

**פרויקט "מחיר למשתכן" בצפת**

מגרש מס' (זמני) : \_\_\_\_\_  
בנין מס' (זמני) : \_\_\_\_\_  
יחידה מס' (זמני) : \_\_\_\_\_ , קומה : \_\_\_\_\_  
שטח (מ"ר) : \_\_\_\_\_ מס' חדרים : \_\_\_\_\_  
סוג היחידה : (דירה / דירת גן / דופלקס / פנטהאוז) : \_\_\_\_\_  
חנייה מס' (זמני) : \_\_\_\_\_ מיקום חניה (עילי / תת קרקעי) : \_\_\_\_\_  
מחסן : \_\_\_\_\_ שטח – \_\_\_\_\_  
שטח גינה (מ"ר) : \_\_\_\_\_ שטח מרפסת (מ"ר) : \_\_\_\_\_ שטח מרפסת גג \_\_\_\_\_ מ"ר  
(להלן: "הנכס" ו/או "היחידה" ו/או "הדירה")

**חוזה מכר**

פרויקט "מחיר למשתכן"

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2022

בין:

**טופ ויו בניה בע"מ ח.פ. 515757508**  
מפארק תעשייה דלתון  
אצל משרד עוה"ד לנקרי עופר ושות'  
מרח' יוחנן בן זכאי ת.ד. 2095, טבריה

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

- 1. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)
  - 2. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)
  - מרח' \_\_\_\_\_
  - טל: \_\_\_\_\_
  - ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_
- (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

והואיל והחברה זכתה במכרז מס' צפ/263/2016 (להלן: "מכרז מחיר למשתכן") לבניית 125 יח"ד וכל הכרוך בכך במתחם 46483 חלקות 9, 10, 34-27 (בשלמות) בגוש 13389 מגרשים 2021-2014, 1003, 1004 (להלן: "המתחם" או "המקרקעין") בצפת.

והואיל ועל פי תנאי המכרז, חייבת החברה לבנות 49 מיחידות דיור בהן זכתה כדירות מחיר למשתכן ולמוכרן לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיור. בנוסף מתחייבת החברה לבנות 76 יחידות דיור נוספות בבנייה רוויה אשר תימכרנה במחירי השוק ושלא במסגרת "מחיר למשתכן".

והואיל וברצון הקונה לרכוש מהחברה וברצון החברה למכור לקונה את היחידה כהגדרתה לעיל, באופן, בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

**1. מבוא ונספחים**

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו. כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא ישמשו לפירושו.
- 1.2 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים כולל "ההסכם" את המסמכים הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- נספח א' - נסח רישום.
- נספח א'1- נוסח אישור רוכש בגין קבלת פנקס שוברים.
- נספח ב' - המפרט הטכני, תכניות המכר ותשריטים לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.
- נספח ג' - נספח התמורה.
- נספח ד' - יפוי כח בלתי חוזר.
- נספח ה' - הוראות תשלום והבטחת כספי הרוכש.
- נספח ו' - נספח בעניין חובת היידוע בכתב בהתאם לחוק.
- נספח ז' - נספח היתר הבניה.
- נספח ח'1 - כתב התחייבות של חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן.
- נספח ח'2 - כתב התחייבות של משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן.
- נספח ט' - חניית נכים
- נספח י' - נספח הבנק המלווה

- 1.3 במקרה של אי התאמה בין תוכניות המכר לבין התיאור המילולי במפרט הטכני, יקבע התיאור המילולי שבמפרט הטכני. במקרה של אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות המפרט הטכני או תכניות המכר, תגברנה הוראות ההסכם.
- 1.4 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו".
- 1.5 יודגש כי בכל מקרה שבו צוין כי תשלום התמורה יכלול ריביות והצמדות אזי משמעות היא שתשלום התמורה יהיה בהתאם להיתר עסקה בנוסח הבנק.

## 2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים פירושים כדלקמן:

- 2.1 "המקרקעין" או "המגרש" – המקרקעין הידועים כמתחם 46483 מגרשים 2021-2014, 1004, 1003 בגוש 13389 חלקות חלקות 9,10,27-34 (בשלמות) בצפת ו/או כל הגדרה אחרת שתבוא במקומה.
- 2.2 "התב"ע" – תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' תכנית מס' ג/19374(0293613-216) על נספחיהן ותיקוניהן, וכן כל תכנית אחרת החלה על המקרקעין.
- 2.3 "המתחם" או "הבניין" – מתחם ו/או מבני מגורים אשר ייבנו על המקרקעין בהם תיבנה היחידה.
- 2.4 "הפרויקט" – מתחם 46488 ו-מתחם 46489 אשר כוללים יחדיו סה"כ 244 יחידות דיור אשר יבנו על המקרקעין, כמפורט בהסכם זה להלן.
- 2.5 "היחידה" – יחידת דיור כהגדרתה בראשית הסכם זה.
- 2.6 "התמורה" – הסכום שישלם הקונה תמורת היחידה כמפורט בנספח התמורה.
- 2.7 "הבנק המלווה" – בנק הפועלים ו/או כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף עמו התקשרה ו/או תתקשר החברה אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט וינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות (להלן: "הבטוחה"), בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ד 1974.
- 2.8 "חשבון הליווי של הפרויקט" – חשבון אשר יפתח בבנק \_\_\_\_\_ בע"מ (\_\_\_\_) על שם החברה לליווי פיננסי של הפרויקט, מס' סניף \_\_\_\_\_ מס' חשבון \_\_\_\_\_.
- 2.9 "פנקס שוברים" - פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי בנק הפועלים בע"מ ואשר יכללו פרטים כפי שיקבע על פי הדין, לרבות פרטי חשבון הליווי של הפרויקט.
- 2.10 "נספח התמורה" – נספח התמורה המצורף **נספח ג'** להסכם זה.
- 2.11 "המפרט הטכני" – מפרט המכר המצורף **נספח ב'** להסכם זה, אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב אשר במכרז.
- 2.12 "התכניות" – תכניות המכר המצורפות כנספח ב' להסכם זה.
- 2.13 "הקבלו המבצע" – קבלן רשום בעל סיווג מתאים שהחברה תמסור לו את ביצוע עבודות הקמת הפרויקט.

2.14 "עורכי הדין" – משרד עו"ד מויאל מלאכי ושות' ולנקרי-ראש ושות' – עורכי דין ו/או מי מטעמם.

### 3. העסקה

- 3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהמוכר את היחידה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 3.2 החברה מתחייבת כי טרם חתימה על הסכם זה תאפשר לקונה לראות את המקרקעין וכן לאפשר לו להתרשם ממצבם, לראות ולבדוק אותם ואת סביבתם, את תכניות בנין הערים החלות על המקרקעין ועל היחידה, את המפרט הטכני והתכניות המצורפות להסכם. כן החברה המליצה בפני הקונה לבצע, ככל ורצונו בכך, את כל הבדיקות שיחפוץ וכן הביעה נכונותה להציג בפניו כל מידע שיבקש לרבות, אך לא רק, את פירוט התכניות, המפרט וההסכם.
- 3.3 במקרה והיחידה נמצאת בתהליך הבניה, ניתנה לקונה האפשרות לבדוק את היחידה במצבה ביום חתימת ההסכם וכן את המפרט ותוכניות הבניין המצורפות **כנספח ב'** וכי במידה וקיימות אי התאמות כלשהן בין מצב היחידה ביום חתימת ההסכם לבין המפרט והתוכניות הרי שהצדדים יפעלו בהתאם להוראות נספח ז'1.

### 4. בנית היחידה

- 4.1 המוכר מצהיר ומתחייב כי ביצוע כל עבודות הבניה ביחידה לרבות הפיתוח הצמוד לפי חוזה זה יבנו במיזמנות, ומחומרי בניה טובים הנושאים תו תקן, ככל שקיים, או תו הסמכה או סימן השגחה ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות המשרד. ובהתאם להיתר הבנייה, המפרט הטכני והתכניות. מוסכם בין הצדדים כי סטיות קלות מהתכנית והמפרט, כהגדרתן בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, - צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשס"ח 2008 (להלן: "**הסטייה המותרת**") לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו ולא תזכנה את הקונה בשום זכות תביעה שהיא.
- 4.2 הודע לקונה כי היחידה ו/או הבניין ו/או הפרויקט, לרבות ביצוע עבודות הבניה והפיתוח במקרקעין ובפרויקט ולרבות בקשר עם תיקוני בדק ואחריות וביצוע שינויים, יבנו על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע ו/או קבלני משנה מטעמו, וזאת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למקובל בענף, ומבלי לפגוע באחריות המוכר כלפי הקונה. ככל שעבודות אלו יבוצעו על ידי קבלן ביצוע שאינו המוכר יהא קבלן ביצוע זה קבלן רשום בעל סיווג קבלני המתאים לביצוע הפרויקט.

### 5. תכנון ובניית הפרויקט

- 5.1 הודע לרוכש והוסכם עליו כי יתכנו סטיות ו/או שינויים המותרים במסגרת חוק המכר (דירות).
- 5.2 המוכר הודיע לקונה, כי הכנת התוכניות של הפרויקט לא נסתיימה באופן סופי, התכניות עדיין אינן סופיות ובכלל זה מיקום החניות, חלוקת מקומות החניה, שטחי מקומות החניה, דרכי הגישה לבית, לחניה ולרכוש המשותף, פרטי תכניות הפיתוח, מיקום חדרי שירות, מיקום חדרי אשפה, מיקום מחסנים וכד'. לפיכך הודע לקונה כי עלולים לחול שינויים בתוכניות המצורפות ובמפרט, אף לאחר תחילת הבניה ובלבד ששינויים כאמור לאחר תחילת הבניה לא יביאו לשינוי מהותי ביחידה לרבות שיטחה, מיקומה ותכנונה הפנימי או שיבוצעו עפ"י דרישה של היועצים, הרשויות השונות ובהתאם לדין. הובהר לקונה, כי הוא רוכש את היחידה ע"פ הוראות הסכם זה, ובכפופות להחלטות המוכר בעניינים הנ"ל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר לקונה כי בהתאם למפרט ומבלי לגרוע מזכויות הרוכש ע"פ הסכם זה, יהיה המוכר רשאי לשנות את החלקים ברכוש המשותף ואף להצמיד ליחידות אחרות בבית המשותף וזאת מבלי שתפגענה זכויותיו של הקונה בהסכם זה.
- 5.2 מוסכם בזה, כי כל זכויות הבניה במקרקעין, כפי שקיימות עתה ו/או כפי שתהיינה בעתיד, שייכות למוכר בלבד, והוא רשאי לנצלן לפי שקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות הדין. הוראות ההסכם אינן מגבילות את המוכר בשימוש, יעוד ותכנון המקרקעין ואינן מקנות לקונה בעת בניית היחידות כל זכות בקשר לכך מעבר להתחייבויות המפורשות של המוכר ע"פ הסכם זה. הוראות סעיף זה תחולנה עד למועד בו נחתמו עם החברה כל הסכמי המכר בגין כל יח"ד בבניין.
- 5.3 מובהר כי עם השלמת בניית היחידות לא יהיו בידי המוכר כל חלק מזכויות הבניה ו/או חלקים מהרכוש המשותף.
- 5.4 מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר כי זכויות הקונה על פי חוזה זה הינן ליחידה בלבד, ולאותם שטחים בבנין שלגביהם יינתנו לקונה זכויות מעבר ו/או שימוש, בכפוף להוראות חוזה זה ולהוראות כל דין, וכי לקונה לא תהיינה כל זכויות אחרות במקרקעין ו/או במגרש מלבד זכויותיו ביחידה, צמודותיה וחלקים יחסים בלתי מסוימים ברכוש המשותף כאמור.
- 5.5 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה כי אף לאחר התחלת הבניה על ידי המוכר יהיה רשאי המוכר ו/או בעל המקרקעין להגיש, בקשה להיתר לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 5.6 מובהר ומוסכם כי ככל והרשויות המוסמכות ידרשו, בכל שלב, ואף לאחר קבלת היתר הבניה, התקנת חלקי בנין, מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ואשר לא היו כלולים בהיתר הבניה - או בתנאיו - יהיה רשאי המוכר להקימם ולהתקינם בכל עת ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה.

- 5.7 מובהר בזאת לקונה, כי יתכן שהפרויקט יוקם באופן מדורג ובשלבים. אשר על כן הובא לידיעת הקונה, כי המוכר יהא רשאי להשלים את בניית הבניין ו/או הבניינים האחרים בפרויקט ו/או לבצע עבודות פיתוח בפרויקט ו/או בסביבתו, גם לאחר מועד מסירת הדירה לרוכש. הרוכש מתחייב שלא להפריע למוכר בפעולות הבניה הנ"ל, ולאפשר את ביצועו, ובלבד שלא תיפגע הגישה הסבירה לדירה על הצמדותיה ואפשרות השימוש הסביר בדירה. עבודות הבניה ו/או הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל הניתן, הפרעה לרוכש ובלבד שלא תיגרע ו/או תישלל זכות הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 5.8 במידה ובעת מסירת החזקה בדירה טרם הושלמו עבודות הפיתוח, סביב הבניין בו מצויה הדירה, אשר החובה לבצע חלה על המוכר, יפעל המוכר על מנת שעבודות פיתוח אלו ייסתיימו בתוך 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לבניין האחרון שייבנה בעל גבי המקרקעין וכן באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונים ובכל מקרה אי השלמת עבודות פיתוח אלו לא תמנע מהקונים גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בה. בכפוף לאמור לעיל, אין לראות באי השלמת עבודות הפיתוח במועד גמר הבניה של הבניין כאי גמר הדירה או הבניין לעניין מועד המסירה של הדירה כמוגדר להלן. עוד 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. לאור האמור, מותרת הקונה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר הקשורים ו/או הנובעים מביצוע ו/או מאי ביצוע הפיתוח מחוץ למקרקעין וכל עבודת פיתוח אחרת שמבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם ובלבד שלא בוצעו על ידי החברה ו/או מי מטעמה בפועל.
- 5.9 כי בהתאם להוראות המכרז הקונה לא יהא רשאי והמוכר לא יאפשר לקונה לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספת במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד קבלת החזקה בדירה למעט ויתור על ארבעה פריטים במפרט כנגד זיכוי כספי.
- 5.10 המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי, שווה ערך ככל שניתן וסביר לזה הנקוב במפרט ובכפוף לאישור מראש שיינתן ע"י משב"ש.

## 6. היתר בניה

- 6.1 הודע לקונה והקונה מאשר בזה כי הובא לידיעתו כי טרם ניתן היתר בניה/ התקבל היתר בניה לבניית היחידה והבניין.
- 6.2 הקונה מאשר כי ככל שנכון למועד חתימת הסכם זה טרם התקבל היתר ההבניה כאמור בסעיף 6.1 לעיל, הוא קונה את היחידה בכפוף להוראות נספח ז'1, נספח היתר הבניה, המצ"ב להסכם זה.
- 6.3 מובהר למען הסדר הטוב כי לכשיינתן היתר הבניה ויתקבל פנקס השוברים של היחידה הרוכש לא יידרש לחתום על נספח ז'1 ונספח ז'2.

## 7. מועד המסירה

- 7.1 המוכר מתחייב להשלים את בניית היחידה, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, ולמסור את החזקה ביחידה לקונה עד ליום 30.7.2025 (להלן: "מועד המסירה").
- 7.2 היחידה תחשב כגמורה וראויה לשימוש כאשר היא תהיה במצב בו המוכר ביצע את כל המוטל עליו על פי הסכם זה והדין על מנת שיהיה ניתן לחברה לרשותות הביוב, המים, החשמל והגז והתקבל לגביה "טופס 4". הקונה מתחייב לחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בחיבור היחידה, בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 19 להלן והכל לפני מועד המסירה.
- 7.3 מובהר כי עבודות בניה ופיתוח במקרקעין ובפרויקט תסתיימנה עם מועד המסירה האמור לעיל.
- 7.4 המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה ביחידה במועד המסירה כשהיא ראויה לשימוש וכשזכות הקונה ביחידה חופשית מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול, וזכות צד שלישי, למעט משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה שתוחרג מהיחידה כאמור בהסכם זה, ולמעט משכנתא שנטל הקונה וזכויות צד שלישי ביחידה כאמור ביחס לזכויות הקונה, אשר מקורן בקונה.
- 7.5 הקונה מתחייב לקבל את החזקה ביחידה החל ממועד המסירה בכפוף לאמור להלן, במידה והקונה לא הופיע לקבל את החזקה ביחידה במועד המסירה, כפי שהוזמן, יהא המוכר רשאי להתייחס ליחידה כאילו נמסרה לידי הקונה לכל דבר ועניין, וממועד זה יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או ההסכם חל מועד תשלומם על הקונה.
- 7.6 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 7.7 מוסכם כי למוכר תהא הזכות להקדים את מועד מסירת החזקה ביחידה בתקופה של עד 60 ימים טרם מועד מסירת החזקה ובלבד שהמוכר ימסור הודעה לרוכש על הקדמת המסירה של היחידה כנ"ל לא

יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם.

עוד מוסכם על הצדדים כי ככל והמוכר יהיה חפץ להקדים את מסירת החזקה ביחידה לתקופה העולה על 60 ימים ממועד מסירת החזקה אזי במקרה כאמור הקדמת מועד מסירת החזקה תהא מותנית בהסכמת הרוכש מראש ובכתב.

7.8 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש 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.

7.9 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיפים 7.10, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

7.10 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיפים 7.10, התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף 7.10, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

7.11 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 7.10 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.12 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב – 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך. אין באמור לעיל כדי לגרוע או לצמצם מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות.

7.13 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.14 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

## 8. שינויים ותוספות

8.1 לא יבוצעו שינויים שיעלו ביחס לקבוע במפרט זולת ויתור על פרט מבין הפרטים הכוללים במפרט המחייב והמפורטים להלן: ארון מטבח, ארון אמבטיה, סוללה למים (כיור, אמבטיה ומקלחת), נק' מאור, בית תקע ונק' טלפון שבהם יהיה זכאי הקונה לתמורת זיכוי על פי הפירוט המפורט במפרט הטכני.

8.2 הקונה מתחייב שלא לבצע ולא להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים ביחידה, ללא קבלת האישורים הנדרשים לפי דין לכך.

המושג "שינויים חיצוניים" בסעיף זה משמעו כל שינוי בגג הבניין ו/או היחידה, בכל פתחי היחידה ובכל צד חיצוני של הקירות החיצוניים של הבניין ו/או היחידה, לרבות, התקנת מזגנים או מתקנים אחרים כל שהם בקירות חוץ, פתיחת פתחים או קדיחת חורים בקירות החוץ, סגירת ו/או שינוי במרפסת, בניית פרגולות, התקנת סוככים (קבועים ו/או מתקפלים), כל שינוי במעקה ו/או בגדרות, בצבעים ו/או בציפויים שלהם, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת או בחצר הצמודה לדירה, פרט לסידורים המיוחדים המותקנים בדירה (אם קיימים) התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת צינורות לחוטי חשמל ו/או צינורות מים ו/או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת דודי שמש וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים, באופן קבוע וכיוצא באלה שינויים, העשויים

לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין וכן כל שינוי, לרבות ביחידה, שהינו בניגוד ו/או מצריך תיקון להיתר הבניה. סעיף זה יחול עד למועד מסירת כל יחידות הדיור בפרויקט ורישומן בטאבו ע"ש הרוכשים. מובהר, כי בכל מקרה החברה לא תהא אחראית לכל הכרוך ברישום השינויים החיצוניים.

החברה תוכל לתבוע את הרוכש בגין כל הוצאה סבירה ו/או נזק ו/או הפסד שיגרמו לחברה, ככל שיגרמו לה, כתוצאה מהפרת סעיף 8 זה (על תתי סעיפיו), וכן החברה תהא רשאית לקבל צו מאת רשות מוסמכת נגד הרוכש להחזרת המצב לקדמותו, לצורך האמור לעיל. עוד יובהר, כי ככל שהחברה תידרש לבצע עבודות ו/או תיקונים ביחידה לטובת תיקון ליקויים ביחידה ו/או בבניין ו/או ביחידה אחרת בבניין, תהא החברה רשאית לבצע את התיקון כאמור לרבות בדרך של הריסת אי ההתאמה הנובעת מהשינוי החיצוני אשר בוצע על ידי הרוכש שלא על פי הוראות הסכם זה ו/או הדין ובמקרה כאמור החברה תהא פטורה מכל חבות ו/או דרישה להשבת מצב היחידה לקדמותה.

8.3 כמו כן, ידוע לרוכש כי ביצוע שינוי כאמור בסעיף זה (לרבות באם התקבלו בגינו כל האישורים הנדרשים כאמור) עלול לגרום נזק לחברה וליתר הדיירים, לרבות עקב עיכוב ו/או מניעה הפוגעת ביכולת לרשום את הבניין ו/או הפרויקט כבית משותף. מובהר, כי במקרה של עיכוב ברישום הבית המשותף עקב נסיבות התלויות ברוכש, תהא החברה רשאית לתבוע את הרוכש בגין כל הוצאה סבירה ו/או נזק ו/או הפסד אשר נגרמו לחברה בשל ביצוע השינוי כאמור.

8.4 למען הסר ספק, בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.2 לעיל, ככל והרוכש יבצע כל שינוי או תוספת (ככל שתידרש) לאחר רישום הבניין כבית משותף ורישום זכויותיו בממכר בלשכת רישום המקרקעין, יהא הביצוע טעון קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לרבות היתר בניה כדין (ככל שנדרש) והכל בכפוף לכל הוראות הדין.

8.5 ידוע לרוכש שהחברה רשאית לכלול, בהתאם לשיקול דעתה הסביר, את הוראות סעיף 8 זה לעיל, על סעיפי המשנה שלו, בתקנון הבית המשותף, לכשיירשם, אולם מובהר בזה, כי הנציגות תוכל לשנות הוראות אלה בדרך של שינוי התקנון שיירשם לבית המשותף.

8.6 מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה לפי חוזה זה ו/או לפי הדין, עקב הפרת התחייבויות הרוכש לפי סעיף זה באשר לביצוע שינוי שאינו כדין על ידי הרוכש, תהיה החברה רשאית עד למועד השלמת רישום זכויות הרוכש, להתנות את העברת הזכויות בממכר על שמו של הרוכש בהשבת מצב הממכר לקדמותו.

## 9. פרוטוקול מסירה

9.1 עד למועד המסירה בפועל, לא יהיה רשאי הקונה להיכנס ליחידה, אלא רק לשם ביקור ובדיקה של היחידה, וזאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר ו/או הקבלן המבצע. בכל מקרה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו זו, לא תחול על המוכר ו/או על הקבלן המבצע כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם כתוצאה מכך.

9.2 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**"). פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. סירב הרוכש לחתום על פרוטוקול המסירה יציין זאת המוכר ו/או מי מטעמו על גבי הפרוטוקול.

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

9.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

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

9.6 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 9.3, 9.4, 9.5 בפרוטוקול המסירה.

9.7 מוסכם בזאת, כי ככל ויתגלו ביחידה ליקויים במועד המסירה, לא יהווה הדבר עילה לדחיית קבלת היחידה או לדחיית תשלום כלשהו ו/או לדחיית קיומן של התחייבויות הקונה על פי הסכם זה וזאת בתנאי שליקויים אלו אינם מונעים מהקונה שימוש סביר ביחידה. עם זאת מובהר, כי קבלת היחידה על ידי הקונה לא תגרע מזכותו לדרוש תיקון הליקויים בתקופת הבדק ולא תגרע מאחריות המוכר לפי חוק המכר (דירות).

9.8 המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע יתקן את הפגמים בהתאם לפרוטוקול המסירה. ליקויים המחייבים, לדעת המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע, תיקון מיידי יתוקנו בהקדם האפשרי ובמידת הצורך, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או נציגו ו/או הקבלן המבצע.

## 10. אחריות ובדק

10.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן: "אי התאמה"), "אי התאמות" ו-

"חוק המכר" בהתאמה), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

- 10.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 10.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד 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.
- 10.4 הרוכש מתחייב 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 הרוכש.
- 10.5 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 כני"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 10.6 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 10.7 מבלי לגרוע או להוסיף על אחריותו של המוכר כלפי הקונה לפי חוק המכר (דירות), יבצע המוכר, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או באמצעות הקבלן המבצע, את התיקונים שהוא חייב לבצע על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות חוק המכר (דירות), בתנאי מוקדם שהקונה מסר למוכר הודעה בכתב, בדואר רשום, בתוך שנה ממועד המסירה על אודות הליקויים, לחלופין במידה ולא ניתן היה לגלות את הליקויים בתוך שנה ממועד המסירה, בבדיקה סבירה, אזי הקונה יודיע בתוך זמן סביר מהיום שבו נתגלה הליקוי.
- 10.8 המוכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או באמצעות הקבלן המבצע, יבצע את התיקונים כאמור בסעיף 10.1 לעיל, במהלך תקופת הבדק (כהגדרתה בחוק המכר (דירות)). הובהר לקונה כי בכונת המוכר לבצע את תיקוני הבדק, ככל שהדבר יתאפשר, בכל היחידות בפרויקט ברצף אחד בשם לב לאופי הליקוי ולעונת השנה. על אף האמור לעיל, היה הליקוי ליקוי שהצורך בתיקונו דחוף, היינו, נתגלה ליקוי המונע שימוש סביר ביחידה, שאז יגרום המוכר כי התיקון יבוצע בהקדם האפשרי, בנסיבות העניי.
- 10.9 הודע לקונה כי ביצוע התיקונים, כאמור לעיל, יש בהם משום גרימת אי נעימות ו/או אי נוחות ו/או מטרד במידה מסוימת. המוכר יבצע את התיקונים ביחידת הקונה לאחר תיאום מועד עימו ובכפוף להשבת המצב לקדמותו ככל הניתן לאחר התיקון.
- 10.10 המוכר מצהיר בזה כי ידוע לו כי התיקונים כאמור בסעיף 10 רבתי זה, עלולים לגרום לקונה אי נוחות ועל כן הוא יפעל באופן סביר, ובנסיבות העניין לביצוע התיקונים הנדרשים בהקדם האפשרי.
- 10.11 מועד ביצוע התיקונים ביחידה יתואם עם הקונה מראש. במידה והקונה לא יאפשר את ביצוע התיקונים מסיבות התלויות בו, או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים בהסכם זה, לא יהיה המוכר חייב לבצע התיקונים ביחידה במועד זה והתיקון יתבצע לאחר הסרת המניעה מצד הקונה בכפוף להוראות הדין.
- 10.12 אחריותו של המוכר הינה לביצוע התיקונים בהתאם להוראות הדין. לצורך ביצוע התיקונים על הקונה לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים, לארזים, לכסותם ולעשות כל מעשה סביר הדרוש על מנת שלא יפגעו.
- 10.13 המוכר ו/או הקבלן המבצע מטעמו יתקן קלקול או פגם שיתהווה כאמור לעיל ואשר עליהם הודיע הקונה למוכר תוך תקופת הבדק, באם הקלקול או הפגם הוא מסוג המחייב תיקון מוקדם, ובאם ביצועו אפשרי מבחינת עונת השנה. תיקון כזה יבוצע תוך זמן סביר מיום קבלת ההודעה בידי המוכר.
- 10.14 העברת ההתחייבות על פי סעיף 10.6 תעשה בלבד שהמוכר יהיה ערב לקונה למלוא מילוי ההתחייבות

שהועברה על ידו.

10.15 לעניין האמור בסעיף 10 זה, דין הרכוש המשותף כדין היחידה, בשינויים הבאים:

10.15.1 תקופת הבדק והאחריות תתחיל כמפורט בסעיף 12.5 לחוזה זה. מובהר, כי המוכר ימסור את האחריות על הרכוש המשותף בבניין וכן את תעודות האחריות בגין הרכיבים בבניין, לקונה הראשון שיאוכלס בבניין, ואותו קונה יחתום מול המוכר על כל המסמכים הדרושים לצורך כך.

מסירת תעודת אחריות כאמור בסעיף 10.16 לעיל לאחד מרוכשי היחידות שבבניין, תהווה מסירה לכל רוכשי היחידות בבניין.

10.15.2 אחריות המוכר לביצוע תיקונים כאמור, לא תחול כלפי כל בעל יחידה בבניין בנפרד אלא רק כלפי כל רוכשי היחידות במאוחד. בהתאם, כל הודעה על פגמים ו/או ליקויים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכר אלא אם ניתנה ע"י נציגות הבית המשותף.

10.16 מובהר בזאת, כי ביצוע תיקונים לא יגרום להארכת תוקף האחריות, מעבר למועד המקורי, ולא יצדיק עיכוב כלשהו בתשלומים ו/או בקיום חיובי הקונה, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.6 לעיל

10.17 הובא לידיעת הקונה כי בכל עת, גם לאחר השלמת היחידה ו/או הבניין וגם לאחר מסירת החזקה ביחידה לקונה ו/או לאחר רישום הזכויות ביחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע ביחידה עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים ביחידה ו/או בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף.

10.18 מובהר ומוסכם כי התיקונים ביחידת הרוכש יבוצעו אך ורק לאחר תיאום של המוכר עם הקונה כאשר באחריות המוכר לבצע התיקונים ולהשיב את המצב לקדמתו ככל הניתן.

#### 11. זכויות הקונה ביחידה

11.1 מובהר כי זכויות הקונה הן אך ורק ביחידה ובצמוד אליה, כמפורט בתוכניות המכר ומפרט הטכני, נספח ב' להסכם המכר, והמוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, למכור, להחכיר, להשכיר, להעביר, להצמיד ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון ובכפוף להוראות הדין והמכרז, את שאר יחידות הדיור ו/או זכויות במקרקעין ו/או בבניין ו/או בפרויקט ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה. תוקפו של סעיף זה יהא עד לחתימת כל הסכמי המכר בגין כל יחידות הדיור בפרויקט ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל היחידות בבניין.

11.2 הודע לקונה שהמוכר יהיה רשאי לבצע ולרשום לחובת המקרקעין זיקות הנאה לצורכי מעבר ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כל אדם ו/או מקרקעין סמוכים, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות, תוכנית בנין ערים ותנאי היתר הבנייה ובכפוף לכך ששטח היחידה, התכנון הפנימי שבה ומיקומה לא ישתנו.

11.3 החברה מסרה לקונה שיהיה רשאי להשתמש ביחידה למטרת מגורים בלבד.

11.4 למען הסר ספק, מובהר בזה כי שטח היחידה ושטחי הצמידויות, המפורטים במפרט, מחושבים לפי כללי חישוב השטחים על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008, הקובע כללים מפורטים בנוגע לחישובי השטחים. מובהר כי חישוב שטח היחידה לצורכי מסי ארנונה ו/או לצורכי רישום היחידה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לכל צורך אחר, יכול שיהיו שונים ולכן שטח היחידה ושטחי הצמידויות לצרכים אלו יכול שיהיה שונה, והחברה תידעה את הקונה בכך.

#### 12. רכוש משותף

12.1 החל ממועד המסירה מתחייב הקונה לשאת בחלקו היחסי, לפי שטח היחידה כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבניין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, אחזקה, חידוש, ניקיון, תאורה של הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בקירות החיצוניים, בחדר מדרגות, במערכות המשותפות, ברכוש המשותף, בשטחי החניה המשותפים ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את דיירי הבניין ו/או הפרויקט (אם ירשמו מספר בנינים יחדיו כבית משותף אחד או במידה שטרם נרשמו כבית משותף, אם החליטה החברה לפי שיקול דעתה הסביר והתואם את המקובל בענף ו/או עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות כי מספר בנינים יישאו בהוצאות במשותף ובלבד שלבנינים אלו ישנו רכוש המשותף לבנינים הנ"ל). הובהר לקונה כי היקף ההוצאות וסוג השירותים יקבעו על ידי נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות"). עד להקמת הנציגות יהיה המוכר רשאי, אם ימצא זאת לנכון, לפעול במקום הנציגות והקונה מתחייב לשלם את חלקו בהוצאות הנ"ל, מיד עם דרישת המוכר.

12.2 מובהר כי נטל הנשיאה בהוצאות החזקת הרכוש המשותף הקבועות בגין יחידות שטרם נמכרו יחולו על המוכר. על אף האמור לעיל, יינתן למוכר פטור יחסי מאותו חלק של הוצאות הבית המשותף המתבססות על צריכה ושימוש בפועל אשר יוכיח המוכר שלא נצרך בפועל.

12.3 המוכר יהיה רשאי וזכאי, לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם להוראות הדין, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, לרבות שטחים של המגרש ו/או המקרקעין עליו ייבנה הבניין, כניסות נפרדות ודרכי גישה לכניסות, שטחי חניה, מעברים, מרפסות, גגות (למעט החלק המיועד להתקנת ו/או הצבת מתקנים



**"מחיר למשתכן" בצפת**

משותפים), מחסנים, ו/או חדרים אחרים, שטחי שירותים או מתקנים, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות על המגרש עליו נבנתה היחידה. תוקפו של סעיף זה יהא עד לרישום כל יחידות הדיור ע"ש כל הרוכשים בטאבו.

המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, לייעד ו/או להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים הנדרשים על פי דין, או לשימוש עבור מתקנים, אנטנות שאינן סולריות וצלחות לקליטת לווינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, כבלים, חוטי חשמל, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, מתקני אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, חדר גנראטור, חדר שנאים, חניות וכל מטרה אחרת הכל לפי ראות עיניו ושקול דעתו הסביר של המוכר כפי שיצויין במפרט, בין אם יותקנו על ידו ובין אם על ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר, בין אם השימוש קשור ביחידה ובין אם לשימוש יחידות דיור אחרות.

12.4 במקרה שיחול שינוי במיקום של אחד המתקנים המפורטים בסעיף 12.3 לחוזה לעומת המצויין במפרט יודיע על כך המוכר לקונה בהודעה בכתב. מובהר ומוסכם כי אין בהודעת המוכר לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי הדין.

12.5 המוכר יהיה רשאי למסור את הרכוש המשותף עם מסירת שלושת היחידות הראשונות בבניין, והוראות סעיפים 8 ו-9 לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין הרכוש המשותף. קבלת החזקה ברכוש המשותף תעשה על ידי שלושת הרוכשים הראשונים.

12.6 המוכר יהיה רשאי לרשום לבניין תקנון בית משותף ובו הוראות שונות מהקבוע בתקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ויכלול בו אותן הוראות שישדירו את היחסים בין בעלי היחידות, לרבות הסדרי חובות, החזקת, תיקון ושירות היחידות והחלקים המשותפים בפרוייקט וחלוקת ההוצאות הכרוכות בהם, ושירותים של הרכוש המשותף, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדות, זכויות בניה בשטחים ובגגות, מרפסות, דירות גג, זכויות שימוש של בעלי יחידות בפרוייקט, חניה, מחסנים, שירותים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בפרוייקט, הצמדת שירותים ושטחים לדירות, זיקות הנאה, וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הפרוייקט ומתן שירותים לבעלי היחידות בפרוייקט כאמור במפרט המצורף להסכם זה.

12.7 הקונה מסכים כי רישום זכויותיו ביחידה על שמו יעשה בכפוף לתקנון האמור.

12.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם ומזכויותיו של המוכר כאמור לעיל, יהיו המוכר רשאי, אך לא חייב, לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות בנושאים הבאים:

12.8.1 הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף.

12.8.2 זיקת הנאה למגרש וכפיפות לזיקת הנאה של המגרש הגובל לשימוש משותף של מספר בנינים בגנרטור ו/או מתקנים משותפים אחרים במידה שיותקנו.

12.8.3 זיקת הנאה מתאימה לזכות ולכפיפות המגרש לדרכי גישה לרכב לבניינים אחרים לחברת חשמל וכיו"ב.

12.8.4 הצמדת החלק המוצמד וזכויות השימוש והבניה בו.

12.8.5 זכויות וחובות הרוכש כמפורט בחוזה זה.

12.8.6 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו ובדקו באמצעות חברת ניהול ככל וידרש הדבר.

12.8.7 למען הסר ספק מובהר כי בחירת חברת הניהול (ככל והדבר יידרש על ידי רשות מוסמכת) תעשה בשיתוף פעולה עם נציגות הדיירים (וועד הבית) בנכס כאשר החלטתם תומצא למוכר בתוך 14 ימים עסקים ממועד כינוס אספת נציגות הבית המשותף מוסכם כי בכל במקרה שבו לא תומצא החלטת נציגות הדיירים כנ"ל ובכדי שלא לעכב קבלת ההיתר או אישור נדרש אזי בחירת חברת הניהול תעשה ע"י המוכר בשיתוף עם הנציגות, לתקופה המירבית הקבועה בחוק ובתנאי השוק המקובלים.

12.8.8 התחייבות הקונה שלא להניח, לקבוע ו/או להציג כל חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לתחום החלק הפנימי של היחידה וזאת לזמן קבוע.

12.8.9 קביעת השתתפות וקביעת יחס השתתפות בין דיירי הבניין, אף אם יחס זה לא יהיה תואם את חלקיהם ברכוש המשותף.

12.8.10 העברת זכויות ביחס ליחידת טרנספורמציה, הצמדת רכוש משותף ליחידה זו ומתן פטור לבעלת היחידה ביחס לכל התשלומים השוטפים בהם מחויבים יתר דיירי הבניין.

12.8.11 הצמדת מחסנים ו/או מרתפים ו/או רכוש משותף אחר ליחידות (ככל שקיימים), וחלוקתם לפי האמור במפרט.

12.8.12 כל החלטה אשר לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למקובל בענף ו/או בהתאם להנחיות המקצועיות של הרשויות הרלבנטיות נדרשת בנסיבות העניין.

12.9 המוכר רשאי ללא צורך בהסכמת הקונה בטרם מועד המסירה, להעביר דרך המקרקעין, הבניין והיחידה וצמודותיה, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה מרכזית (לרבות טלוויזיה בכבלים ו/או בלוויין) ושירותים אחרים, בין שהם משרתים את היחידות בפרויקט ו/או היחידה ובין שהם אינם משרתים אותם והקונה מתחייב בטרם המסירה לאפשר להרשות למוכר, בעצמו או באמצעות אחרים וכל רשות, מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין, ליחידה ולצמודותיה ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"ל, לרבות לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון של כל הפריטים הנ"ל.

12.10 מובהר כי ביצוע האמור בסעיף 12.10 לאחר המסירה בפועל לקונה יעשה בתיאום עם הרוכש.

12.11 הודע לרוכש שהמוכרת זכאית להחזיק בבניין משרד מכירות ו/או "דירה לדוגמא" (להלן: "דירה לדוגמא") אשר ישמשו לצורכי תצוגה לרוכשי יחידות פוטנציאליים בבניין או במקרקעין. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתיגרם, אם תיגרם ע"י ה"יחידה לדוגמא". מובהר כי אין באמור בסעיף זה לשלול את זכויותיו של הקונה לעלות טענות משפטיות ולפנות לערכאות משפטיות הרלוונטיות.

## 13. רישום

13.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה, מתחייב המוכר לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים על מנת לפעול לרישום היחידה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת המהווה חלק מבית משותף, ולרישום זכויות הקונה ביחידה, הכל בכפוף להוראות הדין, הוראות והנחיות לשכת רישום המקרקעין ועל פי הוראות הסכם זה ככלל וסעיף זה בפרט (להלן: "הרישום") במועד המוקדם ביותר האפשרי.

13.2 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ובכפוף לכך שניתן יהיה לבצע את הרישום, בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד הרלבנטי, מתחייב המוכר לדאוג לכך שרישום הבניין כבית משותף יבוצע במועד המוקדם ביותר האפשרי בהתאם להוראות חוק המכר דירות. רישום הזכויות ביחידה על שם הקונה, כיחידה נפרדת, יבוצע תוך 6 חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד המסירה לפי המאוחר והכל בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות) לרבות לעניין רישום פרצלציה (להלן: "מועד הרישום"). בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא היו בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן ו/או בשל מעשה ו/או מחדל מצד רוכשי הדירות בבניין ו/או בפרויקט אשר הוכח כי גרמו לעיכוב ברישום כן מוסכם, כי איחור בביצוע הרישום בגין הנסיבות כאמור, לא יהווה הפרה של התחייבויותיה עפ"י סעיף זה.

היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, יהא המוכר רשאי לגרום שרישום הבית המשותף יהיה בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.

13.3 עד רישום זכותו של הקונה ביחידה בלשכת רישום המקרקעין, כיחידת רישום נפרדת בבית משותף, מתחייב הקונה שלא לבצע בעצמו או באמצעות אחרים וכן לא להסכים ולא לאפשר ביצוע של כל שינויים חיצוניים, כהגדרת מונח זה בסעיף 8.3 לעיל, וכן של כל שינוי או תוספת ביחידה ו/או בבניין ובקירותיו החיצוניים ו/או בגג הבניין, ו/או בגינה ו/או בכל חלק אחר של הרכוש המשותף בבניין, בלי קבלת ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים לכך, ככל שיידרשו. תוקפו של סעיף זה הינו עד למועד רישום כל יחידות הדיור בפרויקט ע"ש הרוכשים בטאבו.

הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית המזכה המוכר בכל הסעדים המוקנים בהסכם או בדין לרבות בפיצוי המוסכם ובלבד שאין המדובר באותו ראש נזק.

13.4 הקונה מתחייב להמציא למוכר, מיד עם דרישתו הראשונה, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרוש לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, הארנונות ההיטלים והתשלומים, שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה, המופנים לרשם המקרקעין, וכשהם בתוקף לפחות עד לתום השנה הקלנדרית בה נדרשו.

13.5 התעכב הרישום או שלא בוצע מסיבה הקשורה בקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו, כמפורט לעיל, יתבצע הרישום לאחר שהקונה יסיר את המניעה ו/או ישלים את התחייבותו, לפי העניין בהקדם האפשרי ממועד פניית המוכר לשם כך.

13.6 הקונה מתחייב להופיע, במידת הצורך, בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום אחר, בתאריך ושעה שיתואמו ע"י הצדדים. הקונה מסמיך את עורכי הדין ליתן בשמו אישור לעניין ייחוד יחידות ו/או ייחוד הערות אזהרה בעת ביצוע הרישום בהתאם להתחייבות החברה כלפי הקונה בהסכם זה וכן לחתום על כל תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש. מובהר בזאת כי על אף מסירת יפוי הכח הנזכר בהסכם זה, תיידרש, בהתאם לדרישת הרשויות, הופעתו האישית של הקונה לצורך החתימות כאמור.

13.7 המוכר יהיה רשאי לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור, ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, וזאת הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחר מכן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה ביחידה וצמודותיה עפ"י הסכם זה.

13.8 בעת רישום הבניין כבית משותף, יירשם תקנון מוסכם שיסדיר את היחסים בבית המשותף, ללא צורך בהסכמת הקונה לרישום תקנון זה, בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 12 לעיל.

13.9 המוכר יהיה רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, בעלויות, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על היחידה, מכל סוג שהוא, שתידרשנה על פי שיקול דעתו הסביר ובהתאם להוראות הדין ו/או בהתאם להנחיות של הרשויות הרלבנטיות, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או זכויות שימוש במתקנים אחרים או במערכות שנועדו לשמש אף בעלי יחידות דיור אחרים ו/או לעניין מקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל וקווי תקשורת, לרבות לשם תחזוקתם ותיקונם ובלבד שזכויות הקונה לא תפגענה.

#### 14. התמורה

14.1 תמורת היחידה מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסכום הנקוב בסעיף 2.1 לנספח התמורה (להלן: "מחיר היחידה"), וכן את יתר התשלומים החלים עליו ע"פ ההסכם (מחיר היחידה וכל יתר התשלומים כאמור ייקראו להלן: "התמורה"). התמורה תשולם במועדים ובסכומים המפורטים בנספח התמורה.

14.2 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון מחיר היחידה, יבוצעו לחשבון הליווי של הפרויקט באמצעות פנקס שוברים לתשלום שיונפק על ידי ההבנק המלווה בעבור היחידה ויימסר לקונה על ידי המוכר, לרבות תשלומים שהעביר מוסד כספי שנתן לקונה הלוואה לרכישת היחידה כאמור בסעיף 16 להלן.

הקונה מתחייב לכך שהתשלומים על חשבון מחיר היחידה כאמור ישולמו על ידו אך ורק בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים.

14.3 הקונה יעביר למוכר באמצעות הפקס עותק מהוראת ביצוע כל תשלום על חשבון מחיר היחידה תוך ציון שמו ופרטי היחידה שנרכשה בהתאם להוראות הסכם זה ויתקשר למשרדי המוכר בסמוך לאחר ביצוע כל תשלום על מנת לוודא כי התשלום נקלט ונזקף לזכותו.

14.4 כל תמורה שלא תשולם על ידי הקונה באמצעות פנקס השוברים, לא תיחשב כתמורה על חשבון הסכם זה, והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל התמורה באמצעות פנקס השוברים.

14.5 הובהר לקונה כי השוברים בפנקס השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי תשלום כאמור יזכה את חשבון הליווי של הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר בפועל וייחשב כמשולם על ידי הקונה באותו יום עסקים. הקונה מתחייב לשלם את השוברים אך ורק על פי סדרם בפנקס השוברים.

14.6 הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים אשר יימסר לידו בשלמותו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום בפנקס השוברים שלא שולמו על-ידי הקונה, מכל סיבה שהיא, מיד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה, או אם בוטל הסכם זה, מיד עם ביטולו. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח הבטוחות שיונפקו לטובתו על-ידי הבנק המלווה, היא כמפורט במבוא לחוזה. הרוכש מתחייב להודיע לחברה ולבנק המלווה, בכתב, על כל שינוי בכתובתו המפורטת לעיל.

14.7 הקונה לא ייחשב כמי ששילם את מלוא התמורה גם אם קיבל את אישור המוכר בכתב על גמר התשלום וכן גם אם היחידה נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן מחמת טעות או כי מועד תשלומו של תשלום כלשהו החל על הקונה לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה והרוכש טרם שילמו. במקרה כזה ישלם הקונה את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיד לפי דרישתו הראשונה של המוכר.

14.8 מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.

#### 15. הבטחת כספי הקונה

15.1 הוצאות בגין עלות מימון ערביות חו"מ הן בבחינת הוצאות לטובת צד שלישי ועל כן אינן מהוות חלק ממחיר "העסקה" כמשמעו בסעיף 7 לחוק מע"מ.

15.2 בהתאם לאמור לעיל, להבטחת הכספים שישולמו על ידי הקונה על פי הסכם זה, יעביר הבנק המלווה לרוכש ערבות בנקאית בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר ע"י מחיר היחידה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974. הערבות תהיה צמודה למדד התשומות בבניה או למדד יוקר המחיה, לפי החלטת החברה והבנק המלווה – נותן הערבות. כמו כן, לאור תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 ערביות חוק המכר המוצאות לרוכשי הדירות לא יכללו את רכיב המע"מ (המע"מ הנכלל במחיר הדירה במועד כל תשלום) ורכיב המע"מ יובטח על ידי קרן ייעודית שהוקמה על ידי משרד האוצר.

15.3 מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי בכפוף ובהתאם להחלטת מיסוי מספר 3109/20, התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

15.3.1 הסכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.

15.3.2 תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.

15.3.3 כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות

מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן :

- 15.3.4 עלויות הקמה בשיעור של 0.7% לשנה מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
- 15.3.5 ריבית שנתית בשיעור של 1%+ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
- 15.3.6 יובהר, כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לגורם המממן בשביל הרוכש ובגין העמדת הערבות לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
- 15.3.7 במסמך החיוב שמוצא מטעם הגורם המממן לחברה יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
- 15.3.8 החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הרוכש. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לרוכש בכתב.
- 15.4 המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל על חשבון התמורה, כהגדרתה בנספח התמורה, על פי חוזה זה, למעט השתתפות הקונה בהוצאותיו המשפטיות של המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי, כהגדרתו להלן, בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן בסעיף זה: "החוק").
- 15.5 החברה הסבירה והבהירה לקונה היטב את הוראות חוק המכר וזכויותיו על פיו להבטחת הכספים שישולמו על ידו, וכי קרא והבין את הוראות נספח ו' בעניין זה.
- 15.6 בהתאם לאמור לעיל, להבטחת הכספים שישולמו על ידי הקונה על פי הסכם זה, יעביר הבנק המלווה לרוכש בטוחה בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר ע"ח מחיר היחידה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974. הבטוחה תהיה צמודה למדד התשומות בבניה או למדד יוקר המחיה, לפי החלטת החברה והבנק המלווה – נותן הבטוחה. כמו כן, לאור תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 בטוחות בהתאם לחוק המכר המוצאות לרוכשי הדירות לא יכללו את רכיב המע"מ (המע"מ הנכלל במחיר הדירה במועד כל תשלום) ורכיב המע"מ יובטח על ידי קרן ייעודית שהוקמה על ידי משרד האוצר.
- 15.7 כל העמלות וההוצאות הכרוכות בהנפקת הבטוחה ובהבטחת כספי הרוכש לרבות מכתבי החרגה, יחולו על המוכר.
- 15.8 הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה או המוכר לצורך קבלת הבטוחה, ובכלל זה חתימה על הוראות בלתי חוזרות לבנק המלווה ו/או לחברה לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחה את הסכומים שיהא חייב לבנק המלווה ו/או לבנק אחר שילווה את כספים לרכישת היחידה, חתימה על הוראה לניכוי פיצויים מוסכמים לטובת המוכר, באם הביטול הוא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם, חתימה על העברת כל זכויותיו כלפי המוכר לבנק המלווה בכל מקרה בו ישלם הבנק המלווה לקונה סכום כלשהו על פי הבטוחה. חתימת הקונה על הסכם זה מהווה גם חתימה על הוראה בלתי חוזרת למוכר לפיה על המוכר להעביר ולהמחות לבנק המלווה את כל זכויותיו על פי הסכם זה במקרה שבו הבנק המלווה ישלם לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם לתנאי הפוליסה.
- 15.9 התשלום באמצעות השובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק המלווה להמציא בטוחה לטובת הקונה.
- 15.10 הבנק המלווה ימציא בטוחה בשל הסכום ששולם על ידי הקונה (פרט לסכום המע"מ לעיל) לפי הסדר השוברים כאמור בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק שהיא מסוג של פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המבטח לפי כל דין.
- 15.11 הוסבר והודע לקונה מפורשות, כי עומדת לו, ולבנק למשכנתאות כהגדרתו להלן, האפשרות לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישורו בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, וזאת בדרכים הבאות: (א) באמצעות פניה לסניף הבנק המלווה שבו מתנהל חשבון הפרויקט, (ב) באמצעות מענה טלפוני כמפורט על גבי שוברי התשלום, (ג) אתר האינטרנט של הבנק המלווה.
- 15.12 במידת הצורך, תוסב הבטוחה כולה או חלקה לבנק למשכנתאות שיינתן לקונה משכנתא, זאת בכפוף לקבלת הסכמת הבנק המלווה ועפ"י הוראותיו.
- 15.13 הבטוחה תפוג ותחשב כבטלה ומבוטלת עם מסירת החזקה ביחידה לקונה וחתימת הסכם חכירה מהוון בין הקונה ורשות מקרקעי ישראל ו/או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, וזאת אף אם מסיבה כלשהי לא תוחזר לידי המוכר ו/או לידי הבנק המלווה.
- 15.14 לא הוחזרה הבטוחה ע"י הרוכש במועד שנקבע לכך בהודעת החברה, ו/או במועד מסירת החזקה וכן נתקבל הסכם חכירה חתום יהיו עורכי הדין רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן ע"י הקונה, לשם ביטול הבטוחה ומתן הוראות לבנק המלווה, זאת בנוסף לכל סעד אחר המגיע למוכר עפ"י כל דין, לרבות הזכות לעכב את מסירת החזקה, והחברה תהייה רשאית לתבוע מן הקונה כל נזק ובכל הוצאה שתגרם

**"מחיר למשתכן" בצפת**

בשל אי-החזרת הבטוחה במועד הנדרש, המהווה הפרה יסודית של ההסכם. מובהר כי המועד הקובע לעניין שליחת הודעת החברה יהיה לאחר מסירת החזקה ובלבד שנחתם הסכם החכירה.

15.15 הקונה מסכים בזה כי המוכר יהא רשאי בכל עת ולפי שיקול דעתו הסביר לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג (ערבות בנקאית) ו/או מסוג פוליסת ביטוח בלבד, ובלבד שהחלפת הבטוחה תעשה על פי חוק ותישלח הודעה בכתב ע"י המוכר לקונה. הקונה מתחייב, לפי דרישת המוכר, לקבל כל בטוחה כאמור ולהחזיר למוכר, כנגד קבלת התחליף, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת. מובהר כי עם היווצרות הבטוחה החלופית, תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת.

15.16 מובהר, כי כספי הקונה יהיו מובטחים על פי הבטוחה כאמור, רק אם הופקדו כספי התמורה באמצעות שוברי התשלום בחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם זה.

15.17 הובהר לקונה כי כל עוד לא קבעה החברה אחרת, הקונה לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובתו או לטובת הבנק למשכנתאות אשר יתן לו הלוואה מובטחת במשכנתא לרכישת היחידה.

15.18 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15.11 לעיל, הובהר לקונה מראש ובמפורש שבמידה ותיירשם לזכותו הערת אזהרה, היא תיוחד ליחידה בלבד. הרוכש מסמיך את עוה"ד לחתום בשמו על הייחוד האמור, אף אם במועד זה, טרם נרשמה הערה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לחילופין לפעול לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתו במידה שהדבר יידרש.

15.19 הובהר לקונה, כי במידה ויממש את הבטוחה שיקבל ו/או שקיבל בקשר ליחידה שרכש, הוא ימחה ויעביר מיד לבנק המלווה את כל זכויותיו ביחידה בהתאם להסכם זה או יבטל הסכם זה כך שהזכויות ביחידה יוחזרו לבעלותו של המוכר - לפי בחירת הבנק המלווה שהנפיק את הבטוחה.

15.20 יעביר הקונה את הבטוחה, לידי עורך דין שזהותו תקבע על ידי המוכר ובלבד שאינו ב"כ המוכר (להלן: **"הנאמן הבטוחות"**). נאמן הבטוחות יעביר למוכר את הבטוחות מיד עם התקיים התנאים המצטברים הבאים: (א) נמסרה החזקה ביחידה לידי הקונה, (ב) הומצא אישור הבנק המלווה בדבר נכונותו להחריג את היחידה מהמשכנתא כאמור בסעיף 17 להלן, (ג) נחתם חוזה חכירה מהוון בין הקונה לרשות מקרקעי ישראל (ד) או לחילופין, בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק.

15.21 עם התמלא התנאים המחייבים את הקונה להחזיר למוכר את הבטוחה, תיחשב הבטוחה שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת, ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה לידי המוכר.

15.22 הקונה מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה על פי הסכם זה, ללא הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המוכר. הפרת סעיף זה הנה הפרה יסודית של ההסכם.

15.23 הוצאות בגין עלות מימון ערביות חו"מ הן בבחינת הוצאות לטובת צד שלישי ועל כן אינן מהוות חלק ממחיר "העסקה" כמשמעו בסעיף 7 לחוק מע"מ.

**16. משכנתא**

במידה והקונה יבקש לקבל הלוואה מובטחת במשכנתא ממוסד בנקאי מוכר, לתשלום חלק מתמורת היחידה, תחולנה ההוראות הבאות:

16.1 לאחר שהרוכש ישלם למוכר לפחות 100,000 ₪ או 10% מתמורת היחידה לפי הגבוה מבניהם, ממקורות שאינם מובטחים במשכנתא, יהיה הקונה רשאי לקבל על חשבונו הלוואת משכנתא (להלן: "הלוואה בנקאית") למימון יתרת רכישת היחידה ממוסד כספי מוכר המורשה כדין ליתן משכנתאות לקונה (להלן: "הבנק למשכנתאות") בסכום ובתנאים שיקבעו בין הבנק למשכנתאות לקונה - אם בכלל. במידה שהקונה יבקש לקבל הלוואה לצורך מימון הרכישה (ו/או לגרור משכנתא), יישא הוא בכל העמלות, האגרות ושאר הוצאות הקשורות בקבלת הלוואה.

16.2 המוכר יחתום בתוך זמן סביר לבקשת הקונה, על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק למשכנתאות, ובלבד שנוסח כתב ההתחייבות יהא בנוסח המקובל על המוכר ובכפוף לכך שהבנק למשכנתאות יתחייב, כי כל כספי הלוואה יועברו ישירות לחשבון המבטח של המוכר וסכום השעבוד שיירשם לא יעלה על סכום הלוואה המופקד בפועל בחשבון הליווי של הפרויקט. בכל מקרה ועל אף האמור במסמכי המשכון, תהיה זכותו של המוכר לקבל את מלוא התמורה בגין היחידה, עדיפה על כל זכות אחרת של הקונה ו/או של הבנק למשכנתאות מטעמו. כמו כן, מוסכם ומובהר, כי בכל מקרה לא תירשם הערת אזהרה לטובתו של הבנק למשכנתאות, עד להסכמת המוכר לכך. עוד יובהר כי עלות רישום הערת אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות תחול על הקונה בלבד.

16.3 אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכר חובה כלשהי להשיג עבור הקונה הלוואה או לגרום לכך שבנק ו/או מוסד פיננסי כלשהו אכן ילווה לקונה כספים לצורך רכישת הזכויות ביחידה.

16.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי רק העברת סכום הלוואה בפועל לחשבון הליווי של הפרויקט תחשב כתשלום למוכר לפי הסכם זה ובמועד ביצועו בפועל של התשלום.

16.5 הקונה יחתום על בקשה, בנוסח ובתנאים המקובלים בשוק, לפיה מתבקש המוכר לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא כלפי הבנק למשכנתאות וימציא את הבקשה למוכר. כמו כן, יחתום הקונה על הוראה בלתי חוזרת לבנק למשכנתאות להעביר את כספי ההלוואה למוכר באמצעות פנקס השוברים, כהגדרתו לעיל, וימציא למוכר את אישור הבנק למשכנתאות כי יפעל בהתאם להוראה הבלתי חוזרת שנמסרה לו על ידי הקונה. הקונה מאשר כי הנו מודע לכך כי אך ורק יום קבלת סכום ההלוואה בפועל מהבנק למשכנתאות אצל המוכר ייחשב כיום פירעון חלק ממחיר היחידה כאמור לעיל. כמו כן הודע לקונה כי מועד העברת סכום ההלוואה על פי פנקס השוברים הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח התמורה.

16.6 מובהר בזאת כי אי קבלת ההלוואה מכל סיבה שהיא, לא תהווה עילה לביטול התחייבות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או לדחיית מועדי התשלום כמפורט בנספח ג' להסכם זה.

#### 17. ליווי בנקאי

17.1 המוכר מצהיר כי יתקשר עם הבנק המלווה כהגדרתו לעיל בהסכם ליווי לצורך קבלת ליווי לפרויקט ולצורך הוצאת בטוחות לרוכשי היחידות.

17.2 החברה יידעה את הקונה כי בגין האמור לעיל ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין וירשום משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין לטובת הבנק המלווה.

17.3 מובהר כי זכויות הבנק המלווה על פי השעבודים והמשכנתאות כאמור, תהיינה עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה על פי חוזה זה, וזאת כל עוד לא שוחררה היחידה על ידי הבנק המלווה בהתאם להוראות סעיף 17 זה.

17.4 הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה, או תוך 7 ימים מהמועד בו יידרש לכך, על כתב התחייבות לטובת הבנק המלווה בנוסח המצורף **נספח ה**, ומתחייב לפעול על פיו. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות **נספח ה**, יגברו הוראות **נספח ה**, ומכל מקום יחשבו הוראות **נספח ה** כמשלימות כל הוראה אחרת בהסכם זה.

17.5 המוכר הודיע לקונה כי הוא שיעבד והמחה על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי הסכם זה לטובת הבנק המלווה וייתן לקונה הוראות בלתי חוזרות כמפורט להלן.

17.6 המוכר נותן לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק המלווה, ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי הסכם זה או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בחוזה.

17.7 ההעברה תבוצע אך ורק באמצעות פנקס שוברים, כמפורט בסעיף 14 לעיל.

17.8 הוראות אלו של המוכר הן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק המלווה.

17.9 החברה יידעה את הקונה כי הוא לא יעביר את זכויותיו על פי ההסכם לגוף אחר, אלא בהסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 24.1 להלן.

17.10 החברה יידעה את הקונה כי עפ"י נהלי הבנק המלווה יש למסור כל אינפורמציה שתידרש בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לבנק המלווה.

17.11 במקרה של ביטול ההסכם מתחייב הקונה להודיע על כך לבנק המלווה באופן מיידי.

17.12 המוכר מודיע לקונה והקונה מאשר בחתימתו על הסכם זה, כי אין לבנק המלווה כל התחייבות כלפי הקונה, למעט התחייבויותיו על פי הבטוחות שהוציא או יוציא לקונה.

17.13 המוכר ימציא מכתב החרגה מותנה לקונה בנוסח המקובל אצל הבנק המלווה.

17.14 עם קבלת החזקה ביחידה על ידי הקונה, ביחד עם חתימת חוזה החכירה של הקונה עם רשות מקרקעי ישראל, ביחד עם השבה או ביטול הבטוחה על פי חוק המכר, או לחילופין בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק, ובתנאי מוקדם כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, ימציא הבנק המלווה אישור לקונה כי המשכנתא על המקרקעין לא תחול ביחס ליחידה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנק המלווה מעת לעת.

#### 18. מסים אגרות ותשלומים

בנוסף למחיר היחידה, כמפורט בסעיף 2.1 לנספח התמורה, מתחייב הקונה לשלם את התשלומים המפורטים להלן:

18.1 המוכר יערוך את השומה למיסוי מקרקעין וידווח על עיסקה זו גם עבור הקונה בהתאם להצהרות הקונה והקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. הקונה יעדכן את המוכר בכתב, עד למועד חתימת ההסכם, באם הוא מוכר על ידי חוק מיסוי מקרקעין כזכאי לפטור חלקי ממס רכישה, ובאם היחידה הנה דירה יחידה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין.

18.2 במעמד חתימת הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם את ההוצאות המשפטיות, כהגדרתן בסעיף 2.2 לנספח

**"מחיר למשתכן" בצפת**

ג' להסכם המכר (נספח התמורה). יובהר, כי ההוצאות המשפטיות, כהגדרתן בסעיף 2.2 לנספח התמורה, כוללת את הטיפול המשפטי ברישום הבית משותף, רישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף ודיווח על העסקה נשוא הסכם זה לרשויות מיסוי מקרקעין, גם עבור הקונה (להלן בסעיף זה: **"הטיפול המשפטי"**). לעניין זה יובהר כי עורכי הדין מייצגים בעסקה זו את המוכר בלבד והקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי כל עו"ד אחר, אולם הקונה מסכים כי עורכי הדין יפעלו גם עבורו בכל הנוגע לטיפול המשפטי לצורך הרישום בלבד, והכל מבלי שהקונה יידרש לשאת בתשלום נוסף ו/או אחר עבור מרכיב זה.

- 18.3 הקונה מתחייב לשלם, ללא דיחוי, את כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על היחידה לגבי התקופה שמועד המסירה ואילך, וכן לשאת בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף.
- 18.4 תשלומים לפי סעיפים 19 ו-20 להלן.

**19. חיבורי תשתיות**

- 19.1 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום ישולם על ידה ובלבד שתציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים- תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/ יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל המוכר לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה. חשמל- התשלום בגין חיבור הדירה לחשמל יחול על המוכר. יובהר כי התשלום עבור המונה הדירתי ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת חשמל.
- 19.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 19.1 לעיל סעיף זה יחול בשינויים המחויבים כשהתשלום לחיבור הבניין לרשת המים ו/או למיכל אספקת גז (עד למונה הדירתי) ו/או לחיבור החשמל יוטלו על כתפי המוכר ואולם מובהר כי חיבור היחידה לתשתית מותנה בחתימת הרוכש בהסכם ההתקשרות עם ספק השירות הרלוונטי.
- 19.3 שילם המוכר עבור הקונה תשלומים לרשויות על מנת למנוע עיכוב בביצוע התחייבותו כאמור בהסכם זה, יחזיר הקונה למוכר את סכום התשלומים הנ"ל מיד עם דרישתו הראשונה. פיגר הקונה בתשלום ההחזר למוכר ישא התשלום תוספת ריבית פיגורים. למען הסר ספק מובהר כי לקונה תעמודנה טענות הגנה כלפי המוכר כפי שהיה רשאי לטעון ביחס לנושה המקורי.

**20. מיסים ותשלומי חובה**

- 20.1 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, תשלומים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה ו/או על המקרקעין, בין אם על בעליו ובין אם על מחזיקיו, אך למעט מיסים המוטלים במפורש על הרוכש לפי הסכם זה (כל הנ"ל ייקראו ביחד להלן: **"המיסים"**) החלים בגין המועד שעד למועד מסירת החזקה ביחידה לקונה ו/או שהעילה לתשלוםם נצמחה בתקופה שעד למועד מסירת החזקה ביחידה, יחולו על המוכר, וכל המיסים שהעילה לתשלוםם נצמחה ממועד מסירת החזקה ואילך - יחולו אך ורק על הקונה, וישולמו על-ידו, באחריותו ועל חשבונו הבלעדי.
- 20.2 על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש כי המוכר יישא בתשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלוםם נצמחה בתקופה שעד למועד חתימת החוזה (ועד בכלל), ואילו בכל תשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלוםם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך יישא הקונה.
- 20.3 מבלי לגרוע באמור בסעיף 20.2. להלן, המוכר יישא בהיטל השבחה בגין תוספת שבס ו/או הקלות שהתבקשו ו/או מנוצלות על ידיו, וזאת גם אם החיוב בהיטל השבחה בגין הנ"ל יינתן לאחר חתימת החוזה.
- 20.4 למען ספק מובהר כי היטל השבחה שתדרוש הועדה המקומית, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, יחול על המוכר.
- 20.5 למען הסר ספק, במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל סירובו של הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם ו/או על פי הדין, יחולו על הקונה המיסים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.
- 20.6 ידוע לקונה כי התמורה לפי חוזה זה כוללת את עבודות הפיתוח אך ורק בתוך תחומי המקרקעין והמפורטות במפרט המכר והכלולות בהיתר הבניה ו/או שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות כדין עד למועד המסירה ו/או שיידרשו על ידי הרשויות המוסמכות כדין. אם לאחר מועד המסירה יידרש תשלום כלשהו בגין עבודות פיתוח ותשתיות נוספות, הן בתחומי המקרקעין והן מחוצה להם ו/או שינויים שיידרשו על-ידי רשויות מקומיות ו/או רשות מוסמכת אחרת שאינן נדרשו על-ידי החברה במהלך ביצוע עבודות הקמת הבניין ו/או הפרויקט ובקשר אליו כאמור לעיל ו/או שאינן חלות על החברה מכוח המכרז ו/או הדין (להלן: **"עבודות הפיתוח הנוספות"**), יחולו ההוצאות והתשלומים בגין עבודות הפיתוח

הנוספות על הקונה וישולמו על-ידו, לפי חלקו היחסי בפרויקט או במקרקעין או בבניין, לפי העניין.

## 21. תשלומים - כללי

- 21.1 הקונה מתחייב להמציא למוכר, לפני מועד המסירה, אישורים על ביצוע כל התשלומים המפורטים בהסכם, החלים עליו, מיד עם דרישתו.
- 21.2 המוכר יהיה רשאי לשלם במקום הקונה כל סכום שהקונה חייב בתשלום על פי הוראות ההסכם ולא שילמו במועד ובלבד שאי תשלום החוב ע"י הקונה יעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו למען הסר ספק מובהר כי לקונה תעמודנה טענות הגנה כלפי המוכר כפי שהיה רשאי לטעון ביחס לנושה המקורי.
- 21.3 מוסכם כי היה וישלם המוכר תשלום מן התשלומים המפורטים בהסכם זה בשם או עבור הקונה, אזי מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הסכום ששילם המוכר כאמור, תוך שבעה ימים מקבלת דרישה מהמוכר בכתב. לא עשה כן הרוכש תוך התקופה הנ"ל, ישיב הקונה למוכר את הסכום ששילם בתוספת ריבית פיגורים וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים להם זכאי המוכר עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין.

## 22. ייפוי כח

- 22.1 לשם הבטחת ביצוע הוראות ההסכם מתחייב הקונה לחתום על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם **נספח ד'** ולמסור למוכר את מקור יפוי הכח, **נספח ד'** בתוך 15 יום ממועד חתימת הסכם זה. מובהר כי מסירת יפוי הכח לידי המוכר מהווה תנאי מוקדם נוסף למסירת החזקה ביחידה לקונה ובלבד שייפוי הכוח ישמש אך ורק לקיום הוראות ההסכם ורישום זכויות הקונה בדירה על הצמדותיה. יובהר כי עלות ייפוי הכוח הנוטריוני תחול על החברה.
- 22.2 יפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות ההסכם וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, לצורך רישום זכויות הקונה ביחידה ולצורך רישום הבית כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום, מחיקת, ייחוד הערות אזהרה, ייחוד יחידות, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא, התחייבות כלפי המבטח, ביטול פוליסות, בקשת היתרי בניה, בקשת תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה.
- 22.3 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין בנתינת יפוי הכח משום הטלת חובה על עורכי הדין או על המוכר לייצג את הקונה בעניין כלשהו שלא כרוך ברישום הבית המשותף והיחידה.
- 22.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למוכר ו/או למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח.
- 22.5 הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות המוכר וצדדים נוספים תלויות בכך.
- 22.6 הפרת סעיף זה על ידי הקונה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 23. עניינים מיוחדים

הודע לקונה כי לפי הוראות החוק, המוכר מחויב להעביר לממונה על חוק המכר פרטים לגבי הסכם זה הכוללים בין היתר את שם הקונה, שם המוכר, פרטי המקרקעין והיחידה, פרטי העסקה, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנת לקונה כאמור בהסכם זה לעיל, והינו מאשר ומסכים לכך.

## 24. העברת זכויות

- 24.1 הקונה לא יהא רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה בגינה נרכשה דירה זו והכל לפי המוקדם מביניהם. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הקונה על נספח ח'1 / ח'2 בהתאמה.
- 24.2 לשם הבטחת עמידת הרוכש באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות אשר מצורף לחוזה זה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו זו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של **250,000 ₪** למשרד הבינוי והשיכון.
- 24.3 אם בחלוף חמש (5) שנים ממועד קבלת טופס 4 לממכר או בחלוף שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגדרה מטעם משרד הבינוי והשיכון שבעקבותיה התקשר הרוכש בהסכם לרכישת היחידה, לפי המוקדם מביניהם, טרם נרשם הבית המשותף וטרם הועברו הזכויות ביחידה על שמו של הרוכש, כאמור בחוזה זה, יהיה הרוכש רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסב ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו ביחידה לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, לאחרים (להלן: "**הנעברים**"), בכפוף לקבלת הסכמת החברה לכך, בכתב ומראש. החברה לא תסרב להעברת זכויות הרוכש כאמור, אלא מטעמים סבירים ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים להלן, במצטבר:
- 24.4 הרוכש קיים את כל התחייבויותיו כלפי החברה לפי חוזה זה, לרבות תשלום התמורה ויתר הסכומים החלים עליו לפי חוזה זה, וקיבל את החזקה ביחידה.



**"מחיר למשתכן" בצפת**

- 24.5 היחידה הוחרגה מהמשכנתה שנרשמה לטובת הבנק המלווה והוחזרו הבטוחות שניתנו לרוכש להבטחת כספו, מבלי שהבנק המלווה נדרש לשלם סכומים כלשהם על-פיהן. אם טרם פקע תוקפן של הבטוחות שניתנו לרוכש, תהיה ההעברה מותנית בקבלת הסכמה מוקדמת, בכתב, של הבנק המלווה.
- 24.6 הרוכש המציא לחברה אישור לפיו היחידה שוחררה מכל שעבוד, עיקול, חוב או זכות צד ג' כלשהי, שנרשמו לבקשת הרוכש ו/או בגינו ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת להעברת הזכויות, וכן המציא אישור בדבר שחרור החברה מהתחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי. עלות סילוק ו/או רישום משכנתה על שם הנעברים בכל מרשם חוקי יחולו על הרוכש.
- 24.7 הערות האזהרה שנרשמו, ככל שנרשמו, בפנקסי המקרקעין לטובת הרוכש ו/או לטובת המוסד הפיננסי, בגין התחייבות החברה לרישום משכנתה, נמחקו.
- 24.8 הרוכש והנעברים חתמו על כתב המחאת זכויות והתחייבויות, בנוסח שיומצא להם על-ידי החברה.
- 24.9 הרוכש והנעברים המציאו לחברה עותק מקורי/מתאים למקור של חוזה המכר שנחתם ביניהם, לרבות הסכם ניהול ואחזקה חתום על ידי הנעברים וחברת הניהול, בנוסח שיהיה בתוקף באותה עת, ככל שקיים.
- 24.10 הנעברים המציאו לחברה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח הזהה לייפוי הכוח המצורף לחוזה זה כנספח ד'1, בשינויים המחויבים, או בנוסח שיהיה מקובל באותה העת אצל עוה"ד, כשהוא חתום ומאומת כדין.
- 24.11 הרוכש והנעברים המציאו לחברה את כל האישורים הדרושים לצורך רישום הזכויות ביחידה, בפנקסי המקרקעין, על שמם של הנעברים, לרבות אישורי מיסים (שבח ורכישה) בגין העסקה שביניהם, אישור עירייה להעברת זכויות מהרוכש לנעברים (כולל אישור על העדר חובות בגין היטל השבחה), אישור מס רכישה בגין רכישת היחידה על-ידי הרוכש, וכן אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתו להעברת הזכויות ביחידה לנעברים, ככל שיידרש על-ידי החברה.
- 24.12 הרוכש המציא לחברה אישור על העדר חובות מאת וועד הבית ו/או הנציגות ו/או חברת הניהול.
- 24.13 הרוכש ו/או הנעברים שילמו לחברה ו/או לעוה"ד את דמי הטיפול בקשר להעברה הנ"ל ו/או בקשר לרישום הזכויות ביחידה על שם הנעברים, בהתאם לקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) או בהתאם להוראות כל דין.
- 24.14 הנעברים הצהירו בכתב כי אין כל מניעה להעברת הזכויות ביחידה על שמם וכי הם אינם "זר", כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960.
- 24.15 מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהיה רשאית לדרוש שהרוכש והנעברים ימציאו כל מסמך נוסף או יחתמו על כל מסמך נוסף שיהיו דרושים לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות. מוסכם בזה, כי מסמכים שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל או על-ידי כל רשות אחרת, ככל שיידרשו, מהווים תנאי סביר.

**25. הפרות ותרופות**

- 25.1 על הפרת הסכם זה, אלא אם הותנה במפורש בהסכם, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.
- 25.2 מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר, רשאי המוכר, בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הקונה ליחידה ו/או לעכב את מסירת היחידה לידי הקונה:
- 25.2.1 אם הקונה לא ישלם במועדו ובמלואו תשלום כלשהו על חשבון תמורת היחידה ו/או תשלום מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה כלפי המוכרת אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל. מוסכם כי איחור של עד 10 (עשרה) ימים ממועד התראת המוכר בכתב לקונה אודות הפרה, לא יחשב כאיחור לעניין ס"ק זה.
- 25.2.2 אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית וניתנה לו אורכה לתקן את הפרה וזו לא תוקנה בתוך 14 ימים כאמור לעיל.
- 25.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומזכויות המוכר ע"פ ההסכם ו/או ע"פ הדין, במקרה בו בחר המוכר לבטל את ההסכם כתוצאה מהפרה יסודית על ידי הקונה, יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש מהקונה לתקן את הפרה בתוך 30 יום והקונה לא עשה כן, לבטל את ההסכם. יובהר כי היחידה תועבר למוכר במצבה ביום קבלתה לידי. החל ממועד ביטול ההסכם יהא המוכר זכאי למכור את הדירה לצד ג', בהתאם להוראות המכרז ובמסגרת המחיר למשתכן וכן יחולו בין היתר הוראות כדלקמן:
- 25.3.1 המוכר יהא רשאי לעשות כל פעולה אשר תידרש, לרבות שימוש בייפוי הכח האמור בסעיף 22, לשם ביטול ההסכם ו/או בטוחות שניתנו לקונה על פי הסכם זה ו/או הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה, לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הקונה יחתום על כל מסמך ויעשה כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה, ביטול הבטוחות האחרות ולצורך דיווח על ביטול העסקה לרשויות הרלוונטיות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול העסקה כמפורט בסעיף 15 לעיל.
- 25.3.2 המוכר ישיב לקונה את כספי התמורה ששולמו על ידו עד למועד הביטול בשווי הריאלי, כולל החלק היחסי מהשתתפותו בהוצאותיו המשפטיות של המוכר בהכנת הסכם זה, סכום הפיצויים האמור בסעיף 25.4 להלן, השבת הכספים כאמור תבוצע לא יאוחר מ- 45 יום מיום פינוי הדירה

על ידי הרוכש, ואם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול ובלבד שהדבר לא יהווה כפל פיצוי בגין אותו ראש נזק. במקרה כאמור מדד הבסיס יהא המדד הרלוונטי במועד התשלום האחרון שבוצע על ידי הקונה בפועל על חשבון התמורה.

25.3.3 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק למשכנתאות והיחידה משמשת בטוחה לסילוק הלוואה, יהיה המוכר רשאי לנכות מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב לבנק למשכנתאות על חשבון הלוואה הנ"ל (כולל ריבית והפרשי הצמדה אם נדרשים) ולהעבירם לבנק למשכנתאות כאשר חשבוניתיו של הבנק למשכנתאות ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור ואם נרשמה לטובת הבנק למשכנתאות הערת אזהרה ינוכו גם ההוצאות שיהיו למוכר בגין ביטולה. אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת הבנק למשכנתאות המזכה אותה בקיומה.

25.4 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי הצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.

25.5 הרוכש יצהיר ויתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

25.6 בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, הובהר לקונה כי ביצוע התחייבויות הקונה על פי הסכם זה כלפי המוכר באופן מלא הינו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה.

## 26. עורכי הדין

26.1 הובהר לקונה כי משרד עו"ד מויאל מלאכי ו-לנקרי- ראש ושות' – עורכי דין (להלן: "עורכי הדין"), מייצגים את המוכר בלבד בעסקה נשוא הסכם זה, כי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עורך דין מטעמו.

26.2 על אף האמור לעיל, הקונה והמוכר מסכימים כי עורכי הדין, או עורכי דין אחרים שהמוכר ימנה, יטפלו עבור שני הצדדים בביצוע הרישומים עפ"י הסכם זה. הקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך שעורכי הדין יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

## 27. המחאת חובות וזכויות המוכר

המוכר רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולם או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה ובתנאי שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שהמוכר יוותר ערב כלפי הרוכש גם במקרה של הסבת הסכם זה לצד ג' כאמור.

## 28. חבות הקונה - יחד ולחוד

28.1 כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כקונה (להלן בסעיף זה: "יחיד הקונה"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.

28.2 כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, תחייב את שאר יחיד הקונה, וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.

28.3 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה ולהחתים את יתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם למקובל בענף. ביקש אחד מיחיד הקונה מהמוכר לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, דינו כדין ביטול או ויתור של כל יתר יחיד הקונה.

## 29. ויתור

29.1 לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינויים הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט אלא אם נעשו בכתב וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת והאמור לעיל יחול בשינוי המפרט. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כויתור.

29.2 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

## 30. כללי

30.1 חובות שהקונה חב למוכר יהיה רשאי המוכר לקזום. הקונה לא יהיה רשאי לקזז חובות שלטענתו המוכר

חב כלפיו ואף לא יהיה רשאי לעכב כל כספים המגיעים לחברה ככל שיהיו.

30.2 כל שינוי, ביטול או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכר באמצעות מורשי החתימה שלו והרוכש. מבלי לגרוע באמור לעיל מובהר לצדדים כי במקרה של ביטול חוזה זה אין השבת כספי הקונה מותנת בחתימתם של מורשי החתימה כאמור לעיל.

30.3 מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, לפי העניין, בכל מחלוקת שתתגלע בין הצדדים.

30.4 הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את המוכר מיד עם חתימת הרוכש.

### 31. כתובות והודעות

31.1 כתובת המוכר לצורכי הסכם זה הנה הכתובת הרשומה במבוא להסכם וכתובת הקונה הנה הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה או כתובת היחידה לאחר מכן.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

הקונה

---

המוכר

**אישור על ידי הרוכש/ים-**

אני החתום מטה מאשר בזה כי עורכי הדין מטעם החברה או כל מי שימונה על ידם הודיעוני כי הם מייצגים את החברה ולא את הרוכש בעסקת רכישת הדירה הנ"ל, אשר אני צד לה, וכי אני רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין אחר בעסקה הנ"ל.

כמו כן אני מאשר שקיבלתי את טיוטת- ההסכם) על כל המצורף לו (לעיון ובדיקה, פרק זמן סביר לפני חתימת ההסכם .

כמו כן הנני מאשר כי מסרתי לעו"ד של החברה את הטיפול בלשכת הרישום ו/או במנהל מקרקעי ישראל וכן לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום בעלות או חכירה לגבי הדירה על שמי, לרבות רישומה בפנקס הבתים המשותפים ורישום משכנתא לגבי ה הבעלות או החכירה בגין הלוואה שאקבל באם אקבל מכל מקור שהוא.

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

הקונה

בס"ד

נספח א'1- אישור רוכש בגין קבלת פנקס שוברים

לכבוד:

גב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
מר \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
מר' \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת דירה מספר (זמני) \_\_\_\_\_ במגרשים מס' 1003,1004 ו-2021-2014 בניין מס' \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים בקומה \_\_\_\_\_ (להלן: "היחידה") בפרויקט הנבנה על המקרקעין הידועים כמתחם 46483 מגרשים 1003,1004, 2021-2014 בגוש 13389 חלקות 9,10,27-34 (בשלמות) בצפת.

1. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קבלתם מאתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין היחידה, לחשבון החברה מס' \_\_\_\_\_ המתנהל על שמנו בסניף \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_
2. הננו מתכבדים להסב את תשומת ליבכם לכך כי בניית הפרויקט בו מצויה היחידה אינה ממומנת בעת מתן מכתב זה על ידי - \_\_\_\_\_ מאחר וטרם נתקיימו התנאים המוקדמים לכך.
3. מובהר בזה כי אין בהפקדת הכספים לחשבון החברה שפרטיו בסעיף 1 לעיל, באמצעות פנקס שוברי התשלום, בכדי לגרוע מהאמור לעיל ו/או בכדי ליצור מצג כי המבטח מעמיד מימון מלא או חלקי לבניית הפרויקט, ו/או כדי ליצור מחוייבות של המבטח לעשות כן.
4. אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיהם מכח פוליסות הביטוח שיונפקו לכם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנקס השוברים.

בכבוד רב,

טופ ויו בניה בע"מ

חתימת הרוכשים:  
הרינו מאשרים את האמור לעיל.

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

העתק: \_\_\_\_\_.

**נספח ג' - נספח התמורה**

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2022

בין:

טופ ויו בניה בע"מ ח.פ. 515757508

מר' \_\_\_\_\_  
אצל משרד עוה"ד מויאל מלאכי ושות' ולנקרי-ראש ושות'  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)
  2. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)
  - מר' \_\_\_\_\_
  - טל: \_\_\_\_\_
  - ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_
- (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני;

1. **פללי**

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם - תגברנה הוראות הנספח.

2. **התמורה**

- 2.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר את תמורת היחידה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), כולל מע"מ, בצירוף הפרשי הצמדה, כמפורט להלן (להלן: "התמורה").
- 2.2 את התמורה ישלם הקונה למוכר בתשלומים כדלקמן:
  - 2.2.1 במועד חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה השלמה ל- 7% ממחיר הדירה) (להלן: "התשלום הראשון"). התשלום הראשון ישולם ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
  - 2.2.2 תוך 45 ימים ממועד החתימה על החוזה או תוך 14 ימי עסקים ממועד הודעת החברה לרוכש, כי הונפק פנקס השוברים לתשלום, לפי המאוחר מביניהם, ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 13% מתמורה והשלמה ל-20% מהתמורה). ויובהר כי עד לקבלת פנקס השוברים כאמור לא תהייה הצמדה למדד כמפורט להלן.
  - 2.2.3 עד ולא יאוחר מ- 4 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 15% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
  - 2.2.4 עד ולא יאוחר מ- 8 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 15% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
  - 2.2.5 עד ולא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
  - 2.2.6 עד ולא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.

- 2.2.7 עד ולא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_  
 ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה)  
 ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 2.2.8 עד ולא יאוחר מ- 28 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_  
 ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 10% מהתמורה)  
 ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 2.2.9 עד 10 ימים לפני מועד המסירה, כהגדרתו בסעיף 7.1 להסכם לעיל, או המועד בו הוזמן הרוכש לקבל  
 את החזקה בממכר לפי הוראות חוזה זה, לפי המוקדם, וכתנאי למסירה, ישלם הרוכש לחברה סך  
 של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה  
 10% מהתמורה והשלמה ל-100% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים  
 וכל סכום אחר שעל הרוכש לשלם לחברה על-פי הוראות החוזה זה.
- 2.2.10 ביצוע התשלומים הנקובים בסעיפים 2.2.2 - 2.2.9 מותנה בקבלת פנקס השוברים לתשלום.
- למען הסר ספק מובהר כי** בכל מקרה שמועד מסירת החזקה בנכס ידחה בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם  
 והדין אזי ידחו בהתאמה יתר התשלומים שטרם שולמו על חשבון התמורה.
- בכל מקרה מודגש כי לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי חוזה זה,  
 לרבות נספחיו.
- הובהר לקונה** תשלום התשלומים המפורטים לעיל כאמור יותנו בקבלת היתר בניה ובהסדרת הליווי המבטח  
 של הסכם זה וככל שיחול עיכוב בקבלתם התשלומים ידחו בהתאמה.
- עוד הובהר כי תשלום דמי הרצינות על סך 2,000 ₪ (להלן: **דמי הרצינות**) יוחזרו לרוכש במעמד חתימה על  
 חוזה זה ו/או יקוזזו מסך התמורה כאמור בסעיף 2.1 וזאת בהתאם לשיקול דעתו של המוכר.
- 2.3 כמו כן, במעמד החתימה על הסכם זה מתחייב הקונה לשלם את הוצאות המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי  
 בהסכם זה בסך של **5,114** ₪ בתוספת מע"מ כדין, או סכום השווה ל- 0.5% ממחיר הדירה בתוספת מע"מ  
 כדין, לפי הנמוך מבין השניים, אשר ישולמו לפקודת עורך דין של הפרויקט (להלן: "ההוצאות המשפטיות").  
 ההוצאות המשפטיות, כהגדרתן לעיל, כוללות טיפול משפטי ברישום הבית המשותף, רישום היחידה כיחידה  
 נפרדת בבית המשותף ודיווח על העסקה נשוא הסכם זה לרשויות מיסוי מקרקעין, והקונה לא יתבקש לשאת  
 בתשלום נוסף ו/או אחר רכיב שאינו מפורט בחוזה זה. מובהר למען הסר כל ספק כי תוכן הדיווח לעניין מס  
 רכישה באחריות הרוכש בלבד.
- 2.4 להסרת כל ספק מובהר כי התמורה האמורה בסעיף 2.1 לעיל אינה כוללת תשלומים נוספים שעל הקונה לבצע  
 לצדדים שלישיים על פי ההסכם ובכלל זה: מס רכישה, תשלומים לרשויות עבור התקנת מוני חשמל וגז ומים  
 ליחידת הקונה בכפוף לסעיפים 19 ו-20 להסכם.
- 2.5 כל תשלום על חשבון תמורת היחידה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם.  
 כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הקונה שיישא בהפרש התשלום ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון  
 היחידה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.
- 2.6 הקונה מתחייב לשאת במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה  
 תשלומי חובה, אגרות, השתתפות בהוצאות רישום, שינויים ותוספות, תוספת למחיר היחידה שתתווסף על פי  
 ההסכם, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'.
- 2.7 כל התשלומים שיבוצעו על חשבון התמורה, יבוצעו באמצעות פנקס שוברים לתשלום, אשר יונפקו ע"י הבנק  
 המלווה לחשבון הפרויקט. עם ביצוע התשלום הרוכש ידאג להעביר לחברה, באמצעות פקסימיליה  
 למס' \_\_\_\_\_, העתק מאישור הבנק בדבר ביצוע התשלום בציון ברור של שם הרוכש. מועד קבלת ההודעה  
 ייחשב כמועד ביצוע התשלום.

### 3. הפרשי הצמדה

3.1 בהסכם זה:

"**מדד הבסיס**" משמעו, המדד הידוע ביום חתימת ההסכם הוא מדד חודש \_\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_\_ אשר פורסם ביום \_\_\_\_\_ שהינו \_\_\_\_\_ נקודות.

"**המדד החדש**" משמעו, המדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל של אותו תשלום.

"**המדד**" משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

"**יום פירעון**" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון התמורה כנקוב לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

3.2 תמורת היחידה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון תמורת היחידה יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע התשלום בפועל (להלן: "**מדד התשלום**"), גבוה ממדד הבסיס, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או נספח זה יקרא לעיל ולהלן: "**הפרשי הצמדה**").

בנוסף מוסכם, כי בכל מקרה מדד התשלום לא יפחת ממדד הבסיס.

3.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה שמגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה ביחידה לקונה.

#### **4. ריבית פיגורים**

4.1 בכל מקרה שאינו עולה על 7 ימים שבו הקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או נספח זה ו/או הנובעים מהם לא יזכה את המוכר בריבית פיגורים אלא שפיגור מעבר לתקופה האמורה לעיל, קרי 7 ימים יחייב את הקונה לשלם למוכר, בנוסף לתשלום, ריבית פיגורים בשיעור ובדרך החישוב כפי הנהוג אצל בנק הפועלים בע"מ בגין משיכת יתר חריגה בחשבונות חח"ד וזאת עד שיותקנו תקנות לפי סעיף 5(ב) לחוק המכר (דירות) ויובהר כי על שיעור ריבית הפיגורים לחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכר.

4.2 מוסכם כי במקרה בו המוכר יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים במפורש בהסכם ו/או נספח זה החל על המוכר וזאת מעל 7 ימים, יהא חייב המוכר בביצוע תשלום הנ"ל בצירוף הריבית כהגדרתה בסעיף 4.1 לעיל.

4.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי הצמדה לגביו. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן (הסכום השיקלי ששולם בפועל).

4.4 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

#### **5. הקדמת תשלומים**



## "מחיר למשתכן" בצפת

5.1 מובהר כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו אל חשבון התמורה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה (להלן: "המועד החוזי לתשלום"), אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכר מראש ובכתב. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, ללא הסכמת המוכר מראש ובכתב, יראו את התשלום כשולם במועד החוזי לתשלום (על אף ההקדמה) וכן הקונה יחוייב בהפרשי הצמדה ביחס לתשלום שהוקדם עד למועד החוזי לתשלום.. להסרת כל ספק, מובהר כי הקונה לא יהיה זכאי לכל הנחה ו/או זיכוי ו/או הטבה אחרת כלשהי בגין הקדמת התשלום.

5.2 במקרה של הקדמת התשלומים בהסכמה כאמור בסעיף 5 לעיל, יוצמד התשלום המוקדם למדד הידוע ביום התשלום בפועל והמוכר לא יהא רשאי לגבות הפרשי הצמדה וריבית נוספים מעבר לכך בגין תשלום זה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

המוכר

\_\_\_\_\_

הקונה

## נספח ד' 1 - יפוי כח נוטריוני

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, שנינו ביחד ו/או כל אחד מאיתנו לחוד (להלן יחד: "**הרוכש**") ממנה/ים בזה את עוה"ד משה מויאל ו/או יואב מלאכי ו/או עמית פרידמן גיובאני ו/או נטע זילברמן ו/או נוי מויאל ו/או כל עורך דין אחר ממשד מויאל-מלאכי ושות', מרח' מנחם בגין 144 תל-אביב וכן את עוה"ד עופר לנקרי ו/או יפעת פחימה ו/או דגנית לנקרי ו/או רפאל עמר ממשד עו"ד לנקרי-ראש ושות' – עורכי דין, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "**מיופי הכוח**"), להיות באי כוחינו הנכונים והחוקיים ולעשות בשמינו ו/או במקומינו, לפי שיקול דעתם המוחלט, את כל המעשים ו/או הפעולות להלן לצורך הוצאתו לפועל של ההסכם (כהגדרתו להלן), ו/או כל אחד מהם בשלמות ו/או בחלקים בעת ובעונה אחת ו/או בזמנים שונים בקשר עם זכויותינו בדירה שמספרה הזמני הינו \_\_\_\_\_, בת \_\_\_\_\_ חדרים, בקומה \_\_\_\_\_, הפונה לכיוונים \_\_\_\_\_, הנבנית ו/או שתבנה בבניין הנבנה ו/או יבנה במגרש זמני מספר \_\_\_\_\_, לפי תכנית מפורטת מס' ג/19374, 216-0293613 המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ במגרש \_\_\_\_\_, המצויים בצפת, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה (להלן בהתאמה: "**הבניין**", "**המגרש**", "**המקרקעין**" ו- "**הדירה**"), לרבות חניה מס' (זמני) \_\_\_\_\_ (להלן: "**החניה**") (הדירה והחניה ייקראו יחד להלן בייפוי כוח זה "**הדירה**"), אשר רכשנו מחברת טופ ויו בנייה בע"מ, ח.פ. 515757508 (להלן: "**החברה**") עפ"י הסכם מכר (להלן: "**ההסכם**"):

1. לרכוש, לקבל ו/או לרשום בשמינו ובשבילינו ו/או לפקודתנו בעלות ו/או חכירה לכל תקופה שהיא, על פי שטר מכר ו/או שטר חכירה ו/או בכל צורה אחרת את הדירה, ו/או לעשות כל פעולה אחרת בדירה ו/או בזכויות שיש או יהיו לינו בדירה, הכל כפי שיראה למיופי הכוח הנ"ל או מי מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי ולצורך קיום החוזה, לרבות, להופיע בשמינו במקומינו בעיריית לוד (להלן: "**העירייה**") ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני עורך דין ו/או בפני כל גוף ו/או רשות על מנת לקבל בשמינו את הזכויות בדירה, בדרך של העברת זכות החכירה על שמינו ו/או חתימה על הסכם חכירה ביחס לדירה על שמינו ו/או רישום זכויותינו בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הדרושים ו/או שידרשו לשם כך ו/או על שטרי מכר ו/או חכירה, בקשה ו/או הצהרה.

2. לפנות לרשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או מדינת ישראל ו/או למשרד השיכון והבינוי ולבצע כל פעולה בשמינו ובמקומינו לצורך ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה וההסכם, לרבות לפעול לחתימת הסכם חכירה על שמינו, לחתום על כל הסכם ו/או הסכם חכירה של הרוכש וכל מסמך רלוונטי נדרש.

3. לבצע את כל הפעולות הכרוכות ברישום פעולות הפרצלציה ו/או האיחוד ו/או הפרדה ו/או החלוקה מחדש של המקרקעין ו/או המגרש, לבדם או ביחד עם חלקות אחרות (להלן: "**הפרצלציה**").

4. להסכים או להתנגד לכל פעולות הפרצלציה, וכן לרשום ו/או להסיר ו/או לייחד הערות, לרבות הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש, כולן או חלקן, ו/או על חלקות סמוכות ו/או חלקות משנה אשר ייווצרו כתוצאה מפעולות הפרצלציה, כל זאת עם הרשויות המוסמכות, ולהעביר חלקים מתוך המקרקעין ו/או המגרש לצורכי ציבור ו/או לצד ג' כלשהו, בתמורה או ללא תמורה.

5. להסכים, לבצע, לרשום או לגרום לפעולות הסדר ורישום המקרקעין, לאיחוד ו/או לחלוקת המקרקעין ולהעברת חלקים מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") ו/או כל חוק אחר לצורך קיום התחייבויות החברה על פי ההסכם, הכל על פי שיקול דעת מיופי כוחינו.

6. לחדש את הרישום בפנקסי המקרקעין בנוגע למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה, לרשום זיקה/ות הנאה ביחס למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה. לרשום ירושה ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לשעבד את המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לתקן כל מיני רישומים ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לתבוע חלוקה, חזקה, החזרת חזקה, פנוי, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה וכל זכות ו/או תביעה אחרת בקשר למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם ו/או לדירה.

7. מידי פעם בפעם לרשום, לבטל רישום, לחדש רישום, לייחד רישום, לצמצם רישום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר ו/או להתחייב ו/או להסכים לכל פעולה כאמור, כל זאת של כל חכירה, בעלות, הרשאה, שכירות, שכירות משנה, משכנתא, עיקול שעבודים, ירושות, הסכמי שיתוף, הערות אזהרה למיניהן, זיקות הנאה למיניהן ו/או זכויות כלשהן על המקרקעין ו/או המגרש ו/או חלק מהם ו/או על הדירה או חלק ממנו או בכל הנוגע למקרקעין ו/או המגרש ו/או

**"מחיר למשתכן" בצפת**

לדירה, בשלמות או באופן חלקי, לפני פרצלציה ו/או אחרי פרצלציה ו/או בעת רישום בית משותף על המקרקעין ו/או המגרש ו/או בכל דרך אחרת.

8.

8.1 לפעול מעת לעת אצל כל צד ג' לרבות השלטונות המוסמכים (בין עירוניים ובין ממשלתיים), ללא צורך בהסכמתנו, לשם ביצוע תיקונים ו/או שינויים בהיתרי הבנייה, הגשת התנגדויות, מתן תשובות להתנגדויות בקשר עם כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם האמור, לרבות כל תכניות בניה ו/או תכניות הגשה ו/או תשריטים ו/או בקשות ו/או טפסים ו/או התחייבויות ו/או מסמכים הנדרשים על פי דין ו/או לשם קבלת ו/או הוצאת היתרי בניה, על המקרקעין ו/או המגרש, ולחתום על כל תכניות הבניה ו/או תכניות הגשה ו/או הבקשות ו/או הטפסים ו/או המסמכים הנדרשים על פי דין (להלן: **"תכניות הבניה"**) לרבות תשריטים וכיוצ"ב, מסמכים שיגיש הרוכש לוועדה המרחבת לתכנון ובניה בקשר לבניה על המקרקעין ו/או המגרש.

8.2 לבנות ו/או להקים ו/או לקבל את מלוא אחוזי הבניה בבת אחת ו/או בשלבים כדי לבנות כל מבנה ו/או בניין במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, בהתאם לרשיונות שיינתנו על ידי השלטונות המוסמכים, מעת לעת.

8.3 לבצע מפעם לפעם, פיתוח מכל מין וסוג שהוא במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, עבודות ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, סלילת כבישים, מדרכות, תאורה, גינון, אשפה, מתקני ציבור וכיו"ב, והכל בהתאם לרשיונות שיינתנו ע"י השלטונות המוסמכים.

8.4 להסכים לכל בקשה להוצאת היתר בניה ו/או לשינוי ו/או לבנייה נוספת על המקרקעין ו/או המגרש, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, וכן לקבל בשמנו ובמקומנו הודעות עפ"י דין בקשר לכך.

8.5 לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה עם כל רשות מוסמכת ביחס לאגרות בניה, אגרות פיתוח, היטלים, מיסים, תשלומים, זכויות בניה וכיו"ב.

8.6 להגיש בקשה ולפעול לשינוי כל תכנית בניין עיר שתהיה בתוקף בכל עת ו/או לזום, להגיש ולטפל בשינוי תכניות מתאר ו/או תכניות מפורטות ו/או תכניות מיוחדות ו/או תכנית בינוי ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.

8.7 לקבל ו/או להעביר למקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה ממגרשים ו/או חלקות אחרות, להעביר מהמקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה למגרשים ו/או חלקות אחרות.

8.8 לאחד את המקרקעין ו/או המגרש עם חלקות נוספות ו/או מגרשים אחרים, סמוכות או אחרות.

9. לרשום ו/או לתקן ו/או לבטל ו/או למחוק ו/או לייחד הערות אזהרה ו/או להסכים לרישומן ו/או ביטולן, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה, לטובתנו על המקרקעין ו/או על הדירה ו/או לטובת צדדים שלישיים, לרבות, אך לא רק, לטובת חברת חשמל, רשויות מקומיות, מוסדות פיננסיים, רוכשים אשר ירכשו זכויות במקרקעין וכל גורם אחר, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח בשמינו ובמקומינו, וכן לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או התחייבות אשר מיופי כוחנו ימצאו לנכון, לרבות אך לא רק, בקשר עם רישום ו/או ביטול הערת אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או על הדירה לטובת הרוכש ו/או לטובת רוכשים אשר ירכשו מאת הרוכש זכויות במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ו/או בדירה, בחלקים מסוימים ו/או בלתי מסוימים. כמו כן, לחתום על התחייבויות מתאימות לשם רישום הערות אזהרה כאמור לעיל. לחתום על כתב הסכמה וכל מסמך אחר מכל סוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, שיהיה דרוש כדי לקבוע, להסכים או לאשר שהערת האזהרה הרשומה לטובתינו תירשם ותיוחד למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה ו/או לחלקה/ות שתיווצרנה במסגרת הליכי איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או המגרש ו/או לחלקה/ות המשנה שתיווצרנה לאחר רישום הבניין, בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, כבית משותף ואשר תירשמה בבעלות החברה.

10. לרשום ו/או להסכים לרישום הערות אזהרה ו/או זיקת הנאה לטובת רוכשי זכויות כלשהן במקרקעין ו/או במגרש ו/או בכל חלק מהם ו/או לטובת רוכשי זכויות בבניין ו/או בבניינים אשר יבנה/ו ו/או נבנה/ו במקרקעין ו/או במגרש לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצרנה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן (להלן: **"הבניין הנוסף"**) ו/או לטובת חליפיהם של כל אלה ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת מוסדות פיננסיים אשר יתנו לרוכשים האמורים ו/או לטובת צדדים שלישיים.

11. לפעול לביטול רישומה של הערת אזהרה שנרשמה בניגוד להוראות ההסכם.

12. לרשום זכות חכירה ו/או בעלות ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או כל זכות אחרת אשר תידרש לטובת חברת חשמל בקשר עם תחנת טרנספורמציה אשר תיבנה/נבנתה במקרקעין ו/או במגרש.

13. לחתום בשמנו ובמקומנו על כתב הסכמה לרשם המקרקעין לפיו רשאי הרוכש לעשות כל עסקה ו/או פעולה בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור רישום חכירות ו/או רישום משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה.

14. לחתום על התחייבות/יות לרישום משכנתאות/ות על החכירה/ות ו/או על הבעלות אשר תירשם לטובת הרוכש על המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה לטובת בנקים למשכנתאות ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או לטובת כל אדם ו/או כל גוף משפטי אשר יתנו בטחונות ו/או בטוחות ו/או ערבויות להבטחת השקעותיהם של הרוכשים האמורים, בגין הלוואות שינתנו לרוכש. לרשום ו/או ליתן הסכמה לרישום הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה לטובת הבנקים למשכנתאות ו/או המוסדות הפיננסיים כאמור לעיל בגין התחייבויות האמורות.

15. לחתום ו/או ליתן הסכמה לכל הסכם בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש, לרבות הסכם ליווי בניה על המקרקעין ו/או נספח בקשר עם הליווי הבנקאי למקרקעין.

16. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.

17. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לנו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שיתן לנו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "חברת הביטוח" ו/או "הבנק" לפי העניין), את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על הממכר - זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לנו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לנו.

18. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן: "חוק המשכון") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא"), את המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה, ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לי/נו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למיופי הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי הכח ימצאו לנכון לפי שקול דעתו/ם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

19. לבקש ו/או לרשום ו/או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף בין לבדו ובין ביחד עם בניינים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או כל חוק אחר אשר יבוא במקומו וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר הדירות שיבנו ו/או בנויות בבניין על פי הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או על פי הוראות המפקח על הבתים המשותפים ו/או רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו על ידי מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומים אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לי/נו או שיהיו לי/נו בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.

20. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה - לחתום על כל תקנון ו/או הרשאה ולהוציא חלקים מתוך הרכוש המשותף ולהצמידם לדירה ו/או לדירות אחרות בבניין ו/או בבניין הנוספים וכן לתקן ו/או לשנות את צווי הבית המשותף אשר יינתנו על המקרקעין ו/או המגרש וכל חלק ממנה ואת התקנון שירשם וכן לערוך ו/או לחתום ו/או לרשום הסכמי שיתוף בין הדיירים בבית המשותף או לחתום על הסכם ניהול ואחזקה עם חברת ניהול ו/או לחתום על כל הסכם אחר הקובע זכויות והסדרים בין דיירי הבית המשותף לרבות לקבוע, כי דרכי הכניסה והיציאה לחניון המשותף ומתקנים נוספים יהיו משותפים לבניין ולבניינים הנוספים וכי ההחזקה והניהול של הבניין והבניינים הנוספים יהיו נפרדים.

21. לכלול בתקנון או לרשום בדרך אחרת את הסכם הניהול שנחתם ביני לבין החברה ו/או הוראות הכלולות בחוזה שביני לבין החברה המתייחסות לניהול ולאחזקה של הרכוש המשותף, הכל לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל.

22. להתקשר עם חברת הניהול בהסכם לשם אספקת שירותים לבניין ו/או לבית המשותף ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין (לעיל ולהלן: "הסכם ניהול") ולבקש או להסכים לרשום את הסכם הניהול בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי

## "מחיר למשתכן" בצפת

רישום הערה, בין על ידי הכללת הסכם הניהול או כל חלק ממנו בתקנון הבית המשותף ובין בכל דרך אחרת, ולעשות את כל הפעולות, הדברים והעניינים הקשורים בהתחייבותינו עפ"י הסכם הניהול שאנו ו/או מי מאיתנו רשאים, יכולים ו/או זכאים לעשות ולפעול הן עתה והן בעתיד וללא כל סייג ו/או הגבלה שהם.

23. לבקש לרשום ולהסכים בשמנו לרשום הערות אזהרה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב, זכויות שימוש בשטחים ובמתקנים ו/או רישום בית משותף, תקנון מוסכם, הסכמי שיתוף, הסכמה למינוי נציגות זמנית, הצמדות למינהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.

24. להסכים לרישום ו/או לבקש תיקון של כל צו רישום שניתן או שיינתן עפ"י חוק המקרקעין לגבי הבית המשותף, לקבל ולהוציא צווים מאת הפקיד המוסמך או מכל רשות אחרת בקשר לרישום לפי החוק ולתקן ו/או לשנות כל צו רשום כנ"ל. לשנות הצמדות בבית המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף יחידות, לגרוע מיחידות, לבטל יחידות, לבנות בבית המשותף מבנים, תוספות, או להרוס מבנים ולעשות כל פעולת בניה בבית המשותף. לצמצם או להגדיל את הרכוש המשותף, לקבל רשיונות בניה, לבקש שינוי תכניות, לחתום על תכניות פרצלציה ורפרצלציה, תכניות הפרדה ותוכניות איחוד חלקות, להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל סוג ומין שהוא וכן לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאים ורשאים אנו לעשות בקשר עם הבית המשותף, הרכוש המשותף וכל חלק בהם.

25. לחתום בשמינו ובמקומינו על תקנון מוסכם ו/או הסכם שיתוף לפי חוק המקרקעין ו/או על כל תיקון של הנ"ל.

26. לקבל חזקה בדירה ו/או בכל חלק מהמקרקעין ו/או המגרש לרבות בכל חלק מהבניין שייבנה על המקרקעין ו/או המגרש ואשר אני/ו זכאים לקבלו.

27. לשם המטרות המנויות לעיל, ומבלי לפגוע בכלליותה של ההרשאה הנ"ל הנני/ו מרשה/ים ומייפה/ים את מיופי הכוח הנ"ל לעשות את כל הפעולות המפורטות להלן ו/או כל חלק מהן:

27.1 להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, הממונה על רישום המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או עיריית לוד ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, עורך דין, קרן קיימת לישראל, רשות הפתוח, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכונ ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, מקומיות, מרחביות ומחוזית, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרדי המפקח על מטבע חוץ, רשם המשכונות וכן במשרדים ממשלתיים, מקומיים, עירוניים, ציבוריים, רשויות המס, מוסדות בנקאיים, מוסדות פיננסיים ו/או על מוסדות אחרים לרבות ובמיוחד מוסדות בנקאיים ו/או מוסדות פיננסיים אשר לטובתם ניתנה על הדירה ו/או ביחס אליו התחייבות לרישום משכנתא ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט מכל הדרגות, בית דין, ועדת ערר, לרבות ועדות בנין ערים (מרחבית, מקומית, מחוזית, ארצית) כמובנס בחוק התכנון והבניה, בפני חברת הניהול, ובכל מקום אחר שהוא בדבר רישום, ביטול רישום, תיקון רישום ושינוי רישום וכל פעולה אחרת שהיא בכל הנוגע לממכר, לבניין ולמקרקעין וכן להופיע בתור מבקש, תובע/ים, נתבע/ים, משיג/ים, מערער/ים, משיב/ים, צד שלישי, מתלונן/ים, מתנגד/ים ובכל צורה אחרת, ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה ו/או שטר ו/או בקשה ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או תעודה ו/או התחייבות ו/או שטרי מכר ו/או שטרי חכירה ו/או שטרי ביטול חכירה ו/או תנאים נלווים לשטר חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או כתבי ויתור ו/או שטרי פדיון ומשכנתא וכל מסמך או שטר אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בייפוי כוח זה.

27.2 לחתום על כל ההסכמים, חוזים, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, וכיו"ב שיידרשו לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

27.3 למנות עו"ד, ארכיטקט, שמאי, מעריך או כל אחד אחר בקשר ולצורך ביצוע כל או חלק מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

27.4 לשלם את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום אחר ללא יוצא מן הכלל לכל רשות ואדם שהוא, עבורינו ובמקומינו, לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה, ובכלל זה להגיש השגות ו/או תביעות ו/או בקשות בקשר עם ביצוע תשלום כל האמור לעיל.

27.5 במקרה של ביטול ההסכם ו/או אי כניסתו לתוקף, להודיע בשמנו ובמקומנו לרשויות השונות, לרבות רשויות מיסוי מקרקעין, על ביטול ההסכם, ולחתום על מסמכי ביטול ו/או הצהרות ו/או תצהירים ו/או דיווחים דרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשויות המוסמכות, לשם דיווח על ביטול ההסכם לאותן הרשויות.

27.6 פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצום או הגבלת הפעולות שמיופי הכוח הנ"ל ימצאו לנכון ויש לראותן במונן הרחב ביותר, ועל כן הנני מצהיר כי מיופי הכוח הנ"ל יוכלו לפעול ולבצע את כל או חלק מהפעולות הנ"ל כפי שאני/ו עצמינו יכולים לפעול אישית וכל כתב שמיופי הכוח הנ"ל יחתמו בנדון, יתקבל ע"י רשם המקרקעין ו/או מינהל מקרקעי ישראל כמספק לצורך ביצוע כל או איזו מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

27.7 מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניו/הם של מורשי הנ"ל.

27.8 כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לייפוי כח זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה לפי שיקול דעתם ומשחררים אותם/ם מכל אחריות כלפיו/ו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.

28. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאים לבטלו ו/או לשנותו, באיזה אופן שהוא, היות והוא נועד להבטיח את זכויות צד ג' הקשורים לפרויקט/ים הנבנים על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות בנק הפועלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או מזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ ו/או משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק ירושלים לפתוח ולמשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ ו/או כלל ביטוח בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או הפניקס חברה לביטוח בע"מ ו/או כל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו לעיל ולהלן "הבנק" לפי עניין) ולרבות החברה, בעלי/מחזיקי/רוכשי הדירות ו/או רוכשי חלקים אחרים במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניין ו/או כל בעל זכויות אחר במקרקעין ו/או במגרש ו/או בבניין. ייפוי כח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותנו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו את מנהלי עיזבוננו ואת כל מי שיבוא בשמינו ו/או במקומינו.

29. הזכויות והסמכויות המוקנות למיפוי הכוח הינן מהותיות ולא טכניות, באות להרחיב את הסמכויות לפי הסכם, כדי שבאי כוחינו הנ"ל יוכלו לעשות בשמינו ובמקומינו את כל אשר אני/ו רשאים לעשות בעצמינו ו/או באמצעות אחרים בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין ו/או המגרש.

30. הנני/ו מאשר/ים ומסכים/ים בזה מראש לכל הפעולות שתעשה על ידי כל אחד ממיופי הכוח הנ"ל או מי שיתמנה על ידם כנ"ל לפי ייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם, ולא תהיה לי/נו כל תביעה ו/או דרישה למיפוי הכוח אם יפעלו בהתאם לייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם.

31. אין במתן יפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה, הנני/ו מסכים/ים כי עוה"ד מיופי כחינו, ייצגו את החברה ו/או את חברת הניהול בביצוע כל או חלק מהפעולות על פי ייפוי כוח זה וידוע לי/נו כי מיופי כחינו אינם עורכי דינינו לצורך ההסכם לפיו רכשנו את הזכויות בדירה (לרבות כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי להסכם הנ"ל) וביצעו.

32. בייפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

33. **ולראיה באנו על החתום, היום** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת.ז.

**נספח ה' - הוראות תשלום והבטחת כספי הרוכש**

נספח להסכם מיום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2022

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה") שכתובתו למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק היא  
מיקוד \_\_\_\_\_, ובין דורון פרומוביץ טופ ויו בניה בע"מ, ח.פ. 515757508  
(להלן: "החברה") מתאריך \_\_\_\_\_ נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, 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".

**מובהר בין הצדדים 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 מגרש/ים מס' 1003,1004,2014-2021 על פי תכנית בניין עיר מס' ג/19374- על פי התב"ע, במקרקעין הידועים כגוש 13389 חלקות: 9,10,27-34 (בשלמות) במתחם: בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר בניין \_\_\_\_\_ זירה \_\_\_\_\_ בערך בצפת (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, כל עוד זו לא שוחררה על ידי הבנק.
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. הודע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. החברה מצהירה כי קיבלה 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, או לחלופין כי קיבלה אישור מרשות המסים לפיו שיעור המקדמה שעל הקונה להעביר לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה הינו בשיעור 0%. 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.
5. 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 חשבון מס' \_\_\_\_\_ סניף \_\_\_\_\_ עסקים (מס' סניף \_\_\_\_\_) שכתובתו רח' \_\_\_\_\_, באמצעות מענה טלפוני במספר \_\_\_\_\_ ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא \_\_\_\_\_.
6. 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. סכום העמלה הקבוע על פי תעריפון בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ נכון ליום \_\_\_\_\_ הוא \_\_\_\_\_ ש"ח בגין כל שובר, ויכול וישתנה מעת לעת.
7. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח ב' זה. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (באמצעות פקס מס' \_\_\_\_\_) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.
8. הקונה מתחייב כלפי הבנק, כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה שרכש, כי ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה בהתאם להסכם עם החברה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של החברה - הכל לפי בחירת הבנק.
9. הקונה הודע כי אין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו ע"י הבנק, אם הוצאה.
10. מבלי לפגוע בכלליות פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי הודע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת ההקמה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות 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.
11. וכן הודע לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות 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 לו 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. כמו כן מאשר בזה הקונה כלפי הבנק כי הודע לו שהפקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פירעון 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 חוזה זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות 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. הודע לקונה כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה ימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצדו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.
15. הקונה מאשר בזה כי כל האמור בנספח זה הודע לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

ולראיה באו הצדדים על החתום

\_\_\_\_\_

**הקונה**

\_\_\_\_\_

**המוכר**

\_\_\_\_\_

**הקונה**



**נספח ו' - בעניין "חובת יידוע בכתב"**  
**בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974**  
**(להלן: "החוק")**

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2022

בין:

טופ ויו בניה בע"מ ח.פ. 515757508

מר/מרת \_\_\_\_\_  
אצל משרד עוה"ד מויאל מלאכי ושות' ולנקרי-ראש ושות'  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

**מצד אחד;**

לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
2. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
מר/מרת \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
(כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

**מצד שני;**

הקונה מאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי המוכר, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו למוכר ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:

- לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר היחידה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר היחידה (מחיר היחידה משמעו: כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת היחידה), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:
  - מסר לקונה פוליסה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת ביחידה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על היחידה או על הקרקע שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה ביחידה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הפוליסות;
  - ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה א', והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
  - שעבד את היחידה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה א';
  - רשם לגבי היחידה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת היחידה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
  - העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת ביחידה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהיחידה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1א' או 1ב' יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1ג', 1ד' או 1ה', ובלבד שהושלמה בניית היחידה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 שלהלן.
- היתה הקרקע שעליה היחידה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1 דלעיל אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:
  - הושלמה בניית היחידה בהתאם לחוזה המכר;
  - נמסרה החזקה ביחידה לקונה;
  - נחתם חוזה בין הקונה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המינהל") ובו התחייב המינהל להביא לידי רישום הקונה כשוכר היחידה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.
- על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר היחידה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1א' או 1ב'.

5. א. כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "ההוצאות"), יחולו על המוכר.  
ב. הוצאות סעיף קטן א' לעיל לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והבנק המלווה או נותן הבטוחה, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
6. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 1א' או ב' לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר היחידה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1א' לעיל.
7. א. המבטח ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.  
ב. הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין הבנק המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוכרים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול מבטח תקין.  
ג. הבנק המלווה יפיק פנקס שוכרים לתשלום בעבור כל יחידה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור היחידה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת יחידה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוכרים בלבד; השוכרים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול מבטח תקין.  
ד. המוכר ימסור את פנקס השוכרים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור היחידה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק המלווה להמציא בטוחה לטובת הקונה.  
ה. הבנק המלווה ימציא בטוחה בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוכרים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 1; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של בנק מלווה לפי כל דין.
8. עוד הודע לקונה כי המוכר עתיד להתקשר עם מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי וכי יהא על הקונה להפקיד את כל כספי התמורה לפקודת הבנק המלווה את הפרויקט ולמספר חשבון שפרטיו יימסרו לנו, וזאת באמצעות שוברי תשלום, כמפורט בהסכם.

הקונה

המוכר

הקונה

**נספח ז' – נספח היתר בניה**  
שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2021

**בין:** טופ ויו בניה בע"מ ח.פ. 515757508  
מר' \_\_\_\_\_  
אצל משרד עוה"ד לנקרי-ראש ושות'  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

**מצד אחד;**

**לבין:** 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
מר' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
(להלן: שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד  
ובעברות הדדית זה לזה, "הקונה" ו/או "הרוכש")

**מצד שני;**

**הואיל** ובין הצדדים נחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ הסכם מכר ביחס ליחידה;

**הואיל:** והודע לקונה כי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר אינם סופיים ואינם מבוססים על היתר בניה סופי ו/או קיים;

**והואיל:** ובמועד חתימת הסכם המכר טרם ניתן היתר בניה להקמת הפרויקט בו מצויה היחידה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה;

**והואיל:** והקונה מודע לכך שעל מנת לקבל את היתר הבניה, ייתכן ויהא על המוכר לבצע שינוי בכוונתו המקורית לבנות את היחידה ו/או הפרויקט כמפורט בהסכם המכר, באופן שהיתר הבניה, אם יינתן, יתייחס לתוכניות ו/או למפרט שונים מאלה המצורפים להסכם המכר;

**והואיל:** ובמועד חתימת החוזה טרם נחתם הסכם ליווי בין המוכר לבין המבטח להקמת הפרויקט וטרם הונפק פנקס שוברים לתשלום;

**לפיכך מותנה ומוסכם כדלקמן:**

1. על אף האמור בהסכם המכר, הובהר לקונה כי הינו רוכש את היחידה בשלב מוקדם, טרם קבלת היתר הבניה, ובהתאם לכך, הודע לו כי תוכניות היחידה ו/או הבניין ו/או הפרויקט והמפרט הטכני שצורפו להסכם המכר כנספחים לו אינם סופיים ונתונים לשינויים בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל וכי יתכנו שינויים בתוכניות ובמפרט במפרט הטכני בהתאם לדרישת הרשויות.

2. על כן מוסכם בזאת, כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (להלן "התקופה להיתר"), לא יתקבל בידי המוכר היתר בניה לבניית היחידה, וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז יהא הקונה רשאי להודיע למוכר, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את ההסכם המכר (להלן: "הודעת הביטול"), וזאת עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים מתום התקופה להיתר, וכל עוד לא יתקבל היתר הבניה כאמור (להלן: "תקופת ההודעה"), וכן בתנאי שהודעת הביטול תימסר במהלך תקופת ההודעה ותחולנה ההוראות הבאות (להלן: "מנגנון הביטול"):

3. מבלי לגרוע באמור בסעיף 2 לעיל ובסעיף 6 להלן מוסכם כי המוכר יעדכן את הקונה בתקופת ההיתר לעניין סטטוס ההיתר. עם קבלת הודעת המוכר כאמור, הקונה יהא רשאי להודיע למוכר, בהודעה בלתי חוזרת בכתב, על רצונו לבטל את ההסכם המכר בתוך 10 ימים מקבלת הודעת המוכר ובלבד שעילת הביטול תהא כמפורט בסעיף 2 לעיל ו/או סעיף 6 להלן.

3.1 מסר הקונה למוכר את הודעת הביטול בתקופת ההודעה, ייכנס הביטול לתוקפו אך ורק עם קבלת הודעת הביטול בפועל בידי המוכר.

3.2 הקונה מתחייב לחתום, מיד לפי דרישת המוכר, על הסכם ביטול ותצהיר ביטול וכן, על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם המכר כדן.

3.3 להסרת ספק, יובהר במפורש, כי זכות הביטול כאמור, תעמוד בתוקפה למשך תקופת ההודעה בלבד.

- 3.4 לא ניתנה על ידי הרוכש הודעת ביטול במהלך תקופת ההודעה וטרם התקבל היתר הבניה, תוארך התקופה להיתר, באופן אוטומטי, בתקופה נוספת בת 3 חודשים אשר תחל מתום התקופה להיתר, וכל הוראות סעיף 2 זה, יחולו בשינויים המחויבים, גם בתקופת הארכה זו.
4. ככל ובטרם מועד ביטול ההסכם התקיים האמור בסעיף 4.1 לכתב ההוראות לנאמן, היינו, התקבלו שוברי התשלום כהגדרתם בהסכם המכר ובוצע תשלום באמצעותם, אזי ישיב המוכר לקונה את הסכום – הריאלי ששולם בפועל באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי, בצירוף להפרשי הצמדה, לרבות דמי ההשתתפות בהוצאות המוכר בקשר עם הטיפול המשפטי כאמור בסעיף 2.2 לנספח ג', נספח התמורה, בחוזה זה, לכל חשבון אשר יורה עליו הקונה למוכר בכתב והמתנהל על שמו של הקונה וזאת בתוך 45 ימים ממועד הביטול הקונה יחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך ביטול הסכם המכר, לרבות המסמכים הנדרשים לשם דיווח הביטול למשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו לטובת הקונה בגין הסכם המכר.
5. במקרה בו יסתבר למוכר כי מידות היחידה ו/או מיקומה ו/או תכנונה הפנימי של היחידה שעל פי היתר הבניה, מהוות סטייה מהותית העולה על הסטייה המותרת והקבילה על פי צו המכר דירות טופס של מפקט, תשס"ח 2008 (להלן: "הסטייה"). יודיע המוכר לקונה בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם המכר במשך 30 ימים בלבד ממועד קבלת הודעת המוכר ולאחר שניתנה לו ההזדמנות לעיין בתוכניות העדכניות. לא מימש הקונה את זכות הביטול כאמור לעיל, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה.
6. מובהר ומוסכם, כי בכל מקרה בו יתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הפרויקט ו/או הבניין ו/או היחידה באופן השונה מהמפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם המכר (לרבות במקרה שהקונה לא ניצלו זכותם לבטל את ההסכם המכר, ככל שעמדה להם כזו עפ"י האמור בנספח זה), יצורפו להסכם המכר התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, האמור בהם יגבר והם יחליפו ויבואו במקום התוכניות והמפרט שצורפו להסכם המכר, ואין ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או מי מטעמו בקשר לשינויים בתוכנית ו/או במפרט שצורפו להסכם המכר, ולכל הנובע מהם. בכפוף לאמור לעיל לרבות כך שהקונה לא ניצל את זכותו לביטול ו/או בחר שלא לבטל את ההסכם על אף הסטייה כהגדרתה לעיל אזי, מתחייב הקונה לחתום, על התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן ע"י המוכר. במקרה של ביטול הסכם המכר, כאמור, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתידרשנה ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול לרשות המיסים וכן לחתום על כל מסמך ו/או להמציא לעוה"ד של המוכר כל מסמך אחר שיהא נחוץ לצורך כך, הכל לפי דרישת עוה"ד של המוכר.
7. ככל שקיימת סתירה בין ההסכם המכר ונספחיו (לרבות המפרט והתוכניות) לבין הוראות נספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
הקונה  
  
\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכר

**נספח ח/1-כתב התחייבות- חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן**

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "**צפנת" מחיר למשתכן בצפת**" (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכר **טופ ויו בניה בע"מ ח.פ. 515757508** ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז לפי מכרז מס' צפ/2016/263 בו זכה המוכר (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

- א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז וכי אני / אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו-כן חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).
- 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 ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם. כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 7/5 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

- א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.
- ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

שם הרוכש + חתימה

שם הרוכש + חתימה

**אישור**

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

חתימת עו"ד

### תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים-

- הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי 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 שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:
- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
  - זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
  - זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

### 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 משרד הבינוי והשיכון.
- 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. \_\_\_\_\_  
שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ חתימה

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. \_\_\_\_\_ ו מר/גב' \_\_\_\_\_ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה אותה 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

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ מס' רישיון

\_\_\_\_\_ שם מלא של עורך הדין

## נספח ח/2-כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_,

חתמתי/נו על "חוזה מחיר למשתכן" בפרויקט \_\_\_\_\_ ב-\_\_\_\_\_

(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר טופ ויו בניה בע"מ ח.פ. 515757508.

הודע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז לפי מכרז מס' צפ/263/2016 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן, חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).

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 הגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם. כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של \_\_\_\_\_ ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

\_\_\_\_\_  
שם הרוכש + חתימה

\_\_\_\_\_  
שם הרוכש + חתימה

### אישור

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

עו"ד

### תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי 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 שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

### 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 משרד הבינוי והשיכון.
- 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. \_\_\_\_\_  
שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימה

חתימה

\* 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. \_\_\_\_\_ ו מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/יה אות/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

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין



**נספח ט' - חניית נכה**

**בין:** טופ ויו בניה בע"מ ח.פ. 515757508  
מר' \_\_\_\_\_  
אצל משרד עוה"ד לנקרי-ראש ושות'  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

**מצד אחד;**

**לבין:** 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (החלק – 50%)  
מר' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
ד. אלקטרוני: \_\_\_\_\_  
(להלן: שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד  
ובערבות הדדית זה לזה, "הקונה" ו/או "הרוכש")

**מצד שני;**

**הואיל** והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ מגרש \_\_\_\_\_ בפרויקט "צפנת" בצפת, המוקם על ידי החברה במתחם \_\_\_\_\_ על גבי מגרשים מס' 1003-1004, 2014-2021 במקרקעין הידועים כגוש 13389 חלקות 9,10,27-34, המהווים את מתחם 46483, (להלן: "המקרקעין") במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה);

**והואיל** ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדות 2 חניות אשר אחת מהן הינה חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות");

**והואיל** וטרם נמכרו כל הדירות בבניין לנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;

**והואיל** והקונה עשוי להידרש להחליף את חניית הנכה על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה חליפית והקונה מסכים לכך;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה.
2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי אחת משתי החניות הצמודות מסומנות כחניית נכה.
3. הודע לקונה כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה על פי כל דין, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום חניית הנכה המוצמדת לקונה לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניות החליפיות"), בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למלאי החניות שיהיה קיים באותה עת ועפ"י כל דין.
4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות.

ולראיה באנו על החתום:

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
החברה

לכבוד

טופ ויו בניה בע"מ

א.ג.,

**הנדון: התחייבות לשלם מס רכישה**

1. הרינו מאשר/ים שבהתאם לידיעתנו/נו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963 עלינו לשלם מס רכישה בגין הדירה שרכשת/נו מחברתכם. את המס עלינו לשלם ללא כל קשר עם רישום הדירה על שמינו בספרי המקרקעין.
2. לצורך קביעת סכום מס הרכישה אני/נו מצהיר/ים בזאת: - (מחק את המיותר)  
\_\_\_ אין לי/לנו דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירת/נו היחידה.  
\_\_\_ אני/נו בעלי/י דירה אשר תימכר תוך 24 חודשים מיום הרכישה של הדירה הנוכחית.  
\_\_\_ אני/נו בעלי/י דירה אשר תימכר תוך 12 חודשים מקבלת החזקה של הדירה הנוכחית.  
\_\_\_ יש לי/נו דירת מגורים נוספת.
3. ידוע לי/נו כי ההצהרה הנ"ל משפיעה על גובה מס רכישה. אם יתברר כי בבעלותי/נו דירת מגורים נוספת יגדל מס הרכישה בהתאם לשעורי המס הקבועים בחוק ויתווספו אליו הפרשי הצמדה, ריבית וקנס, אשר יושתו עלינו.
4. ידוע לי/נו כי: -
  - 4.1 את המס עלינו לשלם באמצעות שובר שניתן לקבלו אצל מנהל מס שבח במועד הקבוע בחוק.
  - 4.2 אי תשלום המס במועד יגרור אחריו תוספת הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וקנס על אי תשלום במועד בהתאם לשעורים שיהיו נהוגים מעת לעת.
5. אני/נו מעוניין/ים שחברתכם תטפל מטעמי/נו בדיווח למשרדי האוצר באמצעות משרד עו"ד מויאל מלאכי ושות' ומשרד עו"ד לנקרי-ראש ושות' – עורכי דין
6. מובהר כי לעוה"ד משרד עו"ד מויאל מלאכי ושות' ומשרד עו"ד לנקרי-ראש ושות' – עורכי דין אין כל מידע ביחס למצבו של הרוכש מבחינת חבותו במס רכישה והדיווח למס רכישה נעשה בהתאם למידע שיימסר על ידי הרוכש באחריותו הבלעדית.
7. הובהר לרוכש כי עוה"ד משרד עו"ד מויאל מלאכי ושות' ו/או לעו"ד משרד לנקרי עופר ושות' – עורכי דין אינם מייצגים אותם/ם לעניין מס רכישה, וכי הדיווח יעשה באופן טכני על בסיס הצהרות שימסור/ו מבלי שחברת טופ ויו בניה בע"מ ו/או עוה"ד משרד עו"ד לנקרי-ראש ושות' – עורכי דין יכולים לבחון את נכונות הצהרות.
8. אני מאשר/ים כי אין לי/נו ולא תהינה לי/לנו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפיכם בכל הקשור למס הרכישה, למדרגות המס ואופן חישוב המס.

בכבוד רב,

1. \_\_\_\_\_  
הרוכשים

2. \_\_\_\_\_  
הרוכשים

**נספח י'**

**לכבוד**  
**בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")**

**הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "\_\_\_\_\_":**  
**כתב התחייבות בלתי חוזרת**

**הואיל** וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין \_\_\_\_\_ (ביחד ולחוד: "**הקונה**") לבין **טופ ויו בניה בע"מ מספר 515757508 ("המוכרת")** הסכם לרכישת דירה בפרויקט, כהגדרתו להלן ("**ההסכם**");

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

**לפיכך, המוכרת והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:**

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("**המקרקעין**" ו- "**הדירה**", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("**הפרויקט**") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "**השעבודים**"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("**חוק המכר דירות**") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי המוכרת ("**השוברים**") בהתאם לחוק המכר דירות.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו \_\_\_\_\_ בסניף \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
- אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו מצוין לעיל, אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף \_\_\_\_\_ (מס' סניף \_\_\_\_\_) שכתובתו – רחוב הרוקמים 26, בנין ג', קומה 10, חולון, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il).
6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("**ערבויות חוק המכר**") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.  
מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
- לחלופין, הבנק רשאי להודיע למוכרת בכל עת, כי החל ממועד הודעתו - ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת. הקונה יוכל לאמת את תוקף החתימה האלקטרונית המאושרת בהתאם להנחיות המפורטות באתר האינטרנט של הגורם המאשר, חברת קומסיין בע"מ, בכתובת <https://www.comsign.co.il>, תחת "בדיקת חתימה אלקטרונית". לענין זה יובהר שבמקרה של דרישת כספים על פי ערבות חוק המכר, על פי תנאיה, די יהיה בהמצאת עותק מודפס של כתב הערבות הדיגיטלי והקונה לא ידרש להמציא את הקובץ האלקטרוני החתום דיגיטלית.
8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר

## "מחיר למשתכן" בצפת

הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. המוכרת תהיה רשאית להשית על הקונה את סכומי העמלות בגין ערבויות חוק מכר שיונפקו לטובת הקונה בקשר עם הדירה (בניכוי כל סכום שיושב למוכרת על ידי הבנק בגין עמלות אלה) בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות ובכפוף לאמור להלן:

9.1. ידוע לקונה שהבנק מנפיק באופן שוטף הודעות, לאחר גביה בפועל של סכומי העמלות המתייחסות לכלל הערבויות שהונפקו באותו מועד ושהבנק אינו מנפיק אישור פרטני המתייחס לעמלות בגין ערבויות חוק המכר שהוצאו לרוכש מסוים באופן נפרד.

9.2. כל התשלומים המשולמים באמצעות שוברים יגבו כתשלומים החייבים במע"מ וחשבוניות המס שהמוכרת תמציא לקונה תכלולנה מע"מ החל על מלוא התשלום. הקונה מסכים שלאחר ביטול ערבויות חוק מכר על פי תנאיהן תפעל הלווה מול רשות המסים לקבלת החזרי תשלומי מע"מ ביחס לעמלות ערבויות חוק מכר שהוצאו בקשר לדירה הנרכשת.

9.3. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין ולא תהא כל אחריות או חבות בכל הקשור לנושא החזרי המע"מ כאמור, והקונה מתחייב שאין ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק בעניין זה.

10. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.

11. במקרה שרק אחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחיד הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.

12. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדיון או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.

13. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

14. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

15. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.

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

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

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

18. אם וככל שהמוכרת תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה

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

19. כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.
20. המוכרת והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.
21. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.
22. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

**23. אישור מסירת מיזע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיר (משכנתה) - המופנה לבנק ולמוכרת:**

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

אישור הקונה:

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

בנוסף לפרטים שמסרתי למוכרת ניתן לפנות אלי גם בטלפון \_\_\_\_\_.

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

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_  
הקונה

\_\_\_\_\_  
המוכרת