואיל והמוכר ימקם בכל מקום במקרקעין ובפרויקט, כפי שהמוכר ימצא לנכון ועל פי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להיתרי הבניה שיינתנו, חדרי מכוונות ו/או משאבות ו/או מאגרי מים ו/או מאגרי גז ו/או תשתיות למיניהן ו/או שוחות ביוב ו/או שוחות ניקוז ו/או מתקנים לחברת הבזק ו/או לחברות הכבלים ו/או פחי אשפה ו/או פחי אשפה טמונים ו/או עמדות מחזור ו/או חדר טרנספורמציה ו/או חדרי חשמל ו/או חדרי גנרטור וכן כל מתקן ו/או תשתית ו/או מערכת אחרים (להלן יקראו כל הנ"ל: "המתקנים") כאשר ככל שיחול שינוי במיקומו של חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז לעומת המצוין במפרט הטכני יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב כאשר יובהר, כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לרוכש על פי דין ככל שנתונה.

והואיל והודע לרוכשים והם מסכימים לכך, כי המתקנים כולם ו/או חלקם ישרתו את הפרויקט כולו ו/או חלקו ואף פרויקטים, שיבנו במגרשים סמוכים, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר

חוזה מכר-מחיר למשתכן

ובכפוף לכל דין קוגנטי.

**והואיל** ויחידות המגורים ייבנו כך, שהבניינים כולם ו/או חלקם ו/או הבניינים הנוספים כולם ו/או חלקם ו/או יחידות המגורים כולן ו/או חלקן ו/או כל שטח אחר במקרקעין בו הם יבנו, עשויים לכלול שטחים ו/או מערכות ו/או מתקנים משותפים לבניינים ו/או לבניינים הנוספים שיבנו במקרקעין כולם ו/או חלקם ו/או לפרויקט שיבנה במקרקעין כולו ו/או חלקו.

**והואיל** והודע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת ההסכם, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי להעבירם / לניידם להצמידם ולעשות בהם כל שימוש אחר, בכפוף להוראות כל דין אך למעט זכויות בניה שיתווספו למקרקעין, ככל שיתווספו, לאחר שהחברה תמכור את כל הדירות המתוכננות להיבנות בפרויקט במועד חתימת הסכם זה.

**והואיל** והקונה מבקש לקנות מהמוכר זכויות חכירה על פי הוראות הממונה בדירת המגורים שתבנה על המקרקעין בבניין מס' \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ אשר מסומנת במספר זמני \_\_\_\_\_ כמסומן על גבי התשריט שכותרתו: "תשריט הדירה" (לעיל ולהלן: "הדירה"). לדירה זו תוצמד חניה שמספרה הזמני \_\_\_\_\_ ומחסן שמספרו הזמני \_\_\_\_\_ כמסומן בתשריטי המכר (אי-ציון הצמדות של מחסן וחניה בגוף ההסכם במפרט הטכני והתשריטים, משמעו כי לדירה לא הוצמדו מחסן ו/או חניה כלשהן), (הדירה וצמודותיה המיוחדות (מחסן ו/או חניה), ככל שהוצמדו לה, יקראו ביחד: "הממכר", "יחידת המגורים").

**והואיל** והמוכר מסכים למכור לקונה את הממכר, בהתאם להוראות הסכם זה.

**והואיל** וטרם ניתן היתר בניה לפרויקט, לבניין בו מצוי הממכר ולממכר אך ניתנה החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר לבניית הבניין בו מצויה הדירה מותנת ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965;

**והואיל** ובכל מקום בחוזה זה בו תכתב המילה "חוזה", הכוונה היא לגוף החוזה וכל הנספחים לו;

**והואיל** והקונים מתחייבים כלפי המוכר לרכוש מאת המוכר את "הממכר" והכל בהתאם לתנאי חוזה זה כמפורט לעיל ולהלן;

**והואיל** והודע לקונים כי המוכר חתם ו/או מתעתד לחתום עם בנק הפועלים בע"מ או לחלופין בנק ו/או עם מוסד פיננסי אחר (להלן: "הבנק המלווה") על הסכם ליווי בנקאי ו/או הסכם להעמדת אשראי לצורך הקמת הפרויקט במסגרתו ישועבדו המקרקעין וכן מגרשים 1001 ו 1003 בהם זכה המוכר במסגרת המכר.

**והואיל** ובמעמד חתימת הסכם זה ו/או לאחר חתימת הסכם הליווי עם הבנק המלווה, יחתמו הרוכשים על נספח הבנק המלווה, נספח ד' להסכם זה, כאשר מוסכם, כי ככל שלא צורף נספח ד' להסכם זה במועד חתימתו ו/או ככל שצורף נספח ד' להסכם זה אך המוכר החליף במהלך הפרויקט את הבנק שמלווה את הפרויקט, יחתמו הקונים לאחר חתימת ההסכם במועד, שהחברה תתאם עמם, על נספח הבנק המלווה בנוסח הבנק המלווה בכפוף לאישור נוסחו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו.

**והואיל** והמוכר שעבד את המקרקעין, הפרויקט והממכר וכל שיבנה על המקרקעין וכן את מגרשים 1001 ו 1003 וכל שיבנה עליהם ו/או בכוונת המוכר לשעבד את המקרקעין, הפרויקט והממכר וכל שיבנה על המקרקעין וכן את מגרשים 1001 ו 1003 וכל שיבנה עליהם לבנק המלווה ו/או לכל מוסד פיננסי אחר שיעמיד למוכר מימון לצורך הפרויקט, והקונים נותנים הסכמתם לכך.

**והואיל** והקונים יקבלו ערבות חוק מכר של הבנק המלווה בגין כל תשלום שיועבר לחשבון הליווי באמצעות פנקסי השוברים שהונפקו ו/או יונפקו על ידי הבנק המלווה. הודע לקונים כי ערבויות חוק המכר שיונפקו על ידי הבנק המלווה בגין התשלומים שישולמו על ידם באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה לא יכללו את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר(דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974.

**והואיל** והודע לקונים כי טרם נתקיימו התנאים המוקדמים לליווי הפרויקט, וכי טרם ניתן ליווי בנקאי לפרויקט וכי בכל מקרה יהיה רשאי המוכר להחליף את הבנק המלווה בבנק מלווה אחר בכל שלב של הפרויקט.

**אי לכך חוזה זה בא להעיד ולאמור:-**

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

### המבוא הכותרת ונספחי החוזה :-

1.

- א. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה, ומחייב את הצדדים.
- ב. כותרות המובאות בחוזה זה לא תפרשנה בשום צורה את האמור בחוזה זה, או את הסעיפים שמעליהם הן מובאות אלא באו לנוחיות הקורא בלבד.
- ג. לחוזה זה מצורפים הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה:
- נספח א' - מפרט טכני.
  - נספח ב' - תשריטי מכר.
  - נספח ג' - נספח תשלומים.
  - נספח ד' - נספח הבנק המלווה. ככל שלא צורף במועד חתימת הסכם זה ייחתם על ידי הקונים במועד שיתואם עמם ולאחר אישור נוסחו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו.
  - נספח ה' - הוראות בדבר ייצוג משפטי.
  - נספח ו' - הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר הבטחת השקעות. ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם נקבע אם יינתנו ערבויות חוק מכר או פוליסות ביטוח תחתם על ידי הקונים במועד שיתואם עמם הודעה מתוקנת בה יקבע אילו מבטוחות אלו ימסרו לקונים
  - נספח ז' - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
  - נספח ח' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
  - נספח ט' - ייפוי כוח בלתי חוזר.
  - נספח י' - אישור לחברת החשמל לחיבור הדירה לרשת החשמל על שם הקונה.

### התחייבויות המוכר :-

2.

- א. לסיים את בניית הממכר ולמסור את החזקה בו לקונים, בהתאם לתנאי חוזה זה, כשהוא ראוי לשימוש למגורים ביום 30.6.2022. מובהר כי ככל והמקרקעין לא ימסרו למוכר עד ליום 30/11/2019 ידחה מועד המסירה בפרק זמן זהה בהתאם לתקופה שבין יום 30.11.2019 ועד ליום מסירת המקרקעין בפועל. למען הסר ספק, יובהר כי מועד מסירת המקרקעין ייחשב כמועד מסירה בפועל גם במסירה חד צדדית על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו למוכר. בהתאמה ידחו התשלומים המפורטים בלוח התשלומים אשר טרם שולמו (להלן: "יום המסירה"), וזאת בכפוף להוראות הסכם זה ובפרט לאמור בסעיף ג' להלן.
- ב. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכשים שלא יעלה על 60 ימים, לא יהוו הפרה של התחייבות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכשים בסעד כלשהו.
- ג. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת 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 הרוכשים לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין, במידת האפשר, את העיכוב בהשלמת הנכס.
- 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.
- ד. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכשים 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.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

ה. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכשים על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאיי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

ו. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת 60 הימים המנויה בסעיף 2ב לעיל), יהיו הרוכשים זכאים לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילמו על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

ז. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכשים לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, יהיו הרוכשים זכאים לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

ח. הפיצויים הקבועים בסעיף 2ז לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

ט. הבהרה: הוראות סעיף 2ז על תת סעיפיו כפופות להוראות סעיף 2ג וככל שהמסירה תידחה על פי הוראות סעיף 2ג ו/או כל הוראה חוזית אחרת בהסכם זה ימנו 60 הימים האמורים בסעיף 2ז ממועד המסירה הדחוי.

### התמורה להתחייבויות המוכר ומועדי תשלומים:-

3. תמורת קבלת הזכויות הנ"ל בממכר ותמורת כל יתר התחייבויות המוכר כמפורט בחוזה זה, ישלמו הרוכשים למוכר את הסכום המפורט "בנספח התשלומים" (נספח ג') להסכם זה (להלן: "התמורה") בצרוף כל סכום נוסף שעל הרוכשים יהיה לשלם למוכר עבור כל המיסים, ההוצאות והתשלומים הנזכרים בחוזה זה, וכפוף לאמור בחוזה זה בעת כל תשלום ותשלום כמפורט בחוזה זה, ישולם מ.ע.מ (בין אם שיעור המע"מ יעלה או ירד) בשיעור שייקבע בחוק ליום התשלום בפועל של כל תשלום ותשלום. תשלום התמורה יבוצע על ידי הרוכשים אך ורק באמצעות שוברי התשלום של הבנק המלווה כמפורט בסעיף 17 להסכם ובנספח התשלומים.

### תשלומי הצמדה וריבית פיגורים:-

4. א. הקונים מתחייבים בזה לפרוע כל תשלום ותשלום המפורט בחוזה זה.  
ב. תשלום כלשהו המפורט בחוזה זה ו/או בנספחים לו, אשר לא שולם בחלוף 7 ימים מהמועד שנקבע בהסכם זה לתשלום יישא ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה וזאת ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל החל מהמועד שנקבע בהסכם זה לתשלום.

ג. למען מנוע ספק, הרי אין באמור בסעיף כדי לפגוע בזכויות המוכר לבטל את החוזה לפי סעיף 25 להלן.

### בניית הממכר:-

5. א. המוכר מתחייב כלפי הקונים לבנות את הממכר נשוא חוזה זה, בהתאם:-  
1. להוראות חוזה זה.  
2. לתשריטי המכר המצ"ב (כפוף לכל שינוי שיחול בתכניות הבנייה והיתר הבנייה, כאמור להלן בחוזה זה).

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

3. למפרט הטכני לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות") ושלא יפחת מהוראות המפרט המחייב שצורף לחוברת המכרז.
4. לתנאי היתר הבנייה של הרשות המוסמכת, שנקבעו או שיקבעו (כפוף לכל שינוי שיחול בתכניות הבנייה והיתר הבנייה, כאמור להלן בחוזה זה).
- ב. בכל מקום שתהיה סתירה בין תשריטי המכר לבין המפרט הטכני לגבי מידות ולגבי תכנון, הרי האמור בתשריטי המכר יהיה הקובע למעט במקרה של סתירה בין תוכניות המכר להוראות סעיף 9.8 למפרט הטכני כאשר במקרה של סתירה כאמור יגברו הוראות סעיף 9.8 למפרט הטכני.
- ג. הודע לקונים כי טרם ניתן היתר בניה לבניית הפרויקט והממכר וכי יתכן ויחולו שינויים בתוכניות הפרויקט והממכר. ככל שבהיתר הבניה שיינתן, הסטייה בשטח הדירה ו/או מרפסת הדירה ככל שמוצמדת לה מרפסת ו/או סטייה בשטח החניה ככל שמוצמדת מה חניה ( וככל שיש גינה מוצמדת לדירה כמפורט במפרט הטכני ובתוכניות גם בשטח הגינה) תהיה מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצוויו, תהיה לקונה זכות ביטול לתקופה של 21 יום, מיום שיוצג לו היתר הבניה שניתן והודיע בכתב על השינויים כאמור. בחרו הקונים שלא לבטל את ההסכם במקרה כאמור, לא תהיה לקונים כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין שינויים כאמור. כן מתחייבים הקונים (בכפוף לזכות הביטול שניתנת להם כאמור ככל שהסטייה בשטח הדירה תהיה מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצוויו, כאמור ברישא לסעיף זה) כי ככל שיחולו שינויים בתוכניות הפרויקט ו/או הממכר לחתום על תוכניות מעודכנות ומפרט מעודכן שיאושרו בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והגורמים המוסמכים במשרד הבינוי והשיכון, אשר יבואו חלף התוכניות והמפרט המצורפים להסכם זה, במועד שיתואם על ידי המוכר עם הקונים כאשר הקונים מתחייבים להיענות לפניית המוכר לתאום מועד ולתאם עם המוכר מועד לחתימה על התוכניות והמפרט המעודכן כאמור.
- ד. מוסכם כי אם תוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה לא יינתן היתר בניה לבניית הממכר, יהיה הקונה רשאי לבטל הסכם זה באמצעות מתן הודעה בכתב למוכר עד למועד מתן היתר הבניה לממכר. בחר הקונה לבטל את ההסכם בהתאם להוראות סעיף זה, יחתמו הצדדים על המסמכים שידרשו לצורך ביטול ההסכם והמוכר ישיב לקונים את הכספים ששולמו על ידם כשהם צמודים למדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת הסכם זה ולצדדים לא תהיה כל טענה האחד כלפי משנהו.
- ה. הודע לקונים ע"י המוכר, כי כל עבודות הפיתוח מחוץ למקרקעין ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כבישים, מדרכות, חשמל, תקשורת ביוב, מים, תאורת רחוב וכו' (להלן: "עבודות הפיתוח") מבוצעות ע"י הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם ולא ע"י המוכר, ולמוכר לא תהא כל אחריות בגין טיב ביצוע עבודות אלה, מועד ביצוען ו/או אחריות אחרת כלשהי בקשר אליהן.
- 6.
- א. מבלי לפגוע באמור בשאר סעיפי חוזה זה, מתחייב המוכר לספק על חשבונו ולשלם בעד כל החומרים, העבודה של הפועלים (של בעלי המלאכה ויתר העובדים) ההובלה, הכלים, המכשירים, המים והכוח המניע הדרושים לביצוע עבודות בניית הפרויקט ובתוך הממכר הנ"ל ולשלם בעדם, וכן בין היתר לחבר את הבניין לרשתות החשמל הביוב והמים.
- ב. מובהר כי המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור הבניין והדירה לתשתיות. עוד מובהר כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכר ובלבד שהמוכר הציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:
- מים – תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, ככל ששולם על ידי המוכר, יגבה מהרוכש, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים, ובכפוף להצגת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום לרוכש.
- גז - חיבורי הגז יעשו על ידי הרוכש באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הרוכש, יוכל לגבות את אותו הסכום מהרוכש בכפוף להמצאת אסמכתא לרוכש על ביצוע התשלום, ורק ככל והמוכר קיבל הסכמת הרוכש לביצוע התשלום בגין הפיקדון כאמור.
- חשמל – לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות – "טסטים" – יחול על המוכר. למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור ברישא לסעיף זה. ג. הקונים מתחייבים לחתום עם הגורמים המתאימים על הסכמים לאספקת מים וחשמל לדירה. חתמו הקונים על הסכמים כאמור, ימציאו אישור על החתימה כאמור לחברה. חל עיכוב בהתקנת המונים השונים והחברה נשאה בהוצאות המים, החשמל, הגז וכו' (לאחר שהדירה נמסרה לקונה) ישלם הקונה לחברה את חלקו היחסי בצריכה (כל צריכה שהיא שנצרכה על ידו) על פי תחשיב שתערוך החברה לפי חלקו ברכוש המשותף ככל ולא יהיו קריאות מונים פרטניות והקונה ישלם חוב זה לחברה תוך 7 ימים ממשלוח מכתב דרישה לקונה. יובהר כי לקונים תעמוד כלפי המוכר אותם טענות הגנה שעמדו לה כלפי הנושה המקורי בקשר עם גובה החוב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6ב, למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תשלום, בין היתר, בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז ולרשת החשמל עד למונה הדירתי מוטל על המוכר.

### שינויים בממכר :-

7.

א. הקונים מתחייבים לא לעשות שינויים בממכר ו/או בבניין ו/או בכל חלק ממנו, ולא לבנות על המקרקעין ו/או בממכר מבנה כל שהוא, פרט לאלה שנבנו על ידי המוכר, בלי לקבל את הסכמת המוכר מראש בכתב, וזאת כל עוד לא נמסרה החזקה בממכר לקונים. ככל שהקונים יעשו לאחר קבלת החזקה בממכר שינויים המצריכים קבלת היתר בניה ו/או שינויים שמשנים את חזית הבניין קודם לרישום הבית המשותף ו/או כל עוד לא החזירו הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון את פיקדון המוכר לבניית הפרויקט ו/או את הערבויות שניתנו על ידי המוכר לפי תנאי המכר ו/או היתר הבנייה ו/או תנאי קבלת טופס האכלוס של הרשות המקומית (טופס 4) מתחייבים הקונים לקבל היתר בניה כדין לשינויים המצריכים קבלת היתר בניה, כמו כן ככל שהשינויים כאמור בוצעו קודם לרישום הבית המשותף יישאו הקונים בהוצאות הכנת תכניות רישום הבית המשותף המתוקנות שתנבע מהשינויים שבוצעו על ידם. (במקרה כאמור יוצג לקונים ע"י המוכר שאכן התוכניות שונן בשל הפעולה שהקונה ביצע) וכן תהיה בחברה רשאית לתבוע מהקונה כל הוצאה אחרת שתנבע מהשינויים שבוצעו על ידו. יובהר כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים במסגרת זכויותיו של המוכר כבעלים / חוכר של דירות אחרות בבניין שטרם נמכרו תידרש הסכמתו של המוכר לביצוע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין ככל שעל פי דרישות המועצה המקומית ו/או כל גוף סטטורי אחר תידרש הסכמת בעלים / חוכרי דירות אחרות בבניין לביצוע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין.

ב. הפרו הקונים הוראות סעיף 7א' לעיל, מתחייבים הקונים להחזיר המצב לקדמותו מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר ו/או הרשות.

ג. לא החזירו הקונים המצב לקדמותו תוך המועד שנקבע ע"י המוכר ו/או הרשות, יהיה המוכר רשאי להחזיר המצב לקדמותו על חשבון הקונים. יובהר כי המוכר יהיה רשאי לתבוע את הקונים בשל הפרת הסכם זה ולקבל את הסעדים להם הוא זכאי בהתאם לחוק החוזים תרופות ו/או מכח הוראות כל חוק אחר.

ד. החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה לא יתאפשר לקונים לבצע תוספות ו/או שינויים ו/או שדרוגים בדירה וכן לא יקבלו הקונים זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט הטכני זולת אלה המנויים בסעיף 7ה' להלן. יובהר כי מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט הטכני המחייב המצורף למכרז.

ה. גם אם הקונים ירצו לוותר על פרט זה או אחר מהמפרט הטכני לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט. על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפרטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:

1. ארון מטבח;
2. דלת כניסה למרפסת שירות;
3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.

הזיכוי הכספי שיינתן בגין ויתור הרוכשים על פריט מן הפריטים האמורים הינו כמפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

1. לא התייצב הקונה לזיהוי פריטים ו/או לא בחר הקונה פריטים הניתנים לבחירה (כגון: ריצוף, קרמיקה, ארונות מטבח, שיש וכיו"ב) לאחר שקיבל הקונה הפניה מאת המוכר (הפניה מהמוכר יכולה אף להיות באמצעות משלוח מייל לכתובת המייל של הקונים המפורטת ברישא להסכם זה ובלבד שבידי המוכר יהא אישור הקונה על קבלת ההודעה) לפנות לספק הפריטים במועד אשר נקבע ע"י המוכר (כאשר מוסכם כי תקופת ההפניה בה יוכל הקונה לבחור פריטים תהיה תקופה שלא תפחת מ- 60 יום), יהיה רשאי המוכר אך לא חייב לבחור את הפריטים בשם הקונה וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מהקונה כל נזק, שנגרם ו/או יגרם למוכר ו/או למי מטעמו בשל העיכוב בבחירת הפריטים על ידי הקונה ובכלל זאת כל נזק שנגרם ו/או יגרם למוכר, בשל כך שנדחה מועד המסירה בדירה. הובהר לקונה כי אי זיהוי הפריטים במועד ו/או אי ביצוע בחירת והזמנת הפריטים במועד עלול לגרום לדחייה במועד מסירת החזקה בין היתר בשל אי המצאות הפריטים במלאי ו/או בשל הזמן הנדרש לספק הפריט ליצורו ו/או בשל פגיעה בסדר ביצוע העבודות באתר, ומוסכם על הקונה, כי במקרים כאמור יהיה זכאי המוכר לתבוע את הקונה בגין כל נזק שנגרם ו/או יגרם למוכר ובכלל זאת הנזק, שנגרם ו/או יגרם בשל כך שהדירה לא נמסרה במועדה.

### אחריות המוכר לתאונות עבודה ולנזק לפועלים:-

8. המוכר יהא אחראי לכל תאונת עבודה ו/או אסון שייגרמו לפועלים ו/או לבעלי מלאכה שיעבדו מטעמו בבניית הפרויקט, ועליו יהיה לבטח על חשבונו את כל הפועלים ו/או בעלי המלאכה שיעבדו בבניית הפרויקט, בין אצלו ובין אצל קבלני המשנה.

### סיום עבודות בנייה ומסירת החזקה בממכר לקונים ועיכובים:-

9.

א. המוכר מתחייב למסור לחזקתם של הקונים את הממכר לאחר שניתן לו טופס 4, כשהוא ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכויות צד שלישי אחר, למעט השעבודים לטובת הבנק המלווה אשר בקשר עמם יינתן לרוכשים מכתב החרגה מותנה בנוסח הבנק המלווה וככל שקיים שעבוד לטובת מוסד פיננסי נוסף (להלן: "המממן הנוסף") יינתן אף מכתב החרגה מותנה מהמוסד הפיננסי הנוסף, ולמעט משכנתא שניתנה כבטחון להלוואה לרכישת הממכר או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה ו/או כל עיקול ו/או רישום אחר שנרשם בשל הקונה ו/או כל רישום אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף ו/או קבלת טופס אכלוס כגון זכות מעבר, זיקות הנאה, הערות לעניין מים, חשמל וכדו', בהתאם לתנאי חוזה זה, ובתנאי שקודם למסירת החזקה בממכר לקונים, ישלמו הקונים למוכר את כל התשלומים שהקונים חייבים בתשלומם בהתאם להוראות חוזה זה וכן יחתמו במעמד מסירת החזקה בדירה על מסמך בנוסח הבנק שילווה את הפרויקט בכפוף לאישור נוסח הנספח על ידי משרד הבינוי והשיכון המוכר יתאם עם הקונים את מועד מסירת החזקה בממכר לפחות 10 ימים מראש, כאשר הקונה מתחייב להיענות לפניית המוכר לתאום מועד ולתאם עם המוכר מועד מוסכם בתוך תקופה זו. כן מתחייבים הקונים למלא כל התחייבויותיהם כלפי המוכר עד ל"יום המסירה". במעמד מסירת החזקה בדירה או קודם לכך ימסור המוכר לקונה הוראות שימוש ותחזוקה של הדירה כשהן חתומות על ידו והקונה מתחייב לפעול על פיהם.

ב. סמוך למועד השלמת הממכר, ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כדלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

ג. לא הופיעו הקונים לקבלת החזקה בתוך 21 יום מיום משלוח הודעת המוכר הראשונה בה הוזמן הרוכש לקבל הרוכש את הממכר לרשותו או בתוך 10 ימים ממשלוח הודעת המוכר השנייה, לפי המאוחר, או אם תפסו הקונים החזקה בממכר מבלי שנמסרה להם החזקה ע"י המוכר, ייחשב הדבר מבלי לפגוע בזכויות המוכר לכל סעד חוזי ו/או חוקי ו/או משפטי, כאילו נמסרה החזקה בממכר לקונים בהתאם לתנאי חוזה זה ועל המוכר לא תחול אחריות כל שהיא בקשר למצב הממכר, ובייחוד לנזקים שייגרמו עקב אי אחזקת או אי שמירת הממכר למעט אחריות המוכר כשומר חנם על פי חוק.

ד. במעמד מסירת החזקה בממכר לקונים, יחתמו הקונים על אישור, לפיו קיבלו את הממכר לחזקתם בהתאם לתנאי חוזה זה.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

- ה. מועד מסירת החזקה בממכר לקונים בפועל ייחשב לתאריך התחלתה של תקופת הבדק והאחריות הנזכרת בסעיף 11 להלן, אלא אם כן נדחתה מסירת החזקה בממכר בשל מחדלי ו/או מעשי הקונים. נדחתה מסירת החזקה בממכר בשל מחדלי ו/או מעשי הקונים יהיה המועד הקובע המועד בו היה על הקונים לקבל את הדירה לחזקתם בהתאם להוראות הסכם זה.
- ו. המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים אף ללא הסכמת הרוכש, ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.
- ז. איחור הקונה בביצוע התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו לפי ההסכם, אשר גרמה לעיכוב במסירה בפועל הרי מבלי לפגוע ביתר הסעדים השמורים למוכר לפי הסכם זה ולפי כל דין, יהא רשאי המוכר לעכב את מסירת החזקה בממכר במניין הימים שגרמו לעיכוב במסירה בפועל כאמור ובלבד שהעיכוב הוכח על ידי המוכר. הסכמת המוכר לדחיית תשלום ו/או אי-נקיטת פעולה בגין איחור הקונה במילוי איזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה לא תתפרש בשום מקרה כוויתור על זכויות המוכר. בכל מקרה ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם את מלא התמורה קודם למסירת החזקה בדירה וכתנאי לקבלת החזקה בה.
- ח. במידה ובעת מסירת החזקה בממכר טרם הושלמו עבודות הפיתוח אשר החובה לבצען חלה על המוכר, עבודות פיתוח אלו יעשו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונים ובכל מקרה אי השלמת עבודות פיתוח אלו לא תמנע מהקונים גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בה, עבודות הפיתוח כאמור יושלמו לא יאוחר מ 12 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט. מובהר בזה, כי האמור לעיל אינו חל על עבודות פיתוח שמחוץ למקרקעין המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם בזמן ובתנאים שיקבעו על ידם. יובהר כי לגבי עבודות הפיתוח שמחוץ למקרקעין כולל מועד ביצוען, המוכר לא אחראי בכל צורה שהיא.

### פרוטוקול מסירה:-

10.

- א. 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").
- ב. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- ג. 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.
- ד. אין בעריכת פרוטוקול מסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- ה. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- ו. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים קטנים ג', ד', ה' בפרוטוקול המסירה.

### אחריות המוכר לטיב חומרים ועבודה:-

11.

- א. המוכר יהיה אחראי לליקויים ואי התאמות בכפוף ובהתאם להוראות חוק המכר דירות ולתקופות הקבועות בו ובכפוף להוראות הסכם זה.
- ב. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, 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: "אי התאמה"), "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר דירות.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

ג. 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 התאמה (בהסכם זה- "הודעה בדבר אי התאמה").

ד. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר דירות או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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

ה. הרוכשים מתחייבים לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכשים.

ו. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצועו כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף, יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם, ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

ז. המוכר יוכל להמציא לרוכשים כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניין 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 הרוכשים לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכשים כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

ח. על אף האמור לעיל ובכפוף להוראות חוק המכר, יובהר כי אחריות המוכר עפ"י חוק המכר דירות תחול אך ורק אם הליקויים יטופלו אך ורק ע"י המוכר ו/או מי מטעמו. תיקונים ו/או תוספות ו/או שיפוצים ו/או גריעות שיעשו על ידי בעלי מקצוע אחרים או כל גורם אחר מטעם הרוכשים בקשר עם הליקויים שעליהם אחראי המוכר בהתאם לחוק המכר יבטלו מידיית את אחריות המוכר. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר דירות בקשר עם זכות הקונה לביצוע תיקון ולחייב המוכר בהוצאות התיקון בנסיבות הקבועות בחוק המכר דירות ובהם בלבד.

### **בדיקת התכניות, המקרקעין והשטחים, המתקנים והמערכות הגובלים בהם:**

12.

א. הודע לרוכש, כי ניתנת לו האפשרות לבדוק את התוכניות השונות החלות על המקרקעין וסביבתם ובכלל זאת תוכניות התשתיות של חברת החשמל, הגז והמים וכן את התב"עות החלות על המקרקעין, את הוראות התב"עות החלות על המקרקעין כולל תקנוניהם ונספחיהם.

ב. הרוכשים מתחייבים לרכוש את הממכר ולקבל את החזקה בו, כשהוא בהתאם לתוכניות המכר והמפרט הטכני ועל פי תוכניות מצב סופי של הבניינים שבפרויקט והממכר.

ג. הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי:-

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

1. המוכר עשוי להיות חייב להעביר לרשויות המוסמכות איזה שהם חלקים מהמקרקעין בדרך מכר, חכירה, ו/או בדרך אחרת, הכל בהתאם לתנאי היתר הבנייה, ו/או לתוכנית המפורטת, ו/או לפי דרישות הרשויות המוסמכות, הממשלתיות והעירוניות. למניעת ספק, הרי שאם בגין חתימת חוזה זה, תירשם לטובת הקונים הערת אזהרה בספרי המקרקעין, הרי הקונים נותנים בזה את הסכמתם להעביר לרשות המקומית, כל חלק מהמקרקעין ו/או מהבניינים על פי האמור לעיל, והעברה כזו לא תהווה משום עסקה נוגדת ו/או סותרת להערת האזהרה.
2. אישור אחד מעורכי הדין ממושרד עורך דין קירשנבום (להלן: - "עוה"ד"), להעברת חלקים מהמקרקעין ו/או דרישה על פי תוכנית המתאר ו/או התוכנית המפורטת ו/או דרישת הרשויות המוסמכות הממשלתיות והעירוניות, הינה אישור מספיק לצורך ביצוע ההעברה הנ"ל.
- א. המוכר רשאי, להאריך תוקפם ו/או לחדש רישיונות בנייה שהוצאו ע"י הרשויות המוסמכות שתקפם פג, הרוכשים מתחייבים לחתום על כל תכניות ו/או מסמך שיידרש לצורך כך.
- ב. מאשרים הקונים לחברה ולעוה"ד ביחד וכל אחד לחוד לעשות שימוש באופן מידי וללא כל תנאי בייפוי הכח שבידם ולחתום בשם הקונים על כל מסמך שיידרש לצורך האמור לעיל.
- ב. מוסכם במפורש כי המוכר יהא רשאי לבנות את הפרויקט בשלבים כפי שימצא לנכון. מוסכם, כי ככל שבניית הפרויקט תימשך לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים, תהיה לקונים גישה סבירה ובטוחה לדירה וצמודותיה המיוחדות (מחסן וחניה ככל שהוצמדו לה מחסן וחניה) וכן יתאפשר שימוש סביר ובטוח בדירה וצמודותיה המיוחדות בהתאם לטופס 4 שניתן לדירה.
- ג. מוסכם במפורש כי המוכר ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל רשות אחרת יהיו רשאים לבצע כל פעולה במקרקעין, רישומית ו/או אחרת, אשר תידרש לשם הסדרת המקרקעין ולשם כך לבצע, בין היתר, הליך של פרצלציה, איחוד וחלוקה מחדש, הקונים נותנים הסכמתם לביצוע פעולות כאמור.
3. המוכר יהיה רשאי להעביר ולהוביל חומרי בניין דרך הרכוש המשותף ו/או שטחים שיוצמדו לחלק ו/או לכל היחידות למגורים שיבנו בפרויקט, ככל שיוצמדו (להלן: "**הצמידויות המשותפות**") ובכל שטח אחר במקרקעין ולהשתמש ברכוש המשותף, בצמידויות המשותפות ובכל שטח אחר במקרקעין, לצורך פעולות בניין שהמוכר או מי מטעמו יבנה על המקרקעין ו/או לצורך אחסונם של חומרי בניין ו/או לצורך הכנתם של חומרי בניין, שיהיו מיועדים לבניית כל שיבנה על המקרקעין וכן לעשות במקרקעין כל פעולה לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר שתהיה קשורה בביצוע פעולות בניה של הפרויקט.
- כן יהיה המוכר רשאי להסיר, להחליף, לשנות, לתקן, להצטרף ולהתאים כל חיבור חשמל, טלפון, גז וכל חוטים, כבלים, חיבורי אינסטלציה מכל סוג שהוא, ולהשתמש במקרקעין בכל דרך שהיא לצורך ביצוע פעולות בניין כנ"ל. הקונים מתחייבים שלא להפריע לפעולות בנייה כנ"ל בכל עת שהיא אף לאחר מסירת החזקה בדירה ובכל דרך שהיא בעת ביצוע עבודות לפי סעיף זה, לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים, ככל שיבוצעו, ובלבד שהחברה תפעל לכך שתהיה לקונים גישה סבירה ובטוחה לדירה וצמודותיה וכן יתאפשר שימוש סביר ובטוח בדירה.
4. הודע לקונים והם נותנים הסכמתם לכך כי, בשטח ו/או בחלל יחידות המגורים כולן ו/או חלקם עשויים לעבור ו/או להימצא מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת מים, ביוב, ניקוז וכיוב', המשרתים אף את יחידות המגורים שבבניינים ובפרויקט, כן כי מערכות המים, הביוב, החשמל והגז הינן מערכות משותפות לבניינים כולם ו/או חלקם ובחלקם אף לבניינים האחרים כולם ו/או חלקם ו/או לפרויקט כולו ו/או חלקו. כמו כן, במקרה כזה מתחייב הרוכש לאפשר נגישות במידת הצורך לאותם מתקנים משותפים ולהימנע מכל פעולה שעלולה לגרום נזק למתקן משותף העובר ביחידות, והוא יהיה אחראי לכל נזק כאמור אשר ייגרם ממעשה ו/או ממחדל שלו.
5. הודע לקונים ומוסכם כי ייתכן ויחולו שינויים בפרויקט ו/או בתוכניות הדירה ו/או בתוכניות הפיתוח של המקרקעין ובכלל זה בתוכניות החניות ו/או המחסנים שבפרויקט וזאת, בין היתר, בשל כך שטרם ניתן היתר בניה לבניית הדירה והפרויקט במועד חתימת הסכם זה ו/או בשל דרישת רשויות ו/או גופים שאישורם נדרש לצורך קבלת היתר בניה ו/או טופס אכלוס

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

יובהר כי בכל מקרה הפרויקט יבנה על פי היתרי בניה שיינתנו כדן. ככל שבהיתר הבניה שיינתן, הסטייה בשטח הדירה/או מרפסת הדירה ככל שמוצמדת לה מרפסת ו/או סטייה בשטח המחסן ככל שמוצמד לה מחסן ו/או סטייה בשטח החניה ככל שמוצמדת לה חניה (וככל שיש גינה מוצמדת לדירה כמפורט במפרט הטכני ובתוכניות גם בשטח הגינה) תהיה מעבר לסטייה המותרת על פי הוראות חוק המכר דירות על תקנותיו וצוויו ו/או ככל שיחול שינוי הקומה בה ממוקמת הדירה (ו/או כיווניה) (לשם הדוגמה כיוון הדירה במקום מערב צפון הפך לכיוון דרום מזרח), תהיה לקונה זכות ביטול לתקופה של 21 יום ויחולו הוראות סעיף 5 ג לעיל.

6. הקונים מתחייבים לא למסור לאף אדם, או גוף משפטי כל שהוא, ייפוי כוח מכל סוג שהוא, על מנת שיעשה בו שימוש, כדי למנוע מהמוכר בכל דרך שהיא את ביצוע הפעולות הנזכרות בסעיף זה ובחוזה זה על כל נספחיו, שאותן זכאי המוכר לבצע.

7. אין באמור בכל הסכם זה ובפרט בסעיף 12 דלעיל כדי לגרוע מזכויותיו של הרוכש עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין ו/או כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון, ככל שקיימות זכויות כאלו על פי חוק.

### רישום בית משותף:-

13.

הובא לידיעת הרוכש כי בהתחשב בכך שהחברה הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים להלן ואין באפשרותה של החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, בשים לב לכך שהקרקע עליה מוקם הפרויקט מצויה באיו"ש (בבית אל) והזכויות ירשמו במנהל האזרחי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפיכך מוסכם שהרישומים יתבצעו במועד המוקדם ביותר האפשרי לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, לאחר רישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלולה הקרקע עליה/הם מוקם הבית, והכל מבלי שזה יגרע מהתחייבותה של החברה לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר ובכפוף לכל דין אם וכאשר תיווצר האפשרות החוקית לביצוע הרישומים הנ"ל.

לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, ועד לביצוע רישום הזכויות, כאמור בהסכם זה, תשמש החברה כחברה משכנת, לצורך ביצוע העברות זכויות ו/או מתן התחייבויות לרישום משכנתא, והכל באופן ובתנאים הקבועים בהוראות הסכם זה והדין.

א. ידוע לקונים כי לא ניתן לבצע כל פעולה רישומית במקרקעין ובכלל זאת לא ניתן לרשום הערות אזהרה בגין עסקה זו על המקרקעין וכן לא ניתן לרשום בית משותף על המקרקעין ולא ניתן לרשום את הממכר כיחידה נפרדת בבית המשותף עד להסדרת מצבם המשפטי והרישומי של המקרקעין על ידי הרשויות ככל שיוסדרו.

ב. במידה ומדינת ישראל ו/או הממונה ו/או הרשויות השונות ו/או כל גוף רגולטורי אחר יסדירו את מצבם המשפטי והרישומי של המקרקעין כך שניתן יהיה לרשום על המקרקעין בית משותף בפנקס הבתים המשותפים יפעל המוכר לכך, שהפרוייקט שייבנה על המקרקעין ירשם כבית משותף אחד כמפורט לעיל ולהלן בהסכם זה באופן שהממכר ירשם כיחידה נפרדת, אשר אליה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של ה"בית המשותף" בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות (ככל שיש בה מרפסות מקורות) והמחסן הצמוד לה במידה וצמוד לה מחסן מחולק בשטח כלל הדירות שבמבנה (בשני הבניינים) כולל מרפסות מקורות ומחסנים. הוצאות אחזקתו של הרכוש המשותף יחולו על כלל חוכרי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.

ג. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי, הלוביים של הבניינים, המעליות שבבניינים, גגות הבניינים, המיסעות, דרכי הגישה לחניות שבמקרקעין כמו גם דרכי הגישה לבניינים אך למעט החניות והמחסנים שנבנו ו/או יבנו בשטח המקרקעין ו/או הבניינים אשר יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר אשר יהיה רשאי למוכרם ו/או להצמידם לרוכשי דירות לפי שיקול דעתו, וכן, שטחי הגיגון (למעט חצרות שיוצמדו ליחידות מסוימות כמסומן בתוכניות המכר) וחדרי האשפה ככל שיבנו ו/או מכלי אשפה מוטמנים ככל שיבנו יהיו רכוש משותף של כלל הדירות שיבנו בבניינים וזאת כמו גם כל שטח אחר המסומן בתוכניות המכר המצורפות להסכם זה כרכוש משותף של

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

הבניינים. הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לבניינים, כולל ניקיון, תאורה, ואחזקה שוטפת ו, יחולו על חוכרי הדירות שיבנו בבניינים כך שהוצאות אחזקתם יחולו עליהם בהתאם לחלקם ברכוש המשותף. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך כי הוצאות אחזקת מערכת כיבוי האש, הוצאות אחזקת מערכת התאורה החיצונית, הוצאות האחזקה של מערכת ההשקיה של שטחי הגינון שבשטח הרכוש המשותף שבמקרקעין (למעט החשמל למחסנים לגביו יחולו ההוצאות הספציפיות המפורטות בהסכם זה להלן) כמו גם הוצאות האחזקה של כל רכוש אחר אשר על פי הוראות הסכם זה מהווה רכוש משותף של הבניינים ו/או מסומן בתוכניות המכר כרכוש משותף של הבניינים, יחולו על חוכרי כל הדירות שיבנו בבניינים בהתאם ליחס האמור לעיל בסעיף 13 ב.הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות בשטח הפרויקט ובכלל זאת בשטח הבניינים כולם ו/או חלקם, מאגר/י מים, חדר/י חשמל, חדר/י משאבות, צובר/י גז, חדר/י גנרטור, עמדות איסוף לפסולת למחזור, חדר/י אשפה ו/או מכל/י אשפה טמונים וכדו' אשר ישמשו את היחידות שבפרויקט כולן ו/או חלקן.

ה. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות ו/או להציב ו/או להקים מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות אשר ישמשו את יחידות המגורים שבפרויקט כולן ו/או חלקן ובכלל זאת, בין היתר אף מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות תאורה, מערכות גז, ומערכות טכניות אחרות, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וכן בהתאם לנדרש על פי הנחיות חברת החשמל, חברת הגז, חברות התקשורת, המים והביוב, כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית והרשויות השונות הרלוונטיות בתוך הבניינים כולם ו/או חלקם ו/או בשטחים שהוצמדו ליחידות המגורים ו/או בשטח הרכוש המשותף ו/או בכל שטח אחר במקרקעין.

ו. ככל שיבנו בתחומי מי מהבניינים בכל שטח אחר במקרקעין כולל בשטח צמידויות משותפות ו/או בשטח שהוצמד ליחידה כלשהי בצמידות מיוחדת מאגר/י מים ו/או צובר/י גז ו/או חדר/י משאבות ו/או חדר/י חשמל ו/או חדר/י אשפה ו/או מכלי אשפה טמונים וכו' אשר ישמשו גם חוכרי יחידות אחרים בפרויקט יובהר כי בכל מקרה תינתן זכות שימוש, זכות מעבר (בשטח הרכוש המשותף של הבניין ו/או בשטח הצמידויות המשותפות ו/או בשטח הצמידות המיוחדות בו הן מצויות ו/או בשטח כאמור אשר יהיה צורך במעבר דרכו לשם הגעה אליהם) וזכות לתיקון וטיפול בהם גם לחוכרי היחידות האחרים שהשטח בו הם מצויים אינו שטח המשוך להן באופן מלא או חלקי. זכויות אלו יעוגנו בתקנון הבית המשותף ו/או בכל דרך רישומית חוקית אחרת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ככל שהדבר יתאפשר.

ז. החברה תהיה רשאית להציב מערכות ומתקנים שונים ובכלל זאת מערכות מיזוג אוויר, תשתיות שונות ומערכות שישמשו את יחידות המגורים כולן ו/או חלקן ו/או צדדים שלישיים אחרים, בשטח הרכוש המשותף ו/או בשטח המוצמד בצמידות משותפת ליחידות המגורים כולן ו/או חלקן ו/או חלקן, ובכלל זאת על גגות הבניינים שבפרויקט כולם ו/או חלקם, בשטחים המוגזנים וכן בכל שטח אחר בפרויקט, ובכלל זאת בשטחים המוצמדים לדירות מסוימות ו/או ביחידות המגורים, כאשר חוכרי יחידות המגורים ו/או מי מטעמם ו/או אנשי מקצוע שונים ו/או נציגי חברת החשמל ו/או נציגי תאגיד המים ו/או נציגי חברת בזק ו/או הכבלים ו/או כל גוף ו/או רשות אחרת שידרשו לצורך תחזוקת והתקנת מערכות ו/או תשתיות שיבנו ו/או יוצבו בכל שטח שהוא בפרויקט כאמור לעיל ולהלן בהסכם זה, יהיו רשאים לעבור בשטח הרכוש המשותף ו/או ההצמדות המשותפות ו/או ההצמדות מיוחדות לפי העניין ובכל שטח אחר בפרויקט לשם התקנת מערכות אלו ו/או תיקון ו/או תפעולן. כן יאפשרו הקונים למוכר ו/או לבעלי יחידות אחרות גישה לכל צמחיה שבשטח המקרקעין וכל מתקן הקשור בה דרך כל שטח הצמוד לממכר ו/או כל שטח אחר במקרקעין.

ח. ידוע לקונים כי, הכניסה לתחום המגרש 1002.2 תהיה מכביש משותף למגרש 1002.1, אשר חלקו יהיה בתחומי מגרש 1002.1, וחלקו בתחומי מגרש 1002.2. וככל שיתאפשר רישומו של הבית המשותף יכול וירשמו זיקות הנאה וזכויות מעבר מתאימות בכביש זה, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

על אף האמור לעיל ו/או בכל מקום אחר בהסכם זה, ככל שיחולו שינויים בתוכנית המצורפת להסכם זה ובפרט שינויים בדרכי הגישה ו/או ככל שהמפקחת על רישום המקרקעין ו/או כל גוף מאשר אחר ובפרט משרד הבינוי והשיכון, לא יאשר את רישום הבתים המשותפים בהתאם לאמור לעיל, ו/או ככל שהבניינים שנבנים על מגרש 1002.2 ירשמו כבית משותף אחד עם הבניינים שיבנו על מגרש 1002.1, יהיה רשאי המוכר לרשום את הבית המשותף לפי שיקול דעתו הסביר

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

ובכלל זאת לקבוע את אופן חלוקת הרכוש המשותף ואת אופן הצמדת ו/או חלוקת שטחי המקרקעין שנקבע בהסכם זה שיהיו וירשמו כצמידות משותפות, את אופן אחזקת הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או כבישי הגישה וכל שטח אחר, לפי שיקול דעתו הסביר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת.

ט. רישום הבית המשותף, ככל שיתאפשר בעתיד כאמור ברישא לעיל, יעשה בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר דירות שימנו מיום שניתן יהיה לרשום בית משותף על המקרקעין, על אף האמור לעיל ו/או להלן בהסכם זה, מובהר כי במידה שתהיה מניעה לביצוע הרישומים ו/או עיכוב בביצוע הרישומים ו/או נסיבות שלא בשליטתו של המוכר, והמוכר לא היה יכול למנוע את קיומם במאמץ סביר, יוארכו המועדים האמורים לעיל, בהתאם, ככל שיידרש, ובחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל ו/או להלן בהסכם זה לא יבואו במניין תקופות אלו. למען הסר ספק, לאחר הסרת המניעה של העיכובים בביצוע הרישומים, המוכר מתחייב לבצע את כל הפעולות בקשר עם רישום המקרקעין כאמור בסעיף 13(ב) לעיל כאשר בכל מקרה כאמור בסעיף זה בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל ו/או להלן בהסכם זה לא יבואו במניין תקופות אלו ומועדי הרישום יוארכו בהתאם.

י. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הרי ככל שבעתיד ניתן יהיה לרשום בית משותף במקרקעין הרי שדחיות בגמר פעולת רישום איחוד ו/או פיצול מחדש של השטח, רישום זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות שימוש בין החלקות כולן ו/או חלקן המהוות חלק מהמקרקעין ו/או בין המקרקעין כולם ו/או חלקם לחלקות אחרות ו/או בגין מערכות משותפות, מתקנים משותפים, פחי אשפה משותפים, מערכות ושוחות ביוב משותפות, חדר הטרפו, ומערכות אחרות המצויות בחלקות, תקופות בהם יהיו מסמכי הרישום אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או המפקחת על רישום המקרקעין לצורך חתימתם ו/או סיבות אחרות שאין למוכר שליטה עליהן, תהיינה סיבה מספקת לדחיית מועדי הרישום. למען הסר ספק, לאחר הסרת המניעות כאמור בסעיף זה המוכר ינקוט בכל הפעולות בקשר עם רישום המקרקעין כאמור בסעיף 13(ב) לעיל כאשר בכל מקרה כאמור בסעיף זה בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל ו/או להלן בהסכם זה לא יבואו במניין תקופות אלו ומועדי הרישום יוארכו בהתאם.

יא. הודע לקונים כי יתכן ובעתיד במידה ויתאפשר לרשום בית משותף על המקרקעין, יהיה צורך בביצוע פעולות רישומיות מקדמיות קודם לרישום הבית המשותף ואשר על כן, ידחה מועד רישום הבית המשותף ותהליך רישומו ומנין תקופת הרישום הקבועה בחוק המכר דירות, יחל אך ורק לאחר הסדרת כל נושא זיקות הנאה ו/או זכויות המעבר ו/או זכויות השימוש ו/או כל זכות אחרת ו/או הערה אחרת אשר רישומם יידרש לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר בלבד ו/או בהתאם להוראות והנחיות משרד הבינוי והשיכון ו/או המועצה המקומית ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או המפקחת על רישום הבתים המשותפים ו/או כל גוף רגולטורי אחר.

הודע לקונים כי ככל שיתאפשר בעתיד לרשום את הממכר על שם כאמור לעיל, יהיה עליהם לשלם את כל התשלומים, המיסים והארנונות בהתאם להוראות סעיף 20 להלן הרובצים על הממכר, ולהמציא לעוה"ד במועד בו יתבקשו לעשות כן, את אישור הרשות המקומית ואישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה המיועדים ללשכת רישום המקרקעין בו מאושר ששולמו כל המיסים החלים על הממכר עד לסוף שנת המס, וכי אין להם התנגדות שהממכר ירשם בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונים. תוקף האישורים יהיה לפחות 120 יום. במידה והקונים נטלו משכנתא לצורך מימון רכישת הדירה ו/או גררו משכנתא לדירה מתחייבים הקונים להמציא מיד לאחר קבלת ההודעה הנ"ל גם את השטרות הנדרשים לצורך רישום המשכנתא הנ"ל כשהם חתומים על ידם וחתימתם מאומתת כנדרש לשם הרישום. כן מתחייבים הקונים לחתום על המסמכים שיידרשו ע"י לשכת רישום המקרקעין ועל מסמכי הממונה שידרשו לצורך ביצוע הרישומים. לא מילאו הקונים את התחייבויותיהם כאמור יחול סעיף 13.יב.

יב. כן מתחייבים הקונים לחתום על המסמכים עליהם תידרש חתימתם, במידה ותידרש, לעניין רישום בית משותף, רישום פרצלציה, רישום החכירה בממונה ו/או בלשכת רישום המקרקעין, זיקות הנאה, הפרשה לצורכי ציבור ו/או תיקונים ו/או השלמה של כל אלה.

יג. לא הופיעו הקונים כאמור ו/או לא חתמו כאמור ו/או לא המציאו את המסמכים ו/או האישורים הנדרשים כאמור, יהווה הדבר הפרת ההסכם מצד הקונים, וכל ההוצאות הנובעות מכך תחולנה על הקונים וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר או נוסף.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

יד. על אף האמור לעיל, תהא החברה ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם, רשאים (אך לא חייבים) לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור בהסכם זה, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, והכול לפי שיקול דעתם הסביר של החברה ו/או עורך הדין, לפי העניין והקונים נותנים הסכמתם לכך.

טו. בכל שלב, אף לאחר רישום הבית המשותף ורישום היחידות על שם רוכשיהן (לרבות הרוכש), תהיה החברה רשאית להגיש בקשות לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ולתיקון ו/או לשינוי התקנון ו/או החלקים ברכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות המיוחדות, כן תהא החברה רשאית להגיש בקשות לשינויים ו/או לתיקונים כאמור הנובעים מטעויות ברישום המקורי ו/או מהכללת יחידות ו/או מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, או שינויים במבנים קיימים, לרבות הוספת שטחים ו/או מתקנים לרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. האמור לעיל כפוף לכך שלא יהא באמור בסעיף זה, כדי להטיל על הרוכש חיובים נוספים ו/או אחרים הקבועים לפי הוראות חוזה זה, ובכפוף לזה שלא תיפגענה זכויות הרוכש ביחידה. מובהר כי שינוי החלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף ו/או חלקו בצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות המיוחדות (ללא שינוי שטח היחידה), לא ייחשב כפגיעה כאמור.

טז. את כל האמור או חלק מהאמור לעיל, תהיה החברה זכאית לעשות מבלי צורך בהסכמת הרוכש ובלבד שהדבר אינו נוגד את התחייבויות החברה על פי הסכם זה.

יז. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי:

1. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין (כולל הדירה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ המוכר מתחייב לסמן את חלון / דלת החילוץ בתוכנית המכר של הדירה בה הוא מצוי.

2. הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחובר למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד/ שויך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיוב עבור צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכרי היחידות להם שויך / הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.

יח. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה על נספחיו, הודע לרוכשים והם נותנים הסכמתם לכך כי הרכוש המשותף לא יכלול:-

1. מחסנים ו/או השטחים המיועדים לבניית מחסנים.

2. משטחים המיועדים לחניית רכב למעט חניות הנכים, חניות האופניים וחניות האופנועים המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות, ככל שמסומנות.

3. שטחים המיועדים לגינות פרטיות.

4. חלקים ו/או משטחים במלואם ו/או חלקם בקומות המסד, חלקים בקומת הכניסה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירוצפו), וחלק/חלקים מהגג/גגות כפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו של המוכר.

5. שבילי גישה לדירות הקרקע המגיעים לדירות הקרקע במידה וקיימים.

6. מרפסות ומסתורי כביסה.

7. שטחים המיועדים לבניית יחידות מגורים.

8. שטחים המיועדים לבניית חדרי שירות ו/או חדרים משותפים לחלק מחוכרי היחידות, ככל שייבנו.

9. המוכר יהא רשאי עפ"י שיקול דעתו הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה ו/או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות הסכם זה.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

ט. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות תירשם ותיקבע על פי הוראות הסכם זה וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או המועצה המקומית בית אל ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר.

כ. יובהר כי, כל האמור בהסכם זה לעיל ולהלן בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או אופן חלוקת ואחזקת הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום הזכויות במקרקעין ומשרד הבינוי והשיכון. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל האמור בהסכם זה לעיל ולהלן בקשר עם דרך רישום הבית המשותף ובכלל זאת שיוך השטחים המשותפים והמתקנים השונים ליחידות ולבניין שבפרויקט ואופן חלוקת הוצאות אחזקתם בין חוכרי היחידות בפרויקט, כפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון ואישור המפקחת על רישום המקרקעין. ככל שדרך רישום זו לא תאושר על ידי המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או כל רשות אחרת לה סמכות בעניין, יבוצע הרישום על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת והקונים נותנים הסכמתם לכך.

כא.

למוכר הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה ו/או לפיתוח בפרויקט ו/או לרישום הפרויקט ברשויות השונות ובפנקס הבתים המשותפים אף לאחר מסירת החזקה ביחידה לרוכש, לרבות הזכות לתכנן ו/או להמשיך לבנות את יתר חלקי הפרויקט ובכלל זאת בניית ופיתוח הרכוש משותף, הזכות להתקנת ובניית תשתיות שונות בתחומי הפרויקט, ברכוש המשותף שבפרויקט, בצמידויות המשותפות, ביחידות ובצמוד להן, הזכות להסדיר את זכויות הדיירים בפרויקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף, ככל שיהיה, וביחס לצמידויות המשותפות ככל שיהיו וביצוע כל פעולת בניה ו/או פעולה רישומית ו/או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהיו קיימים/ות בפרויקט, ובכלל זאת קביעת ורישום זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות שימוש ו/או כל זכות אחרת לטובת חוכרי היחידות כולם ו/או חלקם בפרויקט ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים על חלק ו/או כל המקרקעין, על הרכוש המשותף, על הצמידויות המשותפות, על היחידות והצמוד להן כולן ו/או חלקן ועל התשתיות והמתקנים שיוקנו בהן כולם ו/או חלקם, וכן העברת חלקים מהמקרקעין לבעלות ו/או חכירה של הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים ו/או כיבוי אש ו/או הג"א ו/או איכות הסביבה ו/או הרשות המקומית.

כב. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות, אשר מסומנים בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות ו/או אחרות ו/או מתקנים ומערכות שבפרויקט, יועברו לבעלות ו/או חכירת המועצה המקומית בית אל ו/או הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים, בהתאם להנחיות מי מהם, ו/או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקרקעין ו/או כתנאי למתן אישורים למתן טופס אכלוס ו/או כתנאי למתן טופס האכלוס ו/או כתנאי לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי על הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות וכל שטח אחר במקרקעין יבנו מתקנים שונים ויוקנו מערכות שונות לשירות הבניין ו/או הבניינים ו/או חלק מהיחידות שבבניין ו/או בבניינים ו/או הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות סמוכות.

כג. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת, לא ישתתפו בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף וזאת אף אם יוקנו להם זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין וזאת בכפוף להוראות המפקח על רישום הזכויות במקרקעין.

הודע לקונים, כי ייתכן והחשמל בפרויקט, כולו ו/או חלקו, יסופק מחדר הטרפו שייבנה במגרש סמוך ובתקנון הבית המשותף יירשמו הוראות בעניין, ככל שיידרש רישומן על ידי חברת החשמל

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

ו/או מי מהגופים המאשרים, כאשר תוכן ההוראות ייקבע אף הוא על ידי חברת החשמל ו/או על ידי מי מהגופים המאשרים.

עוד הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בשטח המקרקעין ייתכן ויוקם מבנה אשר ישמש עבור חדר טרנספורמציה/שנאים (להלן: "חדר הטרפו") אשר יספק חשמל עבור הבניין ו/או עבור פרויקטים ומגרשים אחרים ו/או כל צורך אחר הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם לדרישת הרשויות, וכי מיקומו של חדר הטרפו ייקבע ע"י החברה. הרוכש מאשר כי ככל ובשטח המקרקעין יוקם מבנה אשר ישמש עבור חדר טרפו, ידוע לו כי ביחס לחדר זה ותשתית כבלי החשמל אליו וממנו, יבוצעו רישומים מתאימים בהתאם לבקשות חברת החשמל ובכלל זאת ירשם חדר הטרפו בעת רישום הבית המשותף בחכירת חברת החשמל וכן יצורף לתקנון הבית המשותף תקנון חברת החשמל שינוסח על ידי חברת החשמל ו/או מי מטעמה שיכלול הוראות לפי דרישת חברת החשמל, בין היתר בקשר עם חדר הטרפו, הזכות של חברת החשמל להנחת צנרת כבלי חשמל ואביזרים ומתקנים אחרים בסביבת חדר הטרפו ובשטחים כפי שיקבעו על ידי חברת החשמל, הוראות בקשר עם הצנרת שתונח, הוראות בדבר איסור הנחת ציוד, מטענים בשטח החדר ובסביבתו, הוראה לפיה ניתנת לחוכרת / בעלת החדר, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה ולכל בא כוח אחר מטעמה זכות מעבר חופשי וגישה חופשית ברגל או ברכב יום ולילה בכל עת אל החדר ואל הפיר שבתקרתו וכן אל הצנרת. כמו כן בעת רישום הבית המשותף יקבע בתקנון הבית המשותף כי חוכר/בעלי חדר הטרפו יהיו פטורים מהשתתפות בתשלום מיסי ועד בגין הרכוש המשותף ו/או חלק ממנו, לרבות מיסים לרשות המקומית ומהוצאות ההחזקה והניהול מכל מין וסוג שהוא של הרכוש המשותף ו/או כל צמידות משותפת ו/או כל שטח אחר בפרויקט לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתידיות ו/או חד פעמיות וזאת אף אם בעת רישום הבית המשותף יוצמדו לחדר הטרפו חלקים מהרכוש המשותף ו/או כל שטח אחר והכל בהתאם לדרישות חברת החשמל.

ד. הודע לקונים והם מסכימים לכך, שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלוויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הביוב, בריכות למיניהן, ארונות חשמל והסתעפויות למיניהן, מערכות טכניות למיניהן, צינורות למיניהן, מעבים וכו' השייכים ו/או משמשים גם ו/או רק בעלי ממכרים אחרים בבניין ו/או בבניינים ו/או חלק מהם ו/או את הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות אחרות, יעברו ו/או ימוקמו ברכוש המשותף ו/או בצמידויות המשותפות ו/או ביחידות המגורים ו/או בשטח הצמוד ו/או ליחידות המגורים ו/או בשטח בו יש להם זכות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או בכל שטח אחר במקרקעין בין בנוי ובין בלתי בנוי, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכר. הקונים יאפשרו למוכר ו/או לחוכרי יחידות אחרות ו/או למי שיבוא מטעמם, בכל זמן ומועד, גישה לכל הנ"ל לצרכים כלשהם והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.

ה. המוכר יהיה רשאי לרשום שעבודים, הערות אזהרה, זיקות הנאה מכל מין וסוג שהוא וזכויות מעבר על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולבצע כל פעולה רישומית על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולהעביר זכויות בחלק מהמקרקעין, כפי שיידרש לפי שיקול דעתה הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש כל שיבנה על המקרקעין ו/או של מי שהמוכר נתן לו זכויות במקרקעין ו/או של בעלי יחידות אחרות ולהבטחת זכויות דרך, זכויות מעבר, זכויות חניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט ו/או לשימושם של הבניינים בפרויקט כולם ו/או חלקם ו/או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או כל זכות אחרת והקונים נותנים הסכמתם לכך.

ו. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי במקרקעין יבנו בין היתר, חדרי משאבות, מאגרי מים, פחי אשפה, חדרי חשמל, וצוברי גז והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיפים 13כא ו-13כד לעיל ובכל מקום אחר בהסכם זה בקשר אליהם ובכלל זאת לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר אליהם ובכלל זאת רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר, איסור שימוש בשטח הסמוך אליהם. יובהר כי ככל שיחול שינוי במיקום חדרי החשמל ו/או תקשורת ביחס לתוכניות המכר המצורפות להסכם זה (ככל שייבנו חדרים כאמור), תודיע על כך החברה לרוכשים.

ז. הודע לרוכשים והם מסכימים לכך, שהחברה תציב במקרקעין, על חזית הבניינים ו/או בכניסה לבניינים ו/או בכל מקום אחר במקרקעין, שלטים פרסומיים ו/או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ואת שמה של חברת הביצוע של הפרויקט ו/או כל חברה הקשורה בהם. באחריות החברה לקבל את אישור הרשות המקומית להצבת השילוט כאמור לעיל, והחברה לא תציב שלטים ללא אישור כאמור, ככל שיידרש. גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. הוצאות החשמל של השלטים ככל שיהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תשלום אגרות ומסים, תחול על המוכר בלבד. מובהר כי לאחר האכלוס תהיה החברה רשאית להציב אך ורק שלטים הנושאים את שמה ופרטיה ולאחר שנתיים ממועד האכלוס תהיה רשאית נציגות הרוכשים להורות על הסרת השלטים. מוסכם כי העלויות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על המוכר (שלעניין הסרת השילוט מובהר כי ככל שתתקבל החלטה כדין ע"י הנציגות להסרת השילוט, המוכר בלבד יהיה רשאי לפעול להסירו ובמקרה כאמור הסרת השילוט תהיה על חשבונו של המוכר), וככל שיחולו עלויות חשמל בקשר עם השילוט לתאורה יחולו אלו על המוכר.

כח. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הסביר לשם קיום הוראות הסכם זה כמפורט לעיל ולהלן, לרבות הוראות לקיום האמור בסעיף 13 להסכם זה על סעיפיו ותתי סעיפיו.

כט. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת ההסכם, למעט זכויות בניה שיתווספו ככל שיתווספו לאחר מכירת כל היחידות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצל ולעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתו הסביר, יובהר כי זכויות הבניה העתידיות (שלא קיימות ביום חתימת הסכם זה) יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לנייד/להעבירן ולעשות בהם כל שימוש בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דיור. הוראות סעיף זה גוברות על כל הוראה אחרת בהסכם זה.

ל.

הקונים נותנים בזה את הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט בחוזה זה בכלל, ובסעיף 13 בפרט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור בחוזה זה, כולל באמצעות יפוי כוח לפי סעיף 16.

לא. הרוכש מתחייב כי ביחסים שבינו לבין החברה, ובינו לבין רוכשי הזכויות ביחידות האחרות בפרויקט ו/או בכל חלק הימנו שיועד על ידי החברה להיכלל בבית המשותף, הוא ינהג בכל הנוגע לרכוש המיועד להיות רכוש משותף ו/או צמידות משותפת על פי הוראות הסכם זה וזאת כל עוד לא נרשם הפרויקט ו/או הבניין כבית משותף.

לב. כל עוד לא יירשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף 13 זה לעיל ולהלן בשינויים המחוייבים.

לג. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנהוג במנהג בעלים בכל השטחים שבפרויקט, בין בנויים ובין בלתי בנויים, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון בכפוף להוראות המכרז והוראות כל חוק קוגנטי, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה שתהינה מעת לעת בשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מחוכרי היחידות בפרויקט לרבות הקונים.

לד. אם איזה מבין המחזיקים, אשר יבואו בנעלי הרוכש על פי הסכם זה, יפר הוראות הסכם זה, תהיה לחברה עילת תביעה כלפיו. עם זאת, מובהר כי החברה לא תהיה חייבת לממש את זכות התביעה בנסיבות אלו.

לה. הרוכש מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר שלא להתנגד לכל מעשה ו/או פעולה שיבוצעו על ידי החברה בהתאם להוראות סעיף 13 זה בכל דרך שהיא, כל זאת מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם. ידוע לרוכש כי זכויות צדדים שלישיים תלויים במידת קיום כל הוראות סעיף 13 זה.

לו. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ובכפוף לכל תיקון שיידרש בו בהתאם להוראות המפקחת על הבתים המשותפים ו/או מי מבין יתר הגופים המאשרים הרלוונטיים והקונים נותנים הסכמתם לכך.

**הקונה רוכש את הממכר והצמוד לו בלבד: -**

14.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

- א. הוסכם במפורש בין הצדדים, כי המוכר הסכים למכור את הדירה והצמוד לה בלבד, והמוכר יהיה רשאי לפי ראות עיניו למכור כל חלק אחר מהפרויקט והמקרקעין למי שימצא לנכון, בכפוף להוראות המכרז, ובתנאים שימצא לנכון בכפוף להוראות המכרז, מבלי שתהיה לקונים כל זכות קדימה או כל זכות התנגדות לפעולות אלה של המוכר.
- ב. במידה והקונים רכשו מחסן מהמוכר (במידה והקונים רכשו מחסן, המחסן יצוין במפרט הטכני ויסומן בתוכניות המכר), הודע לקונים כי בתוך המחסן יעברו צינורות ביוב וניקוז, הן בקירות והן ע"ג הקירות ובתקרה, והקונים נותנים הסכמתם לכך.
- ג. לנכס נשוא חוזה זה תוצמד חניה, כמסומן בתשריט ובמפרט הטכני, ובכפוף לשינויים, לפי החלטת המוכר, הנובעים מכך שטרם ניתן היתר בניה ו/או מדרישות הרשויות ו/או הגופים הרלוונטיים בין היתר כתנאי למתן טופס 4.

15.

א. הודע לקונים כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת ההסכם, אך למעט זכויות בניה שיתווספו למקרקעין ככל שיתווספו לאחר שהחברה תמכור את כל הדירות המתוכננות להיבנות בפרויקט במועד חתימת הסכם זה, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר כאשר לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין. אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידות/ות דיור.

ב. מוסכם במפורש, כי באם המוכר יקבל הרשאה או רישיון לבניית מבנה נוסף על החלקה ו/או דירות ו/או קומות ו/או תוספת בניה אחרת למגורים ו/או חניות ו/או מחסנים נוספים בבניין ו/או בפרויקט נשוא חוזה זה, הרי בניה נוספת זו תהיה שייכת אך ורק למוכר, ולו הזכות לעשות בתוספת בנייה זו כרצונו כולל מכירתה כולה או חלקה ו/או מסירת חלקים ממנה, כל זאת מבלי להיזקק להסכמת ו/או חתימת הקונים.

ג. הודע לקונים כי לצורך קבלת היתרי בניה לפרויקט הוגשו ו/או יוגשו על ידי המוכר תכניות ובקשות מתאימות ובכלל זאת בקשות לתוספת יחיד ו/או בקשות לתוספות קומות ו/או בקשות לשינוי תקן חניה ו/או כל בקשה תכנונית אחרת, כך שתתאפשר בניית הפרויקט בהתאם לתכנון שיקבע על ידי החברה ויאושר על ידי משב"ש ובכלל זאת יחידות הדיור בהתאם לבקשות ותכנון החברה.

ד. הקונים מתחייבים שלא להפריע לכל תוכנית ו/או בקשה כאמור וכן ליתן הסכמתם ולחתום על כל מסמך עליו תידרש חתימתם, ככל שתידרש, לשם אישור התוכניות והבקשות התכנוניות השונות אשר יבוקשו על ידי החברה. על אף האמור בסעיף זה מוסכם כי לאחר קבלת היתר הבניה, החברה לא תיזום כל שינוי בדירת הקונים ולא תגיש כל תוכנית לשינוי דירתם ביוזמתה כאשר קודם לקבלת היתר הבניה יחולו הוראות סעיף 5ג לעיל. אין באמור כדי לגרוע מהאמור בסעיף 12 ג (7).

ה. הודע לקונים כי על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה על נספחיו החברה לא תהא מוגבלת במספר הקומות ובמספר יחידות הדיור שיבנו בכל בניין ו/או בפרויקט כולו ותהא רשאית לבנות יותר קומות ויותר יחידות דיור או פחות מכך בכל אחד מהבניינים ו/או לבנות יותר בניינים בשטח במקרקעין ו/או פחות מכך והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה והכל בכפוף להוראות המכרז.

ו. מוסכם כי בכל מקרה של סתירה (אם קיימת) בין האמור בחוזה זה על כל נספחיו לבין האמור בסעיפים 15ב, 15ג, (לעניין סעיף 15ה: למעט האמור בסעיף 12ג(7)) ו-15ה להסכם זה, יגבר האמור בסעיפים 15ב, 15ג, 15ד, 15ה להסכם זה.

### ייפוי כוח בלתי חוזר :-

16. הקונים מוסרים עם חתימת חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף בזה לשם מילוי הוראות הסכם זה, וכביטחון למילוי התחייבויותיהם כמפורט בחוזה זה. כמו כן מתחייבים הקונים להמציא לחברה 2 עותקים של ייפוי הכוח נוטריוני (מקור נוטריוני אחד והעתק נוטריוני אחד) בנוסח המצורף לחוזה זה חתום על ידם ומאומת על ידי נוטריון תוך 14 יום מיום חתימת הסכם זה עלויות ייפוי הכוח הנוטריוניים (העלויות לא יעלו על הסך הקבוע עבור מקור והעתק כאמור על פי תקנות הנוטריונים (שכר שירותים), תשל"ט - 1978) יחולו על החברה וישולמו על ידי החברה ישירות לנוטריון כנגד חשבונית מס כחוק, ככל שהקונים לא שילמו לנוטריון עבור ייפוי הכוח כאמור או יוחזרו לקונים על

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

ידי החברה סמוך ולא יאוחר מ 7 ימים מיום בו הקונים ימצאו לחברה את יפוי הכוח הנוטריונים ואת חשבונית המס שניתנה להם על ידי הנוטריון עבור התשלום כאמור. החברה תהיה רשאית בעצמה ו/או אמצעות באי כוחה לעשות שימוש בייפוי הכוח הנ"ל לשם רישום הבית המשותף, רישום זכויות הקונים בדירה על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות אחרת, חתימה על חוזה החכירה עם הממונה בשם הקונים, חתימה על שטרי רישום הזכויות בשם הקונים רישום שעבודים ו/או הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה במקרקעין וכיוצא בזה וכן כל פעולה אחרת לשם קיום הוראות חוזה זה.

### ליווי בנקאי :-

17.

א. ידוע לקונים כי הפרויקט כולו ילווה בליווי פיננסי ע"י הבנק המלווה (להלן: "הליווי הפיננסי") וכי במסגרת הליווי הפיננסי נוצרו ו/או ייווצרו שעבודים לטובת הבנק המלווה. להסכם זה מצורף ו/או יצורף נספח הבנק המלווה המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה אשר יתכן ויוחלף ו/או יתוקן לאחר חתימת הסכם הליווי עם הבנק שילווה את הפרויקט כאמור ברישא להסכם זה. ככל שצורף נספח ד' להסכם זה והמוכר החליף במהלך הפרויקט את הבנק שמלווה את הפרויקט, יחתמו הקונים לאחר חתימת ההסכם, במועד שהחברה תתאם עמם, על נספח הבנק המלווה בנוסח הבנק המלווה בכפוף לאישור נוסחו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו. כמו כן ידוע לקונים כי בכונת המוכר לשעבד ו/או למשכן את המקרקעין לצדדים שלישיים אחרים אשר ילוו לו כספים לצורך מימון הפרויקט והם נותנים הסכמתם לכך.

הודע לקונה שהמוכר יהיה רשאי בכל עת לשעבד ו/או למשכן את המקרקעין מפעם לפעם לזכות בנקים ו/או צדדים שלישיים אחרים שילוו לו כספים ו/או לטובת בנקים ו/או גורמים ממנים אחרים שילוו כספים לרוכשי נכסים במקרקעין והם מתחייבים שלא לנקוט בכל צעדים שהם על מנת למנוע ממנו לשעבד את המקרקעין ולחתום על כל המסמכים שידרשו לצורך כך במידה ותידרש חתימתם ולא ניתן יהיה לחתום עפ"י יפוי הכוח. למען הסר ספק יובהר כי ליווי בנקאי יינתן אך ורק על ידי גורם שיש לו אישור חוקי ליתן ליווי בנקאי. יובהר כי מנגנוני ההגנה בגין כספי התמורה ששילם הקונה יובטחו על ידי המוכרת על פי חוק הבטחת השקעות, כמפורט בחוזה זה. הקונים מסכימים שהמוכר יהיה רשאי לחתום על כתבי התחייבות לטובת מוסדות פיננסיים שילוו כספים לרוכשי נכסים במקרקעין למימון הרכישה בהתאם לנוסח שיוסכם בין המוסד הפיננסי הרלוונטי, לפי העניין, לבין המוכר, ולפעול על פיהם והם מתחייבים שלא לנקוט בכל צעדים שהם על מנת למנוע מהמוכר לשעבד את המקרקעין, וכן לחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך כך, במידה ותידרש חתימתם ו/או שלא ניתן יהיה לחתום עפ"י יפוי הכוח.

ב. מוסכם כי הקונים יקבלו מכתב החרגה מותנה מהבנק תוך 30 ימים מיום ביצוע התשלום הראשון על פי הסכם זה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה.

18. הקונים מתחייבים לנהוג בדיוק כמפורט בנספח הבנק המלווה המהווה כאמור חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

19.

א. כאמור ברישא להסכם זה, הקונים יקבלו ערבות חוק מכר דירות או פוליסות ביטוח (להלן: "הערבויות") מהבנק המלווה ע"פ הוראות הסכם הליווי שייחתם ו/או נחתם בין המוכר לבין הבנק המלווה.

ב. המוכר יהא זכאי בכל עת להחליף את הערבויות שניתנו לקונים כולן או חלקן ובלבד שהחלפת הבטוחה תעשה על פי הוראות חוק המכר הבטוחות השקעות ועפ"י הוראות המכר. יובהר כי לא תושת על קונה כל עלות כתוצאה מהחלפת הבטוחה בהתאם להוראות סעיף זה.

ג. תנאי למסירת החזקה בממכר לקונים הינו החזרת הערבויות או כל בטוחה אחרת שתמצא בידי הקונים והקשורה לחוזה זה, לידי המוכר ובלבד שהתקיימו התנאים בחוק המכר הבטוחות השקעות, להחזרת הערבויות. דהיינו: ניתן מכתב החרגה בנוסח הבנק המלווה וכן נחתם חוזה חכירה בין הקונים לרשות מקרקעי ישראל או לחילופין נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונים בגין עסקה זו. במידה ובמעמד מסירת החזקה טרם התקיימו התנאים להחזרת הערבויות כאמור לעיל יופקדו הערבויות בנאמנות אצל עורך דין שזהותו תיקבע ע"י המוכר ויועברו לבנק המלווה לאחר התקיימות התנאים הקבועים בסעיף זה. יובהר כי עו"ד קירשנבום, ב"כ המוכר, לא ישמש כנאמן לעניין האמור בסעיף זה. ביטול ערבות המכר ייעשה כנדרש על פי דין ועל פי כתבי הערבויות.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

ד. פרטי הפרויקט: הבנק המלווה: בנק הפועלים בע"מ, מספר סניף: \_\_\_\_\_ (ראשי) ומס' ח-ן: \_\_\_\_\_ שם הפרויקט: \_\_\_\_\_ הקונים מצהירים כי הובהר להם כי הם זכאים לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט תואמים את הפרטים בבנק וזאת בדרכים הבאות: פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט שכתובתו \_\_\_\_\_, באמצעות מענה טלפוני שמספרו \_\_\_\_\_ ו/או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה שהוא [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il). ככל שבמעמד חתימת הסכם זה טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי ו/או טרם נפתח חשבון הלווי של הבנק המלווה הפרטים המפורטים בסעיף זה ימסרו לקונים על ידי המוכר לאחר חתימת הסכם הלווי ופתיחת חשבון הלווי.

ה. תשלומים בגין מחיר הדירה הקבוע בנספח התשלומים יבוצעו על ידי הקונים אך ורק באמצעות שוברים שינפיק הבנק המלווה ובשקלים בלבד, וזאת בכפוף להוראות נספח התשלומים להסכם זה.

ו. הודע לקונים כי על אף האמור בהסכם המכר על נספחיו, ככל ופנקס השוברים של הבנק המלווה לא יימסר לקונים במעמד חתימת הסכם המכר. הקונים יקבלו את פנקס השוברים לאחר שהחברה תקבל אותו מהבנק המלווה. הקונים מתחייבים לסור ולקבל את פנקס השוברים מהחברה במועד שיתואם עמם על ידי החברה עד ולא יאוחר מ-7 ימי עסקים מיום קבלת ההודעה מהחברה, כי פנקס השוברים נמצא אצל החברה (הקונים מתחייבים להיענות לפניית המוכר לתאום מועד ולתאם עם המוכר מועד כאמור).

ז. הודע לקונים כי עפ"י התחייבויות המוכר כלפי הבנק המלווה בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו או שייחתמו בינו לבין הבנק, כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים, לא ייחשב כתמורה כלפי הבנק והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה בדירה אלא בכפוף לתשלום מלא התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים של הבנק המלווה כאמור לעיל.

ח. הקונים מצהירים בזאת כי כתובתם למשלוח ערבויות חוק המכר / פוליסות הביטוח שיונפקו לטובתם על ידי הבנק המלווה הינה כתובתם כפי שהיא מופיעה ברישאה להסכם זה, והם מתחייבים בזאת להודיע למוכר בכתב על כל שינוי בכתובתם המצוינת ברישאה להסכם זה. יודגש כי החברה רשאית לשלוח את ערבויות חוק המכר לכתובת הקונים או לחילופין לזמן את הקונים למשרדה או לכל מקום אחר בו תיבחר לשם קבלת ערבויות חוק המכר לפי שיקול דעתה הסביר. בחרה החברה לזמן את הקונים למשרדה או לכל מקום אחר כאמור לשם קבלת ערבויות חוק המכר, מתחייבים הקונים להגיע למקום אליו זומנו על ידי החברה ולקחת את ערבויות חוק המכר במועד שתואם עימם.

ט. הקונים מתחייבים למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסר להם את שמותיהם ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם זה וכן את הסכום לתשלום.

י. הקונים לא רשאים לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, על הקונים יהיה למלא בכל שובר בו יעשה שימוש את פרטיו וכן את סכום התשלום שמשולם באמצעות השובר.

יא. הקונים מתחייבים, כי במידה והם יהיו זכאים לממש את ערבויות חוק המכר/פוליסות הביטוח שקיבלו על פי תנאי הערבויות/ הפוליסות ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה על נספחיו, והם יבקשו לממש את ערבויות חוק המכר שקיבלו, ומימושם יאושר ויבוצע, הם יאשרו בחתימתם את קבלת חשבונית הזיכוי (הודעת זיכוי) שיוציא להם המוכר, וזאת כנגד ביצוע התשלום על פי ערבויות חוק המכר.

יב. הקונים מאשרים שהוסבר להם אופן השימוש בשוברי התשלום שינפיק הבנק.

יג. מיד עם ביצוע כל תשלום ע"י הקונים באמצעות השובר המתאים, יעבירו הקונים למוכר בפקס, במייל, בדואר רשום עם אישור מסירה או במסירה ביד עותק מהשובר המשולם. הקונים מתחייבים לשמור את שוברי התשלום ולהחזירם למוכר במעמד מסירת החזקה בדירה. במקרה שהקונים איבדו ו/או הרסו את שוברי התשלום ישלמו הקונים לחברה את התשלום בו תחויב החברה בגין כך ו/או בגין הנפקת שוברים חדשים. לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

לרוכש זכות מעבר לזכות לקבל ערבות מכר/ פוליסת ביטוח ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר/פוליסת ביטוח בעקבות זאת כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו על פי ערבות חוק המכר, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.

יד. הודע לקונים כי ערבויות חוק המכר /פוליסות הביטוח שיונפקו על ידי הבנק המלווה בגין התשלומים שישולמו על ידם באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה לא יכללו את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר הבטחת השקעות.

טו. במקרה שהקונים יקבלו הלוואה ממוסד פיננסי, לצורך מימון רכישת הממכר, כנגד התחייבות המוכר לרישום שעבוד על זכויותיהם בממכר, מתחייבים הקונים ליתן הוראה בלתי חוזרת למוסד הפיננסי ממנו יקבלו את הלוואה כאמור: להעביר לחברה את מלוא סכום הלוואה, אך ורק באמצעות שוברי התשלום, אותם הנפיק הבנק המלווה. ידוע לקונים כי קודם לקבלת הלוואה על הקונים לשלם לחברה 10% לפחות ממחיר הממכר, בהתאם לחוזה זה ולנספחיו. הקונים מתחייבים להמציא למוכר את המסמכים עליהם תידרש חתימת המוכר על ידי המוסד הפיננסי נותן הלוואה לפחות 30 ימי עסקים קודם למועד התשלום אשר בכוונתם לשלם באמצעות כספי הלוואה, אך לא לפני ששילמו לחברה סך של 10% לפחות ממחיר הממכר. המוכר יחתום על מסמכי הלוואה, בכפוף לכך ששולם לחברה סך של 10% לפחות ממחיר הממכר ובלבד שהמוכר הגיע לנוסח מוסכם של המסמכים עם הבנק נותן הלוואה. על אף האמור לעיל, המוכר רשאי להחליט לטפל במסמכי הלוואה שימסרו לו על ידי הקונים כאמור, אף קודם לתשלום 10% ממחיר הממכר, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, אך בכל מקרה זמן הטיפול יהיה לפחות 30 ימי עסקים מיום התשלום של 10% והמצאת מסמכי הלוואה. למען הסר ספק יובהר כי התשלום בסך של 10% ממחיר הדירה האמור בסעיף זה ישולם אף הוא אך ורק באמצעות שוברי התשלום, אותם הנפיק הבנק. איחור בתשלום שיגרם בשל עיכוב בחתימת החברה על מסמכי הבנק לא יהווה הפרה של הסכם זה ובלבד שהתשלום מיד ישולם לאחר חלוף תקופת העיכוב.

טז. ככל שייטלו הקונים הלוואה לצורך מימון רכישת הממכר כאמור, הם יהיו רשאים לעשות כן באמצעות כל מוסד פיננסי שיבחרו אין הם מחויבים ליטול משכנתא מן המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט. נטלו הקונים הלוואה כאמור ישלמו הקונים למוכר את האגרות הנדרשות לרישום התחייבות לרישום משכנתא ולרישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין וכל אגרה ו/או תשלום אחר שיידרש בקשר עם הלוואה זו, ובכלל זאת עמלת הסבת הערבויות/הפוליסות של הבנק המלווה לבנק נותן המשכנתא, וזאת לא יאוחר מ 30 יום קודם למועד מסירת החזקה בדירה הקבוע בהסכם זה או בסמוך למועד הרישום, לפי החלטת החברה.

יז. בכל מקרה שהבנק ישלם את הסכום המגיע לקונים על פי הערבות/פוליסה, מורים בזאת הקונים לחברה בהוראה בלתי חוזרת להסיר, במקרה כזה באמצעות באי כוחם הנזכרים בנספח ה להסכם זה, את הערת האזהרה שתירשם, אם תירשם, לזכותם בלשכת רישום המקרקעין בגין קיומו של הסכם זה. במקרה של מימוש ערבות חוק המכר יראו את ההסכם כבטל לעניין זה שהזכויות מכל מין וסוג שהוא, שהוקנו לקונים בדירה, יומחו לבנק לפי דרישתו או תחזרונה לחברה ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג' שאינו הבנק. הקונים מתחייבים לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור על זכויותיהם או המחאת זכויותיהם כאמור.

יח. הודע לקונים והם מסכימים כי החברה תהא רשאית, בכל שלב, להחליף כל ערובה שתינתן לפי חוק המכר הבטחת השקעות בערובה אחרת על פי דרישות החוק ובהתאם להוראות המכרז, וכן לדרוש שהבטוחה שתינתן תפקע ו/או תבוטל לפני רישום זכויות הקונים בדירות בלשכת רשם המקרקעין. הקונים מתחייבים להתזיר לחברה את הערובה כנגד קבלת ערובה אחרת לפי דרישת החברה. הזכות להחליף הבטוחה תעמוד גם לבנק במקרה הצורך. ככל שהבטוחה תוחלף, תודיע על כך החברה לקונים. כן יובהר כי לא תושת על הקונה כל עלות כתוצאה מהחלפת הבטוחה בהתאם להוראות סעיף זה.

יט. מבלי לגרוע מהאמור בנספח הבנק (נספח ד') ובזכויות הבנק המצוינות בו, ובכפוף להסכמת הבנק מראש ובכתב, הקונים מסכימים שהמוכר יהיה רשאי בכל עת למשכן ו/או לשעבד את המקרקעין ואת הפרויקט כולו ו/או חלקו מפעם לפעם לזכות בנקים ו/או גופים אחרים שילוו לו כספים לצורך מימון הבנייה. לגבי רישום השעבודים, יובהר כי ככל שהממכר ישועבד שעבוד נוסף (בנוסף

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

לבנק המלווה) יקבלו הקונים מכתב החרגה מותנה מהמשעבד הנוסף לפיו עם קבלת מכתב החרגה סופי מהבנק המלווה תוחרג הדירה גם מהשעבוד לטובת הגורם המשעבד הנוסף.

כ. מוסכם כי בכל מקרה של סתירה (אם קיימת) בין האמור בחוזה זה על כל נספחיו, לבין האמור בנספח הבנק, נספח ד' לחוזה זה כי אז, רק האמור בנספח הבנק יגבר, ונספח הבנק הינו מהותי לחוזה זה.

### מיסים והוצאות:-

20. כל המיסים ותשלומי החובה החלים על החלקה ו/או הממכר הנ"ל עד ליום מסירת החזקה ישולמו על ידי המוכר ומיום זה ואילך ישלמו הקונים חלק יחסי מהמיסים, האגרות וההיטלים שיחולו על החלקה הנ"ל ואת מלוא המיסים, האגרות וההיטלים שיחולו על הממכר. במידה ויוטלו לאחר חתימת הסכם זה קודם למסירת החזקה בדירה, מכוח הוראות כל חוק ו/או צו ו/או מכוח תקנה ו/או מכוח פסיקה, מיסים חדשים ו/או היטלים חדשים ו/או תשלומים חדשים אשר יוטלו על רוכשי דירות ו/או חוכרי דירות ו/או בעלי זכויות בדירה יחולו מיסים ו/או היטלים ו/או תשלומים אלו על הקונים ובלבד שאלו חלים על הקונים על פי דין, ככל ובהוראת הדין לא יקבע פוזיטיבית שהתשלומים כאמור חלים על הקונים או על המוכר (כמוכר בעסקה זו) אזי התשלומים יחולו על מי שנהנה בפועל מהדבר בגינו משולם תשלום זה.

### השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר, מס רכישה, מס שבח, מס הכנסה וחובת דיווח לפי סעיף 30 לחוק לצמצום השימוש במזומן:-

21.

א. הודע לקונים כי החובה לדווח על עסקה זו הינה תוך 30 יום מיום חתימת הסכם זה וכן כי החובה לשלם מס רכישה עפ"י שומה עצמית היא תוך 60 יום מיום חתימת הסכם זה ועל כן אם לא ידווחו על העסקה במועד, יהיו צפויים לתשלום ריבית פיגורים ו/או קנסות למיסוי מקרקעין בגין אי דיווח במועד ו/או אי תשלום במועד לפי העניין. ידוע לקונים כי מס הרכישה עפ"י שומה עצמית נעשה על פי הצהרתם ביחס למספר הדירות ו/או חלקי הדירות שברשותם ו/או השייכות להם ו/או שהם ירשו וכדו', ולאחר שהם סרו אישית לרשויות המס לבדיקת מספר הדירות ו/או חלקי הדירות השייכות להם, ועל סמך נתונים אחרים שנמסרו על ידם ויכול להשתנות במידה ויתגלה אחרת. הקונים מצהירים כי בכל מקרה תיעשה הערכת השומה על פי אגף מיסוי מקרקעין והשומה העצמית לא היוותה בסיס להתקשרות בהסכם זה. הקונים מתחייבים לדאוג לקבלת שובר מס הרכישה ולתשלומם במועד. במידה והקונים בקשו לקבל הטבה במס הרכישה ו/או הצהירו כי הם מתחייבים למכור את הדירה שבבעלותם, מחובתם האישית להמציא לרשויות המס את המסמכים הנדרשים לצורך קבלת ההטבה, ומחובתם האישית לדווח לרשויות המס על מכירת הדירה שבבעלותם בצירוף מס' השומה של עסקה זו, וזאת בין היתר לשם סגירת שומת מס הרכישה והימנעות מהטלת עיקולים על חשבונם בגין אי תשלום מס הרכישה. ידוע לקונים כי הקפאת שומת מס הרכישה הינה לזמן קצוב ומחובתם לברר ברשויות המס מתי מסתיימת תקופת ההקפאה. הומלץ לקונים לבדוק ברשויות המס את כל הנתונים שנמסרו על ידם לצורך ביצוע השומה העצמית ובכל מקרה לקונים לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או באי כוח החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור למס הרכישה. למען הסר ספק, עורכי הדין של החברה יגישו את הדיווח הטכני במערכת המקוונת לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסרו הקונים ובלבד שהקונים יחתמו במעמד חתימת ההסכם על טפסי הדיווח למיסוי מקרקעין. החברה תאפשר לקונים לחתום על טפסי דיווח במעמד החתימה על הסכם זה. מובהר בזאת כי עורכי הדין מטעם המוכר יבצעו את הדיווח הטכני המשותף לרשויות מיסוי מקרקעין מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על החברה כל אחריות בכל הקשור לתוכן הדיווח מטעם הקונים וכי באחריות הקונים לדאוג לקבל לידיהם שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין.

ב. מס שבח /מס הכנסה יחול על המוכר וישולם על ידו.

ג. הקונים ישלמו לעו"ד קירשנבום, ב"כ המוכר, במעמד חתימת הסכם זה סך של 5,019 ₪ בצירוף מע"מ או 1/2% מהתמורה בצירוף מע"מ (הנמוך מבניהם) עבור השתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר. ידוע לקונים, כי ב"כ המוכר אינו מייצגם, והוא לא יטפל עבורם בכל עניין הקשור בהסכם זה ובכלל זאת אף לא ברישום הבית המשותף, רישום הזכויות בממכר על שם, רישום פרצלציה ו/או כל פעולה רישומית אחרת. לקונים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי ב"כ המוכר בכל עניין הקשור ו/או הנובע מהסכם זה ובכלל זאת רישום הבית המשותף ו/או רישום הזכויות בממכר על שם ו/או רישום פרצלציה ו/או כל פעולה רישומית אחרת. יובהר כי

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

אין באמור כדי לגרוע מאחריותו של המוכר לביצוע הרישומים כאמור בהוראות המכרז ובהסכם זה. כל פעולה שתבוצע על ידי ב"כ המוכר בכל ענין הקשור בהסכם זה תבוצע כשירות עבור המוכר בלבד. ידוע לקונים כי התשלום המשולם על ידם כאמור לב"כ המוכר, מבוצע עבור המוכר בלבד כהשתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר, והמוכר הוא שיקבע את זהות עורך הדין שיטפל עבורו בנושאים הקשורים בהסכם זה, ובכלל זאת רישום הבתים המשותפים ורישום הממכר על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין. מובהר כי החובה החוזית ו/או החוקית והאחריות לרישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הקונים בממכר בלשכת רישום המקרקעין חלה על המוכר בלבד ואינה חלה על ב"כ המוכר. כן יובהר כי ככל ומסיבה כלשהי יהיו זכאים הקונים להשבת הסך ששולם על ידם עבור השתתפות בהוצאותיו המשפטיות של המוכר ישולם להם סך זה על ידי המוכר ולא על ידי ב"כ המוכר.

ד. הקונים מצהירים בזאת כי ידועות להם הוראות סעיף 30 לחוק לצמצום השימוש במזומן התשע"ח-2018, ומתחייבים לפעול על פיהם. הקונים מתחייבים להצהיר על פרטי התשלום באתר רשות המיסים בישראל במועדים הקבועים בחוק.

הקונים מצהירים בזאת, כי החברה ובאי כוחה אינם נושאים באחריות כלשהי בקשר עם חובת הדיווח של הקונים על פי החוק לצמצום השימוש במזומן ובאחריותם הבלעדית של הקונים לפעול על פי הוראות חוק זה.

### הוצאות כספים ע"י המוכר עבור הקונים :-

22. המוכר יהיה רשאי (אבל לא מחויב) להוציא על חשבון הקונים מידי פעם בפעם, כספים אשר על הקונים לשלם לפי חוזה זה, ובלבד שמדובר בחוב שהקונים לא שילמו אשר אי תשלומם עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו כלפי הקונים ו/או כלפי צדדים שלישיים, ועל הקונים יהיה להחזירם למוכר לפי דרישתו הראשונה, ולא יאוחר מיום העברת הממכר על שם הקונים בלשכת רשם המקרקעין או מיום קבלת החזקה בממכר, הכל לפי התאריך המוקדם יותר. לקונה תעמודנה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

23. למען הסר ספק הקונים מצהירים שהובהר להם מפורשות כדלקמן :-

א. המוכר יגרום לכך כשיתאפשר שבין הממונה לקונים ייחתם חוזה חכירה ע"פ הנוסח, ההוראות והתנאים שיקבע הממונה או לחילופין המוכר יגרום כשיתאפשר לרשום הערת אזהרה לטובת הקונים בגין רכישת הדירה כאשר כאמור ידוע לקונים כי לא ניתן לרשום הערות אזהרה במקרקעין אלו המצויים בשטחי יהודה ושומרון עד להסדרת הנושא על ידי המדינה וזאת ככל שיוסדר.

ב. המוכר ינהל במשרדיו ספר זכויות ובו תרשמה זכויות רוכשים של נכסים בפרויקט.

ג.

(1) החברה תהא זכאית להעביר את זכויותיה או חובותיה לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי להיזקק להסכמת הקונה, בתנאי שזכויות הקונה עפ"י חוזה זה לא תפגענה, ובלבד שהמוכר יוותר ערב כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיו שהעביר.

(2) כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בנכס בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יהיה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי חוזה זה לאחר (להלן: "הנעבר"), בכפוף להוראות הסכם זה ובתנאי שמילא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה ורק לאחר שקיבל את הסכמתה בכתב ומראש להעברת הזכויות לנעבר. החברה לא תסרב להעברת הזכויות כאמור לעיל אלא מטעמים סבירים בלבד, בתנאי מוקדם שהקונה והנעבר ימלאו אחר כל התנאים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

(א) הקונה שילם את מלוא התמורה המגיעה ממנו לחברה וביצע את כל התשלומים החלים עליו, עפ"י הוראות החוזה.

(ב) הקונה הודיע לחברה בכתב על רצונו להעביר את זכויותיו בהתאם לחוזה זה וקבל את הסכמתה המפורשת של החברה להעברת הזכויות, מראש ובכתב.

(ג) חוזה חתום בין הקונה לנעבר בדבר העברת זכויות והתחייבויות עפ"י חוזה זה לנעבר, המאומת ע"י עו"ד. לחוזה זה, יצורף כחלק בלתי נפרד ממנו חוזה זה הנוכחי על מנת להבטיח שקונה הדירה מודע היטב לכל תנאי הסכם זה.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

- (ד) התחייבות הנעבר בכתב כי הוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה.
- (ה) אישור המינהל והבנק המלווה בכתב על העברת הזכויות בנכס מהקונה לנעבר.
- (ו) הנעבר יחתום על יפוי כוח נוטריוני בשלושה העתקים (מקור נוטריוני ושני העתקים נוטריונים) בנוסח זהה ליפוי הכוח נספח ט.
- (ז) אישורים שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה ו/או שינבעו כתוצאה ממנה שולמו ע"י הקונה ו/או הנעבר, לרבות אישור מס שבח, אישור מס רכישה ואישור הרשות המקומית על העדר חובות ועל העדר התנגדות להעברת הזכויות בנכס מהקונה לנעבר.
- (ח) הקונה והנעבר חתמו על טפסי העברת הזכויות המקובלים והנהוגים בחברה בעת העברת הזכויות וישלמו לה דמי טיפול בקשר להעברה הנ"ל בגובה הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיקבע בדין ביום התשלום.
- (ט) אישור ועד הבית כי הקונה שילם את דמי ועד הבית לוועד הבית המשותף.
- (י) אישור מהבנק שממנו קבל הקונה הלוואה למימון רכישת דירה כי המשכנתא סולקה או נגררה לנכס אחר ועל שחרור החברה מהתחייבות כלשהי לרישום המשכנתא, בנוסח שיקבע ע"י החברה.
- (יא) בקשה מהבנק שממנו יקבל הנעבר הלוואה לרכישת הזכויות מהקונה לקבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא, תוך ציון סכום המשכנתא.
- (יב) ככל שמסיבה כלשהי טרם בוטלו ערבויות חוק המכר יחתמו הקונים והנעברים על המסמכים שידרשו על ידי הבנק המלווה וכן ימציאו את האישורים שידרשו על ידי הבנק המלווה ויישאו בכל תשלום הקשור בכך.
- (יג) הנעבר שילם לחברה דמי טיפול בגין התחייבותה לרישום משכנתא בגין הלוואה שקבל הנעבר, אם קבל הלוואה כזו, בסכום שיקבע ע"י החברה, שלא יעלה על הקבוע בחוק.
- (יד) תצהיר של הקונה כי אין על דירה חובות, עיקולים, משכונות, משכנתאות וכל שעבוד אחר, בנוסח שיקבע ע"י החברה, כשהוא מאומת כדין ע"י עו"ד.
- (טו) מבלי לפגוע באמור לעיל, תהא החברה רשאית לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות והם ימלאו אחר כל דרישה חוקית של החברה לצורך העברת הזכויות.
- (טז) החברה תהיה רשאית שלא תאשר העברת זכויות לבעל דירה אשר לא יציג לה היתר בניה מתאים לתוספת בניה שבוצעה על ידו ככל שבוצעה.
- (יז) מובהר כי העברת זכויות הקונה בדירה תהיה אפשרית, לאחר קיום התנאים הנ"ל וזאת אך ורק לאחר תשלום מלא התמורה למוכר קבלת חזקה בדירה וקבלת טופס 4 לדירה ולאחר שחלפו 5/7 שנים כאמור בסעיף 48 להלן.
- (יח) ההוראות המפורטות בסעיף זה יחולו על כל רוכש ורוכש עד לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.
- (יט) הקונה יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בנכס לצד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמת החברה, אך ורק לאחר השלמת רישום זכויות הקונה בנכס בלשכת רישום המקרקעין, אם וכאשר ניתן יהיה לבצע הרישום כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מחובותיו כלפי הממונה על הרכוש הנטוש עפ"י חוזה החכירה.

.24

- א. משרד עו"ד קירשנבום ו/או כל בא כוח אחר מטעם החברה מייצג אך ורק את המוכר בחוזה זה ואין לו אחריות כלשהי כלפי הקונים.
- ב. לקונים זכות להיות מיוצגים ע"י עו"ד מטעמם והם יישאו בשכר טרחתו.

### הפרת התחייבות:-

.25

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

- א. המוכר רשאי לבטל חוזה זה באם הקונים פיגרו בתשלום סכום כל שהוא מהתמורה לפי חוזה זה ביותר מ- 10 ימים והקונים לא תיקנו את ההפרה גם לאחר שקיבלו התראה מהמוכר, בדרך של הודעה בכתב, על ההפרה וארכה של 10 ימים לתיקון ההפרה. סעיף זה הינו אחד מהתנאים העיקריים לחוזה זה.
- ב. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונים, ישלמו הקונים למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונים שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונים. יובהר כי במקרה של ביטול ההסכם וגבית הפיצוי המוסכם כאמור ישיב המוכר לקונים את ההוצאות המשפטיות ששולמו על ידם לבי"כ המוכר.
- ג. מוסכם בזאת שכל המועדים לתשלום כספים הנזכרים בחוזה זה, מהווים תנאים עיקריים, והפרת תנאי עיקרי מזכה את המוכר לביטול החוזה. בחר המוכר לבטל הסכם זה עקב הפרה כאמור, יחזיר המוכר לקונים את הכספים שקיבל מהם בערכם הריאלי בניכוי הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 25' לעיל. על אף האמור לעיל הודע לקונים, כי ככל שלצורך ביטול הסכם זה, ינקוט המוכר הליכים משפטיים כנגד הקונים (הליכים משפטיים היינו – הגשת תובענה ו/או פתיחת הליכים בהוצל"פ), בשל סירוב הקונים לחתום על המסמכים שידרשו לביטול ההסכם ולפעול בהתאם להוראות הסכם זה, חלף הפיצוי המוסכם בגין הוצאות ביטול ההסכם, יהיה המוכר זכאי לתבוע מהקונים כל נזק והוצאה שנגרמה ו/או תיגרם למוכר עקב חתימת ההסכם וביטולו, ובכלל זאת תשלומים ששולמו ו/או ישולמו על ידו לבנק המלווה, לבאי כוחו, ולמשווקי הפרויקט בקשר עם חתימת ההסכם, וכל תשלום נזק והוצאה שתהיה למוכר בקשר עם ההליך / ההליכים המשפטיים שינקוט כנגד הקונה. הכספים יוחזרו לקונים תוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ומסירתה למוכר או תוך 45 יום מיום הביטול, במידה והדירה טרם נמסרה לרוכש. במעמד ביטול החוזה יחזירו הקונים למוכר את פנקס השוברים של הבנק המלווה ואת ערבויות חוק המכר שקיבלו. בכל מקרה במקרה של ביטול חוזה יוחזרו הכספים אך ורק כנגד החזרת מלא הערבויות ופנקס השוברים של הבנק המלווה וכנגד חתימה על מסמכי ביטול העסקה שידרשו לצורך ביטולה.
- ד. כל ויתור, ארכה, הנחה או דחייה מצד המוכר, בקשר למילוי הוראות חוזה זה מצד הקונים, לא תפגע ולא תגרע מזכויות המוכר, ולא תטען כהצדקה או כהגנה לגבי הפרת או אי מילוי כזה מצד הקונים, או כוונתו מצד המוכר על איזה מזכויותיו לפי חוזה זה.
- ה. כפוף לאמור לעיל בהסכם זה, חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970 יחול על חוזה זה.

### תנאים יסודיים:-

26. מבלי לפגוע באמור בסעיף כלשהו בחוזה זה, מוסכם כי הוראות נספח הליווי, מועדי תשלום הכספים המפורטים בנספח התשלומים, הינם תנאים יסודיים בחוזה זה.

### הוראות כלליות:-

27.

א. הקונים מתחייבים לשמור ולתחזק את הדירה ע"פ חוברת הוראות שימוש והתחזוקה שימסרו להם ע"י המוכר במעמד מסירת החזקה בדירה ו/או קודם לכך כשהן חתומות ע"י המוכר, כן מתחייבים הקונים בעת שימכרו את הדירה למסור את חוברת הוראות השימוש והתחזוקה למי שיקנה מהם את הדירה ולהורות לו לפעול על פיה.

ב. לא פעלו הקונים כאמור בסעיף 27'א' לעיל באופן סביר, לא יחולו על המוכר הוראות חוק המכר דירות לגבי אחריות ובדק לממכר והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות.

28. הקונים מתחייבים כי עד למועד המסירה בפועל של הדירה, לא ייכנס ולא ירשה לאחר מטעמו להיכנס לאתר הבנייה במקרקעין ו/או ליחידה לא יתפוס חזקה ביחידה ו/או יעשה ביחידה כל שימוש שהוא, ולא יכניס חפצים אל היחידה ו/או יבצע בה שינויים, הן בעצמו והן על ידי אחרים.

29. מסירת הרכוש המשותף תעשה לנציגות המוסכמת של הבניינים וזאת בכפוף לכך שלפחות 30 יום קודם למועד הקבוע בהסכם זה כמועד המסירה יומצא למוכר כתב הסמכה המסמיך את הנציגות

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

- המוסכמת לקבל הרכוש המשותף כאמור, חתום על ידי לפחות 50% מרוכשי היחידות בבניינים ככל שלא הומצא למוכר כתב הסמכה כאמור יימסר הרכוש המשותף לשלושה רוכשי יחידות, אשר יבחרו ע"י המוכר ויהיו נציגים לעניין זה ויהיו נציגים לעניין זה. הקונים בחתימתם על הסכם זה מייפים את כוחם של הרוכשים שיקבלו את הרכוש המשותף לפי העניין כנאמנים שלהם לשם קבלת הני"ל. כמו כן, מתחייבים הקונים לקבל לידיהם את הרכוש המשותף ככל שיתבקשו לעשות כן על ידי החברה.
30. הקונים מתחייבים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות המוסכמת על הסכם עם חברת ניהול לאחזקת וניהול הפרויקט כולו כולל מערכותיו האלקטרו-מכניות וזאת לפחות 90 יום קודם למועד הקבוע בהסכם זה כמועד המסירה כאשר הסכם הניהול יהיה לתקופה של לפחות שנתיים מיום מתן טופס 4 לבניינים שבפרויקט, ולהמציא העתק ממנו לחברה. ככל שעד למועד זה לא יומצא לחברה הסכם עם חברת ניהול כאמור, וככל שתהיה דרישה של הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית ו/או כל גוף אחר מהגופים המאשרים לחתימה על הסכם ניהול/ הצגת הסכם ניהול חתום, כתנאי למתן אישור לאכלוס הדירות מתחייבים הרוכשים לחתום בעצמם ו/או באמצעות הנציגות המוסכמת על הסכם עם חברת ניהול שתיבחר על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, במועד בו יתבקשו לעשות כן על ידי החברה, ככל שיתבקשו לעשות כן על ידי החברה, כאשר הסכם הניהול שינוסח על ידי חברת הניהול יהיה לתקופה של עד שנה מיום מתן טופס 4 לבניינים שבפרויקט, במקרה כאמור תיתן החברה לרוכשים הודעה לפחות 30 יום קודם למועד בו יתבקשו הרוכשים ו/או הנציגות המוסכמת לחתום על הסכם ניהול על כוונתה להחתימם עליו.
31. הקונים נותנים הסכמתם לכך שהמערכות האלקטרו מכניות שבבניינים ו/או בשטח הפרויקט כמו גם הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות, ימסרו לחברת הניהול, ככל שייחתם כאמור בסעיף 31 לעיל הסכם עם חברת ניהול, כבאת כוח רוכשי היחידות והיא תקבל עבורם את המערכות האלקטרו מכניות, הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות לפי העניין.
32. הקונים בחתימתם על הסכם זה נותנים לחברה הרשאה בלתי חוזרת לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לה על פי הסכם זה ולחתום בשמם על הסכם מחייב עם חברת ניהול שתיבחר על ידי החברה, ככל שהם לא ימציאו לחברה הסכם חתום עם חברת ניהול כאמור בסעיף 31 לעיל. החברה תהיה רשאית אך לא חייבת לעשות שימוש בהרשאה שניתנה לה על פי הוראות סעיף זה.
33. הקונים מתחייבים כי הם ו/או חברת הניהול ו/או או הנציגות המוסכמת (לפי העניין) יחתמו מול הגורמים המתאימים על הסכמי שירות הנדרשים לתחזוקת הרכוש המשותף כולל מבואות, חדרי מזדגות, מעליות ומערכות אחרות וכן על הסכמים לאספקת מים, חשמל וגז, לרכוש המשותף.
- החברה תהא רשאית אך לא חייבת לחתום בשם הרוכשים על ההסכמים הנדרשים בהתאם לקבוע בסעיף, לרבות על הסכם שירות עם חברת המעליות. בחתימתם על הסכם זה, הקונים מורים מראש לחברה ו/או למי מטעמה להסב לטובתם את הזכויות וההתחייבויות בהתאם להסכמים הנ"ל.
34. מבוטל.
35. מבוטל.
36. הקונים מתחייבים כי הנציגות המוסכמת לחתום על הסכם שירות תחזוקה ותיקונים עם מתקין המעליות תוך 60 יום מיום שניתן אישור בודק מעליות מוסמך כי מולאו דרישות פקודות הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל – 1970. בחלוף שנה הנציגות המוסכמת תחתום על הסכם שירות תחזוקה ותיקונים עם מתקין המעליות או כל מתקין מעליות אחר לפי בחירתה.
37. בוטל.
38. בוטל.
39. הרוכש מתחייב לסלק על חשבונו את כל הארזיות והארגזים בהם השתמש לצורך העברת מיטלטליו ליחידה. אסור באיסור מוחלט לרכזם בלובי או בכל שטח בנוי אחר ו/או בחצר אלא להוציאם משטח הפרויקט באופן שלא יהווה מטרד ו/או יגרום נזק.
40. כל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיתהוו ביחידה ו/או שייגרמו לסביבתה ו/או לרכוש המשותף ואשר ניתן היה למנעם על ידי שימוש סביר ו/או על ידי מילוי ההנחיות המפורטות בחוברת הוראות השימוש והתחזוקה באופן סביר שתימסר לקונים כאמור בסעיף 27 לעיל ו/או בשימוש סביר, יהיו באחריות הרוכש והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

41. הרכוש המשותף, יימסר כאמור בבת אחת או בחלקים לפי החלטת החברה, עם השלמת (השלמת – היינו קבלת טופס 4 לפרויקט כולו או חלקו הכולל את חלקי הרכוש המשותף שהחברה תחליט למסור ומסירת לפחות שתי דירות בפרויקט) חלקי הרכוש המשותף, ובמועד זה יחשב הרכוש המשותף ו/או אותו חלק ממנו שהושלם כנמסר לחזקתם ולרשותם של כל רוכשי היחידות להם הוצמד רכוש זה מוסכם כי במועד כאמור, תהיה החברה רשאית להסב לנציגות המוסכמת ו/או לרוכש היחידה כאמור לפי העניין ו/או לחברת הניהול את ההתחייבויות לתיקונים שתקבל מאת קבלני משנה ו/או מספקים או להמציא לרוכש היחידה כאמור או לנציגות המוסכמת או לחברת הניהול, התחייבות לתיקוני תקופת הבדק ו/או האחריות מטעם קבלני המשנה ו/או ספקים שסיפקו מתקן ו/או מוצר ו/או עבודה לגביהם נהוג לתת אחריות, כגון מעליות, דודי חשמל או גז, גנרטורים, משאבות מים, אביזרי אינסטלציה, מנעולים, דלתות וכד' והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 11 לעיל. אין באמור בסעיף זה דלעיל כדי לגרוע מזכויותיו של הרוכש על-פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
42. הרוכש ינקוט את כל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.
43. הרוכש מתחייב להשתתף החל ממועד המסירה, אף אם לא איכלס את היחידה בפועל, מכל סיבה שהיא הקשורה ברוכש, בכל ההוצאות החלות עליו על פי הוראות הסכם זה החל ממועד המסירה ובכלל זאת לשאת בתשלומים אשר עליו לשלם בקשר עם אחזקת רכוש משותף ו/או שטחים משותפים ו/או צמידויות משותפות לפי העניין ובהתאם להוראות הסכם זה.
44. המוכר יישא בחלקם היחסי של ההוצאות השוטפות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף של הדירות שטרם נמכרו במועד מסירת החזקה בדירה לקונים, וזאת לגבי כל דירה ודירה עד למועד מכירתה. המוכר לא יישא באותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך.
45. אנו הקונים נותנים בזאת את הסכמתנו לכך, כי העתק הסכם זה וכן שמותינו, כתובתנו ומספרי הטלפון שלנו ימסרו לבנק הפועלים וכל בנק שילווח את הפרוייקט, ויוחזקו במאגרי המידע שלו.
46. במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הקונים על נספח י המצ"ב. הקונים נותנים בזאת את הסכמתם לחברה להעביר נספח זה כשהוא חתום על ידם לחברת החשמל במועד שיקבע על ידי החברה על מנת שחברת החשמל תפעל על פי האמור בנספח זה.
47. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי החברה זכאית ורשאית בכל עת להמחות ו/או להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובפרויקט כולם ו/או חלקם לכל צד שלישי אחר בכל דרך שתבחר ובכלל זאת זכאית ורשאית החברה להמחות ו/או להעביר ו/או למכור את זכויותיה וחובותיה כלפי הקונים כולם ו/או חלקם לכל צד שלישי אחר בין בדרך של מכירת הפרויקט כולו /או חלקו בין בדרך של העברת מניות החברה ו/או הקצאת מניות בחברה ובין בכל דרך אחרת שתיבחר ללא צורך בקבלת הסכמת הקונים כאשר יובהר שככל שהמוכר יעביר את החוזה לאחר או זכויותיו וחובותיו על פיו ייותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיו שהעביר וזאת בכפוף להוראות המכרז כאשר ככל שהמקרקעין שועבדו לבנק ו/או למממן הנוסף תקבל החברה גם את הסכמת הבנק והמממן הנוסף לביצוע פעולה כאמור.
48. הודע לקונה כי על פי הוראות משרד הבינוי והשיכון הוא אינו רשאי למכור את הדירה הנרכשת על ידו מיום הרכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 / 7 השנים, אשר נכרת לפני תום 5 השנים האמורות או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מבניהם. יחד עם זאת, יהיה הקונה רשאי להשכירה לצד שלישי למטרת מגורים בלבד. ככל שהקונים יפרו את ההתחייבות האמורה בסעיף זה יהיה עליהם לשלם סך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת מבלי לפגוע ביתר הסעדים העומדים לזכות המשרד מכוח כל דין, חוק, פסיקה והסכם.
49. הודע לקונה כי להבטחת עמידתו בתנאי כתב ההתחייבות, נספח ז' להסכם זה, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או התחייבות לרישום הערת אזהרה בספרי החברה עד לרישום הערת האזהרה במרשם המקרקעין בנוסח שיקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון.
50. הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בממכר, כי במועד חתימת הסכם זה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים לכך שחוזה המכר שנחתם עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

51. הקונים מתחייבים להגיע למשרדי המוכר ו/או למשרדי עורך הדין מטעם המוכר במועדים בהם התבקשו לעשות כן על ידי המוכר ו/או עורך הדין מטעם המוכר ואשר יתואמו עימם כאשר הקונים מתחייבים להיענות לבקשת המוכר ו/או עורך הדין מטעם המוכר לתאום מועד עמם לצורך גמר חשבון ו/או לצורך חתימה על חוזה חכירה ו/או לצורך חתימה על שטרי העברת זכות שכירות ו/או לכל צורך אחר שיידרש לשם קיום הוראות הסכם זה.

52. חוזה זה אושר ע"י 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 עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

### היתר עסקה:

53. היתר העיסקא בין חברת אבני דרך ישוב הארץ בע"מ לבין לקוחותיה המצוי במשרדי החברה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ואין באמור בכדי לגרוע מהתחייבויות החברה על פי הוראות הסכם זה והמכרז.

### הודעות לצרכי חוזה זה:-

54. כל הודעה לפי חוזה זה תשלח בכתב על ידי שליח או תשלח בדואר רשום, ערוך על שם הצד אשר אליו נשלחה ההודעה, לכתובת המופיעה בראש חוזה זה ולעניין הקונים או כתובת הממכר לאחר מסירתו או במקום משלוח בדואר כאמור, משלוח ההודעה לכתובת המייל של הקונים המופיעה בראש חוזה זה, ותחייב את הצדדים, כל עוד לא הודיע צד למשנהו על שינוי כתובתו במכתב רשום.

### ולראייה באו הצדדים על החתום:-

\_\_\_\_\_ הקונים:-

\_\_\_\_\_ המוכרים:-

**חוזה מכר-מחיר למשתכן**

**נספח ג' – נספח תשלומים**

**פרויקט " \_\_\_\_\_ " בבית אל**

נספח תשלומים זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר ביחס למכירת דירה במקרקעין הידועים מגרשים מס' 1002.2 לפי תכנית מפורטת מס' 218/18, בבית אל (להלן: "המקרקעין") מיום \_\_\_\_\_ והוא בא להוסיף על חוזה המכר ולא לגרוע ממנו.

**ב ין**

**אבני דרך ישוב הארץ בע"מ ח.פ. 515763464  
 מרח' סוקולוב 67, רמת השרון  
 (להלן: "המוכר", "החברה")**

**מצד אחד;**

**ל ב ין:**

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
 2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
**ביחד ולחוד בערבות הדדית  
 (להלן: "הקונים", "הקונה")**

**מצד שני;**

**1. מחיר הממכר :-**

מחיר הממכר נכון למועד חתימת הסכם זה הינו: \_\_\_\_\_ ש"ח (להלן: "מחיר הממכר"). לתשלומים שישולמו למוכר על ידי הקונים תמורת מחיר הממכר קודם לקבלת היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה לא יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה.

לתשלומים שישולמו למוכר על ידי הקונים לאחר קבלת היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה יתווספו הפרשי הצמדה כאשר לכל תשלום ותשלום תמורת מחיר הממכר שישולם לאחר קבלת היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה (להלן: "התמורה") בהתאם למפורט להלן:

א. מדד הבסיס" פירושו: - מדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת הסכם המכר. ככל ובמועד חתימת הסכם זה טרם התקבל היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה יהיה מדד הבסיס המדד הידוע ביום קבלת היתר הבניה. דהיינו, במקרה שטרם התקבל היתר בניה במועד חתימת הסכם זה, תחל ההצמדה ביום קבלת היתר הבניה כאמור.

ב. "המדד החדש" פירושו: - המדד הידוע בעת ביצוע כל תשלום ותשלום.

ג. לכל תשלום ותשלום המפורט בנספח זה ו/או בחוזה גופו יתווספו הפרשי הצמדה למדד בשיעור השינוי של המדד החדש ביחס למדד הבסיס.

ד. ירידת המדד ממדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכומים הנקובים.

ה. במידה ויהא שינוי בשיעורי מע"מ הקיימים ביום חתימת חוזה זה במועד כל תשלום ותשלום יוסיף/יפחית הקונה את ההפרש שיווצר במע"מ בכל מועד חוקי שנקבע לפי העניין.

ו. כל התשלומים ישולמו בשקל חדש ואך ורק באמצעות שוברי התשלום של הבנק המלווה כאמור בהסכם המכר ובכפוף לאמור להלן.

**2. פירוט התשלומים יהיה כדלקמן:**

א. 7% ממחיר הממכר כולל מע"מ ישולם ביום חתימת הסכם זה. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. על אף האמור ברישא לסעיף זה ובכל מקום אחר בהסכם זה, ככל שבמועד זה לא יימסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה לעו"ד קירשנבום לנאמנות אשר יעבירו לחשבון הליווי של הבנק המלווה באמצעות שובר מפנקס השוברים של הבנק המלווה תוך 3 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

- ב. 13% מהתמורה ישולם 45 ימים מיום חתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 15 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים, כאשר מוסכם כי ככל שבחלוף 90 יום מהמועד הקבוע בסעיף זה לביצוע התשלום לא יומצא פנקס השוברים לקונים, לא ישא תשלום זה הצמדה בגין התקופה שתחל בחלוף 90 יום מהמועד הקבוע בסעיף זה לביצוע התשלום ועד לחלוף 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים. –למען הסר ספק לתשלומים שישולמו למוכר על ידי הקונים תמורת מחיר הממכר קודם לקבלת היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה לא יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה.
- ג. 15% מהתמורה ישולם עד ליום 5 חודשים מחתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
- ד. 15% מהתמורה ישולם עד ליום 10 חודשים מחתימת הסכם המכר התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
- ה. 10% מהתמורה ישולם עד ליום 15 חודשים מחתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
- ו. 10% מהתמורה ישולם עד ליום 20 חודשים מחתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
- ז. 10% מהתמורה ישולם עד ליום 26 חודשים מחתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
- ח. 10% מהתמורה ישולם עד ליום 31 חודשים מחתימת הסכם המכר. התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים.
- ט. היתרה בשיעור 10% מהתמורה תשולם 15 יום קודם ליום תאריך המסירה הקבוע בהסכם, 30/06/2022 (ככל שמועד המסירה יוקדם או יאוחר כאמור בהסכם זה יבוצע התשלום בהתאם). התשלום יעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה.
- מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה תנאי למסירת החזקה בדירה הינו תשלום מלא תמורת הדירה קודם ליום מסירת החזקה בדירה.
3. במידה והקונים יהיו מעוניינים בקבלת משכנתא, הרי שהם יישאו בכל התשלומים מכל מין וסוג שהוא לבנק ו/או למוסד/רשות אחרת הנובעים ו/או הכרוכים במשכנתא ובכלל זאת אגרות רישום התחייבות לרישום משכנתא ואגרות רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין.
4. הודע לקונים כי באם יחול עליהם מס רכישה יהא עליהם לשלמו תוך 60 יום מיום חתימת הסכם זה.
5. מוסכם כי הקונים זכאים להקדים תשלומים בה ובלבד שישולמו באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה לכשיתקבל, ובלבד שכל תשלום לא יפחת מסך של 60,000 ₪. הקדמת תשלומים כאמור, תבוצע בכפוף לכך שהקונה יעביר לחברה הודעה מראש ובכתב על הקדמת התשלום, לפחות 3 ימים מראש. מובהר בזאת כי גם לגבי התשלום כאמור המדד החדש פרושו המדד הידוע בעת ביצוע בפועל של תשלום זה, למען הסר ספק לתשלומים שישולמו למוכר על ידי הקונים תמורת מחיר הממכר קודם לקבלת היתר בניה לבניין בו מצויה הדירה לא יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה.
6. על אף האמור בכל מקום בהסכם זה על נספחיו לאחר שייחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה לא יבוצעו כל התשלומים על חשבון התמורה אך ורק באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

7. הקונים מתחייבים שלא לשלם תשלום העולה על 80% ממחיר הדירה עד לקבלת אישור טופס 50 לפרויקט ו/או אישור טופס 50 שנתי לחברה ו/או אישור טופס 50 פרטני לדירה.
8. בגין איחור בתשלום כלשהו ע"י הקונים למוכר, המפורט בנספח זה ובחוזה, ישלמו הקונים למוכר ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 55'ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה וזאת ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל יובהר כי תשלום שתיגבה בגינו ריבית כאמור בסעיף זה, לא תשולם בגינו הצמדה בגין התקופה בגינה תגבה הריבית כאמור בסעיף זה.
9. אין נספח זה בא לגרוע מהוראות החוזה העיקרי שנחתם בין הצדדים.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:-

ה מ ו כ ר :- \_\_\_\_\_

ה ק ו נ ה :- \_\_\_\_\_

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

שם הרוכש - \_\_\_\_\_  
שם הרוכש - \_\_\_\_\_

### נספח "ד"

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין \_\_\_\_\_ (להלן ביחד ולחוד: "הקונה") שכתובתו למשלוח ערבויות, שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא רח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ עיר \_\_\_\_\_, ובין אבני דרך ישוב הארץ בע"מ (להלן: "החברה") מתאריך \_\_\_\_\_. נספח זה, על כל תנאיו ותנאותיו, הנו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973, ובנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

#### **הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:**

1. הוראות נספח זה ייחשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.
2. הודע לקונה כי המקרקעין עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: "המקרקעין") וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה עליהם (להלן: "הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש על פי ההסכם, כל עוד לא אישר הבנק בכתב כי המשכנתא והשעבודים דלעיל לא ימומשו מתוך הדירה.
3. החברה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה.
4. החברה מצהירה כי הוראות בהתייחס לדירה שנרכשה על ידי הקונה חלות הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר דירות") לפיו הערבויות הבנקאיות שיקבל הקונה לא יכללו את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הקונה כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש הערבות הבנקאית שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק.
5. הודע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, וכי מלוא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו לחברה באמצעות שוברי התשלום. הודע לקונה כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון לחברה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין החברה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בפנקסי השוברים.
6. החברה מצהירה כי קיבלה או מתחייבת לקבל אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963, לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום מקדמה לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה.
7. הודע לקונה כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות \_\_\_\_\_ שכתובתו \_\_\_\_\_, באמצעות מענה טלפוני במספר \_\_\_\_\_ ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il).
8. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. הודע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

9. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי גבי' איה קרן באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת [pnina.ohayon@poalim.co.il](mailto:pnina.ohayon@poalim.co.il)) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.
10. הקונה מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה שרכש, ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של החברה - הכל לפי בחירת הבנק. כמו כן הקונה מתחייב כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כאמור – יחתום על הודעות זיכוי המבטלות את חשבוניות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.
11. הודע לקונה כי שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
- מבלי לפגוע בכלליות פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי הודע לקונה שאין לבנק כל מחוייבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת הבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. הודע לקונה שאין לבנק כל מחוייבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה.
- כן הודע לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחוייבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לחברה ו/או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין החברה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק לחברה.
12. הודע לקונה שהפקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של החברה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבנית הפרויקט, נשוא הסכם זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחוייבות כלפיו בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט.
13. הודע לקונה באופן חד משמעי שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.
14. לקונה הודע כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה ימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

<b>הקונה</b>	<b>החברה</b>
--------------	--------------

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

### נספח ה

לכבוד:

עו"ד קירשנבום ו/או כל חברת עו"ד בה הנדך בעל מניות ו/או כל בא כוח מטעם המוכר

### הנדון: הוראות בדבר ייצוג משפטי

ה ו א י ל: והתקשרנו עם אבני דרך ישוב הארץ בע"מ ח.פ. 515763464 (להלן: "החברה") בחוזה לרכישת יחידת דיור המסומנת בספרי החברה במס' זמני \_\_\_\_\_ כמגרש מס' 1002.2, לפי תכנית מפורטת מס' 218/18, ב בבית אל והכל בתנאים המפורטים בהסכם הרכישה (להלן: "ההסכם");

ו ה ו א י ל: התבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות בנוגע לייצוג המשפטי על ידך ו/או ע"י עו"ד ממוסדך המשמשים כעורכי דין של החברה בלבד;

### אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:

1. הננו מצהירים כי ידוע לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא הסכם זה ע"י עו"ד קירשנבום ו/או מי מטעמו ו/או כל בא כוח אחר מטעם החברה (להלן: "עוה"ד"), וכי עוה"ד אינו מייצג אותנו וכי אנו זכאים להיות מיוצגים בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמנו, על חשבוננו.
2. כל התחייבויות בקשר לרישום הנכס על שם הרוכש הינן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד.
3. לא נוצרים בינינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד-לקוח.
4. אנו מסכימים כי החברה רשאית לקיים את חיוביה על פי חוזה זה כלפינו ביחס לרישום זכויות הרוכש על פי הסכם זה ובכל הפעולות הנדרשות לשם כך באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמה.
5. בחתימתנו על מסמך זה אנו מצהירים כי אנו מסכימים לכך שעוה"ד מייצג את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר להסכם הנ"ל ו/או בקשר לדירה לרבות הליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות הליכים משפטיים כנגדנו.

### ולראיה באנו על החתום:

שם: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, חתימה: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, חתימה: \_\_\_\_\_

חוזה מכר-מחיר למשתכן

נספח ו

**הודעה בכתב בדבר זכאות לבטוחות לפי הוראות חוק המכר – שניתנה במועד חתימת הסכם המכר ביום**

אנו הח"מ מאשרים בזאת כי בהתאם להוראות חוק המכר הבהיר לנו המוכר קודם לחתימת הסכם המכר כי:

1. המוכר מחוייב על פי חוק ליתן לנו בטוחה בגין הכספים שישולמו על ידינו בגין רכישת הדירה ואנו זכאים לקבלת בטוחה, בהתאם לאחת הבטוחות המפורטות בחוק המכר ומובאות להלן:

(1) **ערבות בנקאית** - ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר(דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974, 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 החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר לכשעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לענין זה, השר בהסכמת המפקח רשאי לקבוע לענין זה את נוסח הערבות הבנקאית.

(2) **פוליסת ביטוח** - ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לענין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר(דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בסעיף 1(1) לעיל והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש שר האוצר רשאי לקבוע לענין זה את נוסח פוליסת הביטוח.

(3) **שיעבוד** - שיעבד 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 בסעיף 1(1) לעיל;

(4) **רישום הערת אזהרה** - רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט1969-, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

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

2. הובהר לנו על ידי המוכר, כי אם הבטוחה שתיתן על ידו היא אחת מהבטוחות המפורטות בסעיפים 1(3), 1(4), 1(5) לעיל אזי השיעור באחוזים מתמורת הדירה שישולם על ידינו יהיה 7% כנגד רישום השיעבוד ו/או הערת האזהרה ו/או העברת בעלות או זכות אחרת בדירה והכל כמפורט בסעיפים 1(3), 1(4), 1(5) לעיל והיתרה בהתאם למפורט להלן:

שלב הבניה	חלק הבניין שלגביו נדרש שיתקיים שלב הבניה	השיעור ממחיר הדירה באחוזים
1 עם גמר יציקת רצפת מפלס תחתון	כלל הבניין	31% (כולל הסכום של 7% המפורט בסעיף 2 לעיל).
2 עם גמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי	כלל הקומה שבה הדירה והקומות שמתחתיה	25%
3 עם גמר עבודות שלד, ובכלל זה עבודות חשמל ואינסטלציה בשלד, מחיצות פנים ומסגרות פתחים במרחב מוגן דירתי	כלל הבניין	5%
4 עם גמר חיפוי חוץ	כלל הבניין	6%
5 עם גמר טיח וריצוף	הדירה	10%
6 עם גמר חיפוי פנימי, הרכבת חלונות ומעקות, דלתות כניסה ודלתות אש	הדירה	13%
7 עם גמר מערכות משותפות, לרבות מעליות וכיבוי אש, ופיתוח חצר ושטחים משותפים כנדרש לקבלת אישור איכלוס	כלל הבניין	5%
8 עם קבלת אישור איכלוס ומסירת הדירה בהתאם לחוזה המכר		5%

3. הובהר לנו על ידי המוכר ואנו מסכימים לכך, כי כפי שנכתב בחוזה המכר, הבטוחה שתיתן לנו היא הבטוחה המפורטת בסעיף 1(1) לעיל וכן, כי כפי שנכתב בחוזה המכר, המוכר רשאי להחליף את הבטוחה הנ"ל בכל בטוחה אחרת מהבטוחות המפורטות לעיל בכפוף לחיוב המוכר להודיע לנו מראש על ביצוע החלפת בטוחה זו ובלבד שעד למסירת החזקה ככל שתוחלף הבטוחה היא תוחלף בבטוחה המפורטת בסעיף 1(2) או 1(1) לאחר מסירת החזקה יהיה רשאי המוכר להחליף את הבטוחה בכל אחת מהבטוחות המפורטות לעיל בסעיפים 1 ו- 2.

חתימה

חתימה

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

### נספח ז כתב התחייבות

אני/ אנו החתומים מטה:

\_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

**חתמתי/נו על "חוזה לרכישת דירת מחיר למשתכן" בפרויקט " \_\_\_\_\_ בבית אל (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, אבני דרך ישוב הארץ בע"מ ח.פ. 515763464.**

ידוע לי/ לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז יש/279/2017 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מתחייבים 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 ממועד ביצוע ההגלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם.

כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.

2. 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.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת למשתכן, על פי כתב התחייבות/נו זה.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי.

שם: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_

### אישור

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_ ומר/ \_\_\_\_\_ גב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד \_\_\_\_\_

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

### נספח ח

#### תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/נו 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 בניה, 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 תשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים, כי ככול ויהיה/יו בידני/נו 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 למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד דירות למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, 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:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, המוכרת לי באופן אישי ולאחר שהזהרתי/ה את/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

**חוזה מכר-מחיר למשתכן**

נספח ט

**ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר**

אני הח"מ :- 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_,  
 2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה עוה"ד **דוד קירשנבום ו/או איתן קירשנבום ו/או חנו קירשנבום ו/או** את **אבני דרך ישוב הארץ בע"מ ח.פ. 515763464** את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוק/ים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, את כל הפעולות המפורטות ביפוי כוח זה ובכלל זה את הפעולות הבאות ו/או חלק מהן: **לרשום הערות אזהרה, למחוק הערת אזהרה, לייחד הערת אזהרה, לרשום בית משותף, להעביר חלקים מהחלקה ו/או החלקות לרשות כלשהי (להלן: "צד ג") בנכס הידוע כמגרש מס' 1002.2, לפי תכנית מפורטת מס' 218/18 בבית אל(להלן: "הרכוש הנ"ל"), באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחדוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.**

1. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול, זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
2. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד, כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
3. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
4. להופיע במשרד ספרי האחוזה, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, בתי משפט מכל הדרגות, כל 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, כל מסמך וניר אחר ולעשות כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש ו/או מייפה הכוח רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד משפטי ו/או מעין משפטי ו/או כל גוף ו/או רשות שלטונית ו/או אחרת.
5. להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
6. היות וייפוי כח זה נתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו ומנהלי עזבוני/נו.
7. ייפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי יחייב את יורשי יורשיי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

**ולראיה באתי/נו על החתום**

\_\_\_\_\_ חתימה  
 \_\_\_\_\_ חתימה

\* אם ייפוי הכוח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה

אני, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזה החתימות הנ"ל.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

נספח ט

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

### ייפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ :- 1. \_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה עוה"ד דוד קירשנבום , ו/או איתן קירשנבום ו/או חנן קירשנבום את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוק/ים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, את כל הפעולות המפורטות ביפוי כוח זה ובכלל זה את הפעולות הבאות ו/או חלק מהן : **לרשום הערות אזהרה, למחוק הערת אזהרה, לייחד הערת אזהרה, לרשום בית משותף, להעביר חלקים מהחלקה ו/או החלקות לרשות כלשהי (להלן: "צד ג'") בנכס הידוע כמג'רש מס' 1002.2, לפי תכנית מפורטת מס' 218/18 בבית אל (להלן "הרכוש הנ"ל"), באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/או לכונן, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.**

- מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול, זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל.
- לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד, כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.
- לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
- להופיע במשרד ספרי האחוזה, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, בתי משפט מכל הדרגות, כל 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, כל מסמך וניר אחר ולעשות כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש ו/או מייפה הכוח רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד משפטי ו/או מעין משפטי ו/או כל גוף ו/או רשות שלטונית ו/או אחרת.
- להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
- היות וייפוי כח זה נתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורש/נו, אפוטרופס/נו ומנהלי עזבוני/נו.
- ייפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי יחייב את יורשי יורשיי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי/נו על החתום

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חתימה

\* אם ייפוי הכוח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה

אני, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה החתימות הנ"ל.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

נספח י'

## חוזה מכר-מחיר למשתכן

### לכבוד חברת חשמל

הנדון: רישום וחיבור חשמל בניין פרויקט: באר שבע

אני הבעלים של דירה מספר \_\_\_\_\_, מאשר לחברת החשמל לרשום על שמי את הדירה ולחבר אותה לאספקת החשמל לדירה הנ"ל.

#### פרטי אספקת החשמל:

רח' \_\_\_\_\_, בית אל  
דירה מספר \_\_\_\_\_

#### פרטים לחוזה:

שם פרטי + משפחה	ת.ז.	כתובת מגורים	טלפון
1.			
2.			

בכבוד רב,

חתימה: \_\_\_\_\_