

"דיוור במחיר מטררה" באר יעקב

מגרש מס' (זמני): ____

בנין מס' (זמני) ____

דירה מס' (זמני): ____ קומה: ____

שטח (מ"ר): ____ מסי 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: ____

(להלן: "הנכס" ו/או "הממכר" ו/או "הדירה")



חוזה מכר

"דיוור במחיר מטררה"

שנערך ונחתם ב ____ ביום ____ לחודש ____ בשנת 2025

בין:

אבני דרך באר יעקב בע"מ, ח.פ. 516764024
מרחוב דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
(להלן: "החברה" או "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

1. ת.ז. ____
2. ת.ז. ____
מרחוב: ____
טל': ____
דוא"ל: ____
(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

הואיל

והחברה הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין, כהגדרתם להלן וזאת במסגרת זכייתה במכרז מר/260/2022 (להלן: "המכרז");

והואיל:

ועל פי תנאי המכרז, חייבת החברה לבנות 67 מיחידות הדיוור אשר החברה תבנה על המקרקעין במסגרת הוראות המכרז, כדירות מחיר מטררה ולמוכרן לתושבי ישראל חסרי דיוור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיוור והכל בהתאם להוראות המכרז. בנוסף מתחייבת החברה לבנות 66 יחידות דיוור נוספות בבנייה רוויה אשר תימכרנה במחירי השוק ושלא במסגרת "מחיר מטררה";

והואיל:

והחברה תכננה ויזמה על המקרקעין את בנייתו והקמתו של הפרויקט, כהגדרתו להלן;

והואיל:

וחוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטררה", תוך שאין 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 ביחס וכנגד סעיפיו;

והואיל: והקונה מצהיר, כי הוא בעל תעודת זכויות לתכנית מחיר מטרה של "חסר דירה" בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון וכי אין מניעה מבחינתו, מכל מין וסוג, להתקשר בחוזה זה;

והואיל: והרוכש מעוניין לרכוש מהחברה את הממכר, כהגדרתו להלן, והחברה הסכימה למכור לרוכש את הממכר, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולהסכמות המפורטים בחוזה זה;

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע ולהסדיר את התנאים להתקשרותם בחוזה זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, כותרות ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים המוזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2. הכותרות בהסכם זה באות לנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנות או לכל מטרה אחרת.
- 1.3. להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים כחלק מחייב ובלתי נפרד ממנו:
- 1.4. נספח א' – אישור זכויות.
- 1.5. נספח ב' – המפרט הטכני.
- 1.6. נספח ג' – נספח תמורה ומועדים.
- 1.7. בוטל.
- 1.8. נספח ד' – נוסח יפוי כח בלתי חוזר/נוסח יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר.
- 1.9. נספח ה' – תכניות המכר לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.
- 1.10. נספח ו' – נספח הבנק המלווה.
- 1.11. נספח ז' – נספח בעניין חובת היידוע בכתב בהתאם לחוק.
- 1.12. נספח ח' – נספח היתר הבניה.
- 1.13. נספח ט' – כתב התחייבות של חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן.
- 1.14. נספח ט"ב – כתב התחייבות של משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן.
- 1.15. נספח י' – חניית נכים.
- 1.16. נספח י"א – הסכם ניהול עקרוני.
- 1.17. נספח י"ב – כל נספח נוסף ככל שייחתם על ידי הצדדים ויצורף לחוזה.

1. הגדרות

נוסף על כל הגדרה אחרת במבוא לחוזה או בגופו ובלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בחוזה זה למונחים הבאים המשמעות שלצידם:

- 1.1. "ההסכם" או "החוזה" – הסכם זה וכל הנספחים המצורפים אליו.
- 1.2. "המקרקעין" – המקרקעין בשטח של כ-3,770 מ"ר הרשומים בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח, והידועים כגוש 4233 חלקה 61 (בחלק) וחלקה 102 (בחלק), מגרש מספר 130 לפי תכנית מפורטת תמל/1018/א בבאר יעקב.

- 1.3. **"הפרויקט"** 2 בניינים בני 8 קומות כ"א, ובניין אחד נוסף בן 26 קומות הכוללים יחדיו סה"כ 133 יח"ד, מתוכן 67 יח"ד מיועדות למכירה לזוכים במסגרת דיור במחיר מטר. מובהר כי החברה תהיה רשאית לקבוע את סדר ההקמה של הבניינים לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 1.4. **"הבניין"** בניין מס' [] בן [] קומות מגורים שיבנה/הנבנה בפרויקט, ובו תיבנה הדירה כהגדרתה לעיל, והוא בניין אחד מתוך 3 בניינים, אשר יבנו על המקרקעין לרבות מרתפי חניונים, מחסנים, מתקנים על הגג, חדרים או שטחים טכניים, והפיתוח בחצר.
- 1.5. **"התב"ע"** תב"ע תמל/1018 א ו/או כל תכנית בניין עיר אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.
- 1.6. **"חוזה חכירה"** חוזה חכירה מהוון שנחתם בין החברה לבין מדינת ישראל/רשות הפיתוח ביום 31.5.2023, לרבות כל תיקון שיחול בחוזה החכירה.
- 1.7. **"הממכר" ו- "הדירה"** כהגדרתה בראש הסכם זה.
- 1.8. **"מפרט המכר"** המפרט המצורף **כנספח ב'** לחוזה זה, לרבות הנספחים לו וכן כל תיקון או שינוי שיערך בו בהתאם להוראות חוזה זה.
- 1.9. **"תכניות"** התוכניות המצורפות **כנספח ה'** לחוזה זה, לרבות כל תיקון או שינוי שיערך בהן בהתאם להוראות חוזה זה.
- 1.10. **"היתר בניה"** היתר בניה אשר יינתן לבניית הבניין ו/או כל היתר בניה מלא וסופי כדין שניתן ו/או שיינתן לצורך בניית הבניין, לרבות כל שינוי ו/או תיקון שיחול בו.
- 1.11. **"הקבלן"** חברת גל אריאל בניה והשקעות בע"מ ו/או כל קבלן רשום בעל סיווג מתאים שהחברה תחליט למסור לו את עבודות בניית הפרויקט, או מספר קבלנים שאחד מהם יכול וישמש, בין היתר, כקבלן ממונה שיתאם את עבודת שאר הקבלנים.
- 1.12. **"הבנק" או "הבנק המלווה"** בנק הפועלים בע"מ אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות ו/או כל מוסד פיננסי ו/או תאגיד בנקאי ו/או גוף מממן אחר לרבות גמלא (כהגדרתה להלן) ו/או חברת ביטוח, עימו ו/או עימם תבחר החברה להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 1.13. **"גמלא"** גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ ח.פ. 513899674.
- 1.14. **"חשבון הפרויקט" או "חשבון הליווי"** חשבון אשר יפתח בבנק _____ סניף _____ על שם החברה לליווי פיננסי של הפרויקט.

- 1.15. **"שוברי תשלום"**
שוברים לתשלום, אשר הונפקו ו/או יונפקו בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות), שיימסרו לרוכש על ידי החברה בהתאם להוראות חוזה זה.
- 1.16. **"מכתב החרגה בלתי מותנה" או "מכתב החרגה סופי"**
המכתב שהבנק המלווה ינפיק ולפיו לא יממש הבנק את השעבוד הרשום לטובתו על המקרקעין מתוך הממכר, בנוסח כפי שיהא מקובל בבנק באותה עת.
- 1.17. **"חוק המכר (הבטחת השקעות)"**
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974
- 1.18. **"חוק המכר (דירות)"**
חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.
- 1.19. **"הועדה המקומית"**
עיריית באר יעקב.
- 1.20. **"העירייה" או "הרשות המקומית"**
המועד הקבוע בנספח המצורף **כנספת ג'** לחוזה זה.
- 1.21. **"מועד מסירת החזקה"**
התמורה שישלם הרוכש עבור הממכר, בהתאם לקבוע **בנספת ג'** המצורף כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.22. **"התמורה"**
כהגדרתו בנספח המצורף **כנספת ג'** לחוזה זה.
- 1.23. **"המדד"**
כהגדרתה בנספח המצורף **כנספת ג'** לחוזה זה.
- 1.24. **"הפרשי הצמדה למדד"**
כהגדרתה בנספח המצורף **כנספת ג'** לחוזה זה.
- 1.25. **"ריבית פיגורים"**
כהגדרתה בנספח המצורף **כנספת ג'** לחוזה זה.
- 1.26. **"חוק המקרקעין"**
חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
- 1.27. **"רכוש משותף"**
כל אותם החלקים ו/או השטחים ו/או המעברים ו/או המתקנים ו/או המערכות של המקרקעין ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט אשר לא ניתן על-פי דין להצמידם ו/או אשר לא הוצאו מהרכוש המשותף בהתאם לשיקול דעתה של החברה, וכן כל אותם חלקים בפרויקט שיבנו ע"י החברה ואשר יוגדרו על ידה, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, מעת לעת, כרכוש משותף, והכל בכפוף להוראות חוזה זה ולחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.
- 1.28. **"בית משותף"**
כמשמעו בחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, אשר יירשם בלשכת רישום מקרקעין בכל דרך שתבחר, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בכפוף לכל דין ולהוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.
- 1.29. **"חלק יחסי"**
שיעור החלק ברכוש המשותף אשר יוצמד לכל יחידת דיור ושיוקבע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, להוראות חוזה זה,

לתקנון הבית המשותף שיירשם ולהוראות הדין כפי שיהיו בעת רישום הבית המשותף.

1.30. **"נציגות הבית המשותף"** כמשמעות מונח זה בסעיף 65 לחוק המקרקעין.

1.31. **"חברת הניהול"** החברה או כל חברה אחרת ככל שתמונה על-ידי החברה בכפוף להוראות הדין, לצורך מתן שרותי ניהול, אחזקה והפעלה של שטחים משותפים בפרויקט.

1.32. **"עורכי הדין"** כל עורך דין ממונה בנאי, עזריאל, שטרן עורכי דין מרחוב הרכבת 58 תל אביב, וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.

בכל מקרה של סתירה ו/או דו משמעות ו/או אי התאמה בין הוראותיו של הסכם זה ו/או נספח מנספחי ההסכם לבין הוראות מהוראותיו של מסמך כלשהו של ההסכם, ו/או בין לבין עצמן, יגבר האמור בנספחי ההסכם, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת. מבלי לפגוע באמור במקרה של אי התאמה בין התוכניות לבין התיאור המילולי המופיע במפרט הטכני והוראות התחזוקה והשימוש, יקבע התיאור המילולי שבמפרט הטכני והוראות התחזוקה והשימוש.

2. העסקה

2.1. החברה תבנה על המקרקעין את הפרויקט, כהגדרתו לעיל, הכולל את הממכר, הודע לרוכש, כי בכפוף להוראות המכרז והדין, החברה רשאית להגיש כל בקשה ו/או לנקוט בכל הליך לצורך קבלת היתר בניה לבניית הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה וכן רשאית לבקש הקלות בניה במסגרת סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

2.2. החברה מתחייבת לבנות ולהקים את הממכר ולמסור את החזקה בו לידי הרוכש ולהעביר את הזכויות בממכר לרוכש, כמפורט בחוזה זה להלן, והרוכש מתחייב לרכוש את הזכויות בממכר מאת החברה, לקבל בה את החזקה, לשלם לחברה את התמורה במלואה ובמועדיה, כפי שנקוב בנספח המצורף לחוזה **כנספח ג'**, ולפעול בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה.

3. תמורת הממכר

3.1. תמורת הממכר מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה הנקובה בנספח התשלומים המצורף **כנספח ג'** להסכם זה (להלן: **"התמורה"**). התמורה תשולם על ידי הרוכש באופן, בתנאים, בשיעורים ובמועדים המפורטים בנספח **כנספח ג'**.

3.2. כל תשלום מן התשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה על פי חוזה זה, לרבות תשלום התמורה ישולם בשקלים בלבד ויישא הפרשי הצמדה למדד בהתאם לתנאים שנקבעו בנספח התשלומים (**נספח ג'**).

3.3. פנקס שוברים

3.3.1. למעט התשלום הראשון כהגדרתו בנספח התמורה אשר ישולם לחשבון הנאמנות, תשלומים לחברה על חשבון התמורה ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שינפיק הבנק המלווה. החברה נותנת לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו עפ"י הסכם זה, לחשבון הפרויקט וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום.

3.3.2. במקרה ששוברי התשלום ישולמו בבנק אחר (שאינו הבנק), זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר אישור הבנק בו בוצע התשלום לביצוע התשלום.

3.3.3. מוסכם כי רק פירעונו בפועל של כל תשלום ע"ח התמורה, ששולם באמצעות פנקס השוברים שובר התשלום לזכות החשבון הפרויקט, ייחשב כתשלום ע"ח התמורה עפ"י הסכם זה ויחייב את החברה להנפיק "ערבות חוק מכר", כהגדרתה להלן, מבלי לגרוע מן האמור, תשלום ע"ח התמורה ששולם שלא באמצעות שובר תשלום עלול לגרום לכך שהממכר לא יוחרג מתחולת

השעבודים וכן הרוכש עלול להיות ללא בטוחה המגיעה לו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות), כאשר האחריות לעניין זה תחול על הרוכש בלבד.

3.3.4. הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב לידי הבנק (באמצעות החברה) את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידי הרוכש, מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה של ביטול הסכם זה, ישיב הרוכש לבנק את כל שוברי התשלום שהונפקו בקשר עם הממכר וטרם שולמו.

3.3.5. הרוכש יישא בכל עלות או נזק שייגרמו בשל אובדנו של פנקס שוברי התשלום.

3.3.6. הרוכש מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור, על גבי כל אחד משוברי התשלום, את שמות הרוכש ומספרי תעודות הזהות של הרוכש בהתאם לנתונים המצוינים בכותרת הסכם זה, וכן את הסכום לתשלום.

3.3.7. ידוע לרוכש כי הבנק רשאי לקבל כל תשלום שיבוצע באמצעות שוברי התשלום לזכות חשבון הפרוייקט, ללא הגבלה בסכום, מכל מי אשר יבצע את התשלום בשמו ו/או במקומו של הרוכש, ואין על החברה ו/או הבנק, חבות או חובה או אחריות כלשהי כלפי הרוכש לבדוק את זהות המשלם או את מטרת התשלום או בדיקה אחרת כלשהי.

3.3.8. עוד ידוע לרוכש כי בגין ביצוע תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

4. הליווי הפיננסי

4.1. הודע לרוכש, כי בין היתר, לצורך רכישת הזכויות במקרקעין ובניית הבניין ולצורך הוצאת בטוחה לטובת הרוכש, בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות, קיבלה ו/או תקבל החברה מהבנק אשראים, ערבויות, פוליסות ביטוח ושירותים בנקאיים שונים, וכי להבטחת אשראים והלוואות יצרה ו/או תיצור החברה, בין היתר, שעבודים ו/או משכנתאות על המקרקעין ו/או הבניין לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "**הבנק**" או "**הבנק המלווה**") וכי בנוסף לכך - החברה שעבדה את המקרקעין ו/או הבניין לטובת גמלא בשעבוד שנכון לחתימת הסכם זה הינו רשום בדרגה שנייה על זכויות החברה במקרקעין אך בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה שעבוד זה ירשם בדרגה ראשונה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל – החברה רשאית להוסיף ולשעבד את כל אחד מהנ"ל לפי שיקול דעתה לטובת מוסד פיננסי ו/או תאגיד בנקאי ו/או גוף מממן ו/או חברת ביטוח (להלן: "**הגורם המממן הנוסף**"). כמו כן, הרוכש מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הבנק המלווה ו/או גמלא ו/או הגורם המממן הנוסף ככל שיידרש, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

מובהר כי שעבודים או המשכנתאות, כאמור, יהיו קודמים לכל זכות של הרוכש ו/או של בנק הרוכש, עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק ומגמלא בהתאם להוראות חוזה זה. הרוכש מתחייב לחתום, מיד ובתוך לא יאוחר מ-7 ימים מדרישתה הראשונה של החברה, על כתב התחייבות לטובת הבנק ולטובת גמלא בנוסח כפי שיידרש ע"י הבנק וזאת גם לאחר חתימת הסכם זה, והוא מתחייב לפעול על פיו.

4.2. ידוע לרוכש שהוא רשאי לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור הבנק בנוגע למספר חשבון ליווי ושם הפרוייקט כמפורט להלן:

4.2.1. פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הליווי.

4.2.2. פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.

4.2.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4.3. הרוכש מתחייב כדלקמן:

4.3.1. כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה הינה הכתובת למשלוח הבטוחה לרוכש שיונפקו לטובת הרוכש על ידי הבנק. הרוכש מתחייב להודיע לבנק בכתב, לידי הסניף בו מנוהל חשבון הליווי, עם העתק לחברה, על כל שינוי בכתובת. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הבטוחה תשלח על ידי הבנק לחברה והחברה היא שתשלח את הבטוחה לרוכש.

- 4.3.2. הרוכש ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמות כל יחידי הרוכש ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.
- 4.4. החברה משעבדת וממחה לבנק על דרך שעבוד, את כל זכויותיה כלפי הרוכש, ונותנת בזה לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהרוכש לחברה על פי החוזה אך ורק לחשבון הליווי, כהגדרתו לעיל, ובנספח התשלומים. חתימת הרוכש על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לפעול כאמור לעיל. כמו כן, נותן הרוכש את הסכמתו הבלתי חוזרת שהעתק מחוזה זה יימסר לבנק המלווה ו/או לגמלא, וכן לרישום, השעבודים כאמור לעיל והוא לא יהיה רשאי להתנגד לכך.
- 4.5. הרוכש קיבל ו/או יקבל ערבות/יות ו/או פוליסה/ות מאת הבנק, הרי במקרה של מימוש, כולן או חלקן, מתחייב הרוכש להעביר ו/או לוותר מיד על כל זכויותיו בממכר לטובת הבנק, זאת מבלי שיהא על הבנק לקבל הסכמה על כך מהחברה ו/או מהרוכש או מכל מוטב או מוסב של כתב הערבות.
- 4.6. ידוע לרוכש, כי העברת זכויותיו בממכר לצד ג' ללא הסכמת החברה ו/או הבנק המלווה ו/או חברת גמלא מהווה הפרתו היסודית של חוזה זה, והכל בכפוף להוראות חוזה זה.
- 4.7. הרוכש מתחייב בזאת הן כלפי החברה והן כלפי הבנק המלווה לא לרשום כל הערת אזהרה ו/או רישום אחר לגבי זכויותיו בממכר וידוע לו שהבטחות יוצאו לטובתו בתנאי מפורש שהוא לא ירשום ולא יגרום לרישומה של הערת אזהרה ו/או רישום אחר, בגין חוזה זה, וכי רישומה של הערה כנ"ל אף עולה כדי הפרת התחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה.
- 4.8. הפרת התחייבותו של הרוכש לפי סעיף זה ורישום הערת אזהרה לטובתו, תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה מצד הרוכש, ומבלי לגרוע מהסעדים העומדים לחברה, תהיה החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכח הנזכר בסעיף 19 להלן לצורך ביטולה ו/או מחיקתה של הערת האזהרה. בנוסף, הרוכש מאשר כי הוא מסמיך את מיופי הכח המפורטים בייפוי הכח הנזכר בסעיף 19 להלן, לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הבטוחה/ות והפיכתה/ן לבלתי נדרשת/ות.
- 4.9. מוסכם, מובהר ומודגש בזאת, כי אין לבנק ולגמלא כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הרוכש בקשר לבניה ולחוזה, ולרוכש אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי ערבויות הבנקאיות ו/או פוליסות הביטוח שקיבל ו/או יקבל מאת הבנק.
- 4.10. ידוע לרוכש, כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בסעיף זה כולו הואיל וזכויות הבנק גמלא תלויות בו.
- 4.11. במקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לעיל לבין יתר סעיפי החוזה יהיו התנאים המפורטים בסעיף זה עדיפים.
- 5. הבטחת כספי הרוכש**
- 5.1. כנגד כל תשלום מתשלומי התמורה שהרוכש ישלם לחברה בגין הממכר יקבל הרוכש מהחברה בטוחה מהבטחות המנויות בחוק המכר הבטחת השקעות, ואשר סוגה יהיה בהתאם לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי של החברה.
- 5.2. כל עוד לא קבעה החברה אחרת, תהיה הבטוחה ערבות בנקאית של הבנק בכל נוסח שיהא מקובל בבנק באותה עת, או פוליסת ביטוח בכל נוסח שיהא מקובל בבנק באותה עת, ובלבד שיענו על הוראות חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "**הבטוחה לרוכש**") או "**הבטוחה**").
- 5.3. ידוע לרוכש שבהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, הבטוחה לרוכש אינה כוללת את רכיב המע"מ, כמוגדר בסעיף 1ג3 לחוק זה. בהתאם להוראות סעיף 2ג3(ב) לחוק המכר הבטחת השקעות במקרה של מימוש הבטוחה לרוכש, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, הקרן (כהגדרתה בתיקון 9 לחוק המכר (הבטחת השקעות)) תשיב לרוכש את סכום רכיב המע"מ באמצעות הבנק המלווה.
- 5.4. למען הסר ספק, ידוע לרוכש, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום התמורה לחברה, כך שהתמורה תשולם לחברה במלואה, לרבות רכיב המע"מ באמצעות שוברי התשלום.

- 5.5. הבנק ינפיק את הבטוחה, למעט בגין רכיב המע"מ, בגין כל אחד מהתשלומים שישלם הרוכש לחברה על חשבון התמורה כמפורט בנספח ג' להסכם זה, תוך 14 ימי עסקים ממועד ביצוע כל אחד מהתשלומים על חשבון התמורה בפועל.
- בכפוף להוראות הדין, ידוע לרוכש כי עפ"י שקול דעת הבנק המלווה הבטוחה (ערבות חוק מכר או פוליסת ביטוח) עשויה להיות בטוחה דיגיטלית בהתאם להוראות החוק.
- 5.6. הובהר לרוכש שהבטוחה שתינתן לו אינה ניתנת להסבה, ואולם הוא יהיה רשאי לתת לבנק המלווה הוראות בלתי חוזרות בקשר עם הבטוחות שיונפקו עבורו, לרבות לטובת בנק הרוכש שיעמיד לרשותו הלוואה לצורך רכישת הממכר.
- 5.7. כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש בהתאם להוראות חוק המכר, לרבות סעיף 3א(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974, ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הרוכש ישולמו מתוך התמורה החוזית בין הצדדים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש.
- 5.8. ידוע לרוכש כי מוטב הבטוחה, המתקבלת עפ"י הוראות החוק, יהיה בהתאם לפרטים שצוינו על גבי שובר התשלום (שם ומספר תעודת זהות), וכי כתובת הרוכש, תיחשב ככתובת למשלוח הבטוחות לידי. הרוכש מתחייב כי בדק את כתובתו ואת פרטיו כמפורט בחוזה זה והוא מצהיר ומאשר כי הינם נכונים וכי הינו מתחייב להודיע בכתב לבנק המלווה על כל שינוי שיחול לגביהם. ידוע לרוכש כי כל טעות ו/או אי דיוק בפרטים אלו יכולים לגרום לעיכוב במסירת הבטוחה לידי של הרוכש.
- 5.9. בהתייחס להוראות סעיף 2א לחוק המכר הבטחת השקעות, מוסכם בין הצדדים כי החברה תהיה רשאית להחליף בהתאם להוראות החוק כל בטוחה שניתנה כאמור לעיל (להלן: "**הבטוחה המוחלפת**"), בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר (להלן: "**הבטוחה החלופית**"). הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה, לחתום על כל מסמך ולהמציא כל אישור ומסמך ככל שהחברה תדרוש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החלופית, לרבות אישורים ומסמכים מאת בנק הרוכש ו/או אליו. יובהר כי החלפת הבטוחה תהא בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), כהגדרתו לעיל, ובכפוף למשלוח הודעה לרוכש 7 ימים בטרם החלפת הבטוחה, למעט במקרה של החלפת הבטוחה להערת אזהרה במסגרת מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש.
- 5.10. ידוע לצדדים כי עם היווצרות הבטוחה החלופית כאמור לעיל, תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, בין אם נמסרה לחברה בפועל ובין אם לאו, והכל ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הרוכש למסור את הבטוחה המוחלפת לידי החברה כאמור בסעיף 5.12 להלן. יובהר כי ככל והבטוחה המוחלפת הינה ערבות חוק מכר בהתאם לסעיף 2 (1) לחוק המכר הבטחת השקעות, ביטולה ייעשה על פי התנאים המפורטים בה בלבד.
- 5.11. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הרוכש מסמיך את המנויים בייפוי הכוח לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה המוחלפת.
- 5.12. הרוכש מתחייב להחזיר לחברה את הבטוחות שניתנו לו, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה, וזאת בקרות אחד המקרים הבאים, הכל לפי העניין וההקשר:
- 5.12.1. כתנאי למתן בטוחה חלופית, כאמור בסעיף 5.9 לעיל, ובכל מועד אחר בו פוקעת הבטוחה לרוכש (הערבות הבנקאית ו/או פוליסת הביטוח) על פי החוזה.
- 5.12.2. בהגיע המועד או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות להשבתה לחברה.
- 5.12.3. בסמוך למועד מסירת החזקה בממכר ובהתאם למועד שיקבע בהודעת החברה בכתב וכתנאי למסירה, יפקיד הרוכש את כל ערבות/ות חוק המכר, לרבות ערבויות שהוסבו לטובת בנק הרוכש כאמור בסעיף 18.6 להלן, בידי עורך דין אשר ימונה על ידי החברה ושאינו נמנה על עורכי הדין או ככל שהדבר יתאפשר לפי דין באמצעות חברת נאמנות בשליטת עורכי הדין (להלן: "**הנאמן**") אשר יחזיקו את הערבות/ות בנאמנות עבור הצדדים,

ואלה יחזירו את כל ערבות/יות חוק המכר לבנק בהתמלא כל התנאים הבאים:

5.12.3.1. נמסר לנאמן אישור, החתום ע"י הרוכש או החברה, המאשר כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש. כאשר מוסכם כי המצאת העתק פרוטוקול המסירה על-ידי החברה, לידי הנאמן, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראיה מספקת לעניין זה.

5.12.3.2. נמסר לנאמן אישור, החתום ע"י החברה, המאשר כי מלוא תמורת הממכר שולמה ע"י הרוכש לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום.

5.12.3.3. נמסר לנאמן אישור חתום בידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, בדבר השלמת בניית הממכר עפ"י המפרט הטכני, בהתאם לתקנות המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976.

5.12.3.4. נמסר לנאמן אישור לשכת רישום המקרקעין (נסח טאבו) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין הסכם זה על זכויות החכירה של החברה, כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת, כל זאת פרט למשכנתא לטובת הבנק (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב ההחרגה הסופי), פרט להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח ע"י הרוכש ופרט לכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש, ו/או שיירשמו עפ"י כל דין לרבות הערות תכנוניות (להלן: "**הערת אזהרה**").

5.12.3.5. יימסר לנאמן מאת הבנק מכתב ההחרגה בלתי מותנה בנוסח המקובל בבנק באותה עת.

5.12.3.6. עם התמלא כל התנאים הנ"ל, כל ערבויות חוק המכר שניתנו לרוכש, תהיינה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש, וזאת בין אם הוחזרו על ידי הרוכש ובין אם לאו.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה הבטחות תבוטלנה על פי תנאיהן בלבד.

5.13. הנאמן ישיב את ערבויות חוק המכר שהופקדו בידיו בנאמנות לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הערבות עפ"י תנאי ערבות חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת ע"י עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנתענת. למען הסר ספק, הצדדים נותנים הוראות בלתי חוזרות לנאמן להשיב את הערבות לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב כאמור לעיל, וזאת כל עוד הערבות בתוקף. ככל ועילת המימוש מתבטלת ו/או מוסרת, הרוכש מתחייב להשיב את הערבות לנאמן ללא דיחוי, אלא אם הערבויות כבר נמסרו לבנק לשם מימושן, שאז יחתום הרוכש על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק כדי להשיב את הערבויות לידי הנאמן. לא יעשה כן, יהא הרוכש בהפרה יסודית כלפי החברה.

5.14. הרוכש פוטר בזאת את הנאמן מכל אחריות בקשר עם ערבויות חוק המכר, אלא אם פעל בזדון.

5.15. הרוכש מתחייב לחתום גם לאחר חתימת הסכם זה ככל והדבר יידרש, על כתב התחייבות כלפי הבנק ו/או כלפי גמלא בנוסח מקובל כפי שיקבע הבנק או גמלא, לפי העניין.

5.16. להסרת ספק מובהר, כי ככל והבטוחה לרוכש תפקע בהתאם להוראותיה ו/או בהתאם להוראות החוזה, תהא הבטוחה האמורה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, וזאת אף ללא צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הרוכש וללא צורך בהשבתה בפועל לחברה ולרוכש ו/או למי מטעמו לא תהא כל טענה, דרישה ו/או עילת תביעה על פיה ו/או בקשר אליה, הן כלפי החברה והן כלפי הבנק.

5.17. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי במועד שבו תפקע הבטוחה לרוכש ו/או במועד שנקבע בחוזה להשבתה, ימסור הרוכש לחברה ולבנק תצהיר מאושר על ידי עורך דינו, בנוסח כפי שמקובל אצל החברה ו/או הבנק, לפי העניין, כי אין לו ולא יהיו

לו כלפיהם כל תביעות בגין הבטוחות הנ"ל ו/או ההתחייבויות המובטחות על פיהן. בכל מקרה בו לא יהיה באפשרות הרוכש להחזיר את הבטוחות לידי החברה, כולן או מקצתן, בין מחמת שאבדו ובין מחמת כל סיבה אחרת, יפרט הרוכש בתצהיר האמור לעיל גם את הסיבה לאי החזרתן.

5.18. הרוכש נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לחברה, להעביר לבנק כהגדרתו לעיל, את כל זכויותיו בממכר וכן את כל זכויותיו שעל פי חוזה זה, וזאת בכל מקרה שבו הבנק ישלם לרוכש את מלוא הסכום המובטח על ידו בבטוחה לרוכש ו/או על פיה. לשם קיום ההוראה שבסעיף זה מתחייב הרוכש לחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה ו/או הצהרה ככל שידרש. בלי לגרוע מהתחייבות הרוכש כאמור, יהיו עורכי הדין רשאים (אך לא חייב) לעשות שימוש בייפוי הכוח על מנת לבצע בשם הרוכש ובמקומו איזו מהפעולות האמורות לעיל.

5.19. הרוכש מתחייב לחתום על כל כתב הוראות בלתי חוזרות לבנק, בנוסח כפי שידרוש ממנו הבנק, אשר לפיו מורה הרוכש לבנק, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחה את כל הסכומים שיהא חייב לבנק הרוכש.

6. הבניה

6.1. החברה רשאית לבנות את הפרויקט באמצעות הקבלן ו/או קבלני משנה מטעמה. לצורך כך, החברה תדאג לכך שהקבלן ו/או קבלני המשנה עמם תתקשר לצורך הקמת הפרויקט ו/או הבניין, ייקחו על עצמם את האחריות כלפי הרוכש בכל הקשור לאיכות הבניה, טיב הבניה, התאמתה למפרט המכר ולתוכניות, למסירת הממכר וכן בכל עניין שקשור בבניה, ללא יוצא מן הכלל, וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה כלפי הרוכש על-פי חוזה זה.

6.2. החברה רשאית לבצע שינוי בממכר, לעומת הכתוב במפרט המכר, בתוכניות ובהיתר הבניה כאשר לעניין זה, "סטיה מותרת" משמעה: סטיות מותרות בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) ובצו המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד – 1974 ו/או סטיות המותרות על פי כל דין ו/או שינויים ארכיטקטוניים בחלק החיצוני של הבניין, לפי דרישת אדריכל הפרויקט או הרשויות המוסמכות ובלבד שלא יחול שינוי מעבר לסטיות המותרות בדירה עצמה ו/או כיוונה ו/או קומתה. לא יהיה בסטיות ו/או בשינויים כנ"ל משום הפרה של התחייבויות החברה על-פי חוזה זה. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

6.3. החברה מתחייבת כי הבניין והממכר יבנו בהתאם להוראות הסכם זה, במיומנות ראויה, עפ"י היתר הבניה, התוכנית והמפרט הטכני, בכפוף לסטיות מותרות בביצוע לעומת המפרט ו/או התכנית ו/או כל שינוי או סטיה המותרים על-פי דין וכן בכפוף לשינויים, אם יהיה צורך לבצעם כתוצאה משינוי בהוראות דין ו/או בהנחיות הרשויות המוסמכות.

6.4. המידות המתוארות בתכניות הן מידות מתוכננות ותיתכנה סטיות ממידות אלה, לרבות כתוצאה משינויים הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, כגון הכנסת עמודי קורות או צנרת, מתיאומים בין הדרישות ההנדסיות והמפרט הטכני, מדרישות הרשויות, ממגבלות של דיוק בביצוע וכו', הכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות).

6.5. אם יהיו בפועל שינויים ו/או הפרשים ו/או סטיות בכמויות או במידות של כל פרט שהוא הנוגע לבניין או לממכר לעומת התיאור שבתוכניות המכר ו/או במפרט הטכני, ואלו לא יעלו על ההפרשים ו/או הסטיות המותרים עפ"י הדין, הם לא יעלו כדי אי התאמה ו/או הפרה של התחייבויות החברה לפי הסכם זה. מובהר בזאת, כי סטיות ו/או שינויים בממכר ו/או במפרט הטכני, בהיקף המותר עפ"י חוק המכר (דירות), לא ייחשבו כהפרת הסכם זה.

6.6. במקרה של סתירה או אי התאמה בין מידות הממכר במפרט לבין מידות הממכר בתוכנית המכר, תחייב את הצדדים הוראות התוכנית ואילו במקרה של סתירה או אי התאמה בין סוג החומרים והכמויות המצוינים במפרט הטכני ובין אלו המצוינים בתוכנית, הוראות המפרט יחייבו את הצדדים.

6.7. מובהר כי בכל מקרה בו מצוינת במפרט הטכני חלופה לגביה נקבע במפרט הטכני במפורש כי היא לבחירת הרוכש, מתחייב הרוכש להודיע לקבלן המבצע ו/או לחברה על בחירתו מתוך החלופות, מיד עם דרישתם הראשונה של הקבלן המבצע או החברה, לפי העניין ולא יאוחר מהמועד אותו יקבעו למתן ההודעה. היה והרוכש לא יודיע

לקבלן המבצע או לחברה, לפי העניין, על בחירתו כאמור, תהא רשאית החברה, לאחר מתן התראה על כך לרוכש, לבחור את החלופה עבור הרוכש, לפי שיקול דעתה ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי החברה.

6.8. מובהר לקונה, כי יתכן שהפרויקט יוקם באופן מדורג ובשלבים. אשר על כן הובא לידיעת הקונה, כי המוכר יהא בכפוף להוראות המכרז והדין רשאי לבצע השלמת עבודות פנים בדירות השוק החופשי ו/או עבודות פיתוח בפרויקט ו/או בסביבתו, גם לאחר מועד מסירת הדירה לקונה וזאת לכל היותר עד 6 חודשים מקבלת תעודת גמר. הקונה מתחייב שלא להפריע למוכר בפעולות הבניה הנ"ל, ולאפשר את ביצועו, ובלבד שלא תיפגע הגישה הסבירה לדירה על הצמודותיה ואפשרות השימוש הסביר בדירה.

6.9. למען הסדר הטוב יובהר בהתאם להוראות המכרז הקונה לא יהא רשאי, והמוכר לא יהא רשאי לאפשר 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.

6.10. המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה, ובלבד שהפריט האחר לא יפחת ברמתו לזה הנקוב במפרט ובכפוף לאישור מראש שיינתן ע"י משב"ש ככל ואישור כאמור דרוש.

7. שינויים ו/או תוספות

7.1. הרוכש לא יהיה רשאי לבצע שינויים ביחס לקבוע במפרט זולת ויתור על פרט מבין הפרטים הכוללים במפרט המחייב שהינם: ארון מטבח, ארון אמבטיה, סוללה למים (כיוור, אמבטיה ומקלחת), נק' מאור, בית תקע ונק' טלפון שבהם יהיה זכאי הקונה לתמורת זיכוי על פי הפירוט המפורט במפרט הטכני, זיכויים ו/או תוספות (ככל שלא תהיה מניעה לבצע שינויים ותוספות) לא יישאו הפרשי הצמדה למדד. ויתור על פריט ו/או פריטים בהתאם לאמור לעיל, יעשה ע"י הרוכש בהודעה בכתב לחברה, תוך 30 יום מיום זימון הרוכש לחדר התצוגה של החברה או לכל מקום אחר אליו תפנה החברה את הרוכש, שבו יוצגו הפריטים הנ"ל ו/או חתימה על מסמך ויתור על פריטי המפרט במשרדי החברה או במעמד הצגת הפריטים הנ"ל. לא הודיע הרוכש לחברה בהודעה בכתב על ויתור כאמור במועד כאמור, ואף לא לאחר 14 יום מההודעה נוספת שקיבל, יחשב הרוכש כאילו החליט לא לוותר על פריטים כאמור לעיל ולא תעמוד לרשותו זכות הוויתור. מובהר כי לרוכשים שרכשו את הדירה לאחר שהותקנו בה הפריטים האמורים לא תעמוד זכות ויתור.

7.2. הרוכש אינו רשאי להביא לאתר הבניה אביזרים, חומרים או פריטים אחרים משלו, לרבות אביזרים וכלים סניטריים, ריהוט, ארונות מטבח, אריחי ריצוף ו/או חיפוי קירות, ככל והרוכש יפעל בניגוד להוראות סעיף זה, מובהר כי החברה לא תתקין פריטים אלו בדירה ולא תהיה אחראית על שמירת הפריטים הללו והיא רשאית לפעול ע"פ כל דין לרבות לסלק פריטים אלו מהאתר והרוכש יישא בכל עלויות והנזקים הנובעים מכך.

7.3. הרוכש מתחייב, כי לא יתנגד ולא יפריע לשינויים שיבוצעו, אם יבוצעו, על ידי רוכש אחר ביחידתו/בדירתו ובצמידותיה, ובלבד שישמרו כל זכויות הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה.

7.4. ידוע לרוכש כי ביצוע שינויים פנימיים בממכר, לרבות בשטחי השירות של הממכר (הגדלתם או הקטנתם), לאחר שנמסרה לו החזקה בו, אך קודם לרישומם של הבניין ו/או הפרויקט כבית משותף, וכן טרם העברת הזכויות בממכר על שמו, יבוצע בכפוף לכך שביצועם יהיה בהתאם להוראות כל דין לרבות הוצאת היתר בנייה ועדכון החברה בגין קבלת ההיתר, כאשר כל העלויות בגין כך יחולו על הרוכש.

7.5. שינויים חיצוניים

7.5.1. הרוכש מתחייב שלא לבצע ו/או להרשות לאחרים לבצע ו/או להסכים לביצוע כל שינויים חיצוניים ו/או שינויים ו/או תוספות כלשהם בממכר ו/או בבניין ו/או במרפסות ו/או בגג הבניין ו/או בכל צד או חלק מן הקירות החיצוניים של הבניין וכל חלק מהרכוש המשותף ללא כל האישורים הנדרשים על פי דין, ככל שנדרשים. מובהר כי התחייבות הרוכש עפ"י סעיף זה תעמוד בתוקפה גם לאחר רישום זכויות הרוכש בממכר כאמור בהסכם

זה, ללא הגבלת זמן. סעיף זה מהווה חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973, שהינם רוכשי זכויות בפרויקט ו/או החברה.

"שינויים חיצוניים" בהסכם זה משמעם: כל שינוי ברכוש המשותף ו/או בבניין ו/או בקירות החיצוניים של הבניין ו/או הממכר ו/או שינויים העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין, לרבות אך לא רק, התקנת מזגנים ו/או דודי שמש ו/או מתקנים אחרים כל שהם, לרבות בקירות חוץ, סגירת מרפסת, בניית פרגולות, שינוי במעקה ובצבעו, פגיעה בטיח ו/או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים בחלונות ובמרפסות, שינוי צבע התריס, התקנת סורגים, התקנת סידורים לתליית כביסה במרפסת ו/או בחצר הצמודה לממכר (אם וככל שצמודה), התקנת אנטנות מכל סוג כולל צלחות לקליטת לוויינים, התקנת צינורות לחוטי חשמל ו/או צינורות מים ו/או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, ו/או בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה.

7.5.2. ידוע לרוכש כי שינוי ו/או תוספת כנ"ל שנעשה ללא היתר כדון, עלול/ים לעכב ואף למנוע את ביצוע רישום הבניין בבית משותף ורישום הממכר וכי יהיה עליו לשאת בכל נזק שיגרם כתוצאה מכך לחברה ו/או לבנק ו/או למלווה ו/או לרוכשים אחרים בבניין.

7.5.3. ידוע לרוכש שהחברה רשאית לכלול הוראות סעיף זה בתקנון הבית המשותף, והחברה וכל אחד מבעלי הדירות בבניין יהיו זכאים למנוע בכל אמצעי חוקי ביצוע שינויים כאמור, וכן לקבל סעד משפטי אחר נגד ההפרה, לרבות ע"י צו מניעה ו/או צו עשה להחזרת המצב לקדמותו. להסרת ספק, אין באמור כדי להטיל על החברה חובה לפעול כאמור.

8. המסירה ופרוטוקול המסירה

8.1. בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין וביצוע תשלום מלוא התמורה ומלוא יתר התשלומים החלים על הרוכש על פי חוזה זה, החברה מתחייבת להשלים את בניית הממכר, בכפוף לתשלום המונים הדירתיים על-ידי הרוכש בהתאם להוראות חוזה זה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה, כמשמעו **בנספח ג'** ובכפוף להארכת המועדים כאמור בסעיף 8.17 להלן.

מובהר כי הממכר יחשב **"כדירה שבנייתה הושלמה"** בהתקיים לגבי ההוראות הקבועות בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), התשפ"א-2021.

8.2. יובהר כי עד למועד המסירה בפועל, לא יהיה רשאי הרוכש להיכנס ליחידה, אלא רק לשם ביקור ובדיקה של היחידה, וזאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם החברה ו/או הקבלן המבצע, ובכפוף לכך שהביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה. החברה ו/או הקבלן המבצע לא יהיו אחראים לכל נזק שייגרם לרוכש ו/או מי מטעמו כתוצאה מהפרת התחייבותו כאמור בסעיף זה.

8.3. 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 כאמור לעיל 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.

8.4. בתיאום מראש עם החברה ו/או הקבלן המבצע, הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה.

8.5. במועד המסירה ייערך ע"י החברה ו/או מי מטעמה והרוכש פרוטוקול, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה, וכן כל הערה או הסתייגות של מי מהצדדים (להלן: **"פרוטוקול המסירה"**). סירובו של הרוכש לחתום על פרוטוקול המסירה, יצוין על ידי החברה על גבי הפרוטוקול.

8.6. 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.

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

8.8. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיף קטן זה ואת סעיפים 8.6 ו-8.7 בפרוטוקול המסירה.

8.9. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בממכר החל ממועד מסירת החזקה, בכפוף להתקיימות האמור לעיל. לא הופיעה הקונה לקבלת החזקה בממכר במועד אליו זומן על ידי החברה כאמור בסעיף 8.3 לעיל, תהא החברה רשאית להתייחס לממכר כאילו נמסר לקונה, וממועד זה יישא הקונה בכל התשלומים והחיובים החלים עליו בקשר עם הממכר לפי הסכם זה ו/או על פי דין.

8.10. מוסכם כי למוכר תהא הזכות להקדים את מועד מסירת החזקה בממכר בתקופה של עד 60 ימים טרם מועד מסירת החזקה, ובלבד שהמוכר ימסור הודעה לרוכש על הקדמת המסירה של היחידה כנ"ל לא יאוחר מ-60 יום לפני מועד המסירה שהוקדם. הקדמת מסירה אשר תעלה על 60 יום לפני מועד מסירת החזקה, תחייב הסכמת הקונה מראש ובכתב.

8.11. המוכר מתחייב כי ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס, וימסור לקונה הודעה בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 8.17. להלן.

8.12. איחור במועד מסירת החזקה בדירה באופן שיהווה הפרה של התחייבויותיה של החברה על פי חוזה זה, יזכה את הרוכש לפיצוי כספי חודשי קבוע כמפורט בסעיף 5א לחוק המכר, בגין התקופה שבה מהווה האיחור הפרה של התחייבויותיה של החברה על פי הסכם זה, ובגין תקופה זו בלבד.

8.13. כמו כן, יתכן כי עבודות הפיתוח יימשכו גם לאחר מסירת החזקה בממכר ואף לאחר השלמת הפרויקט כאמור בסעיף 6.8 לעיל, ולרוכש כאמור לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר עם האמור ובלבד שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, ותתאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה.

8.14. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם כי החברה תהא זכאית למסור את החזקה בממכר לרוכש, והרוכש יהא חייב לקבל את החזקה בממכר, לרבות אך לא רק, לפני גמר בניית כל דירות השוק החופשי בבניין, ו/או לפני תפעול מלא של כל מערכות הבניין ו/או הממכר ו/או גמר עבודות הפיתוח ו/או גמר הפרויקט, כל זאת בכפוף לכך שהממכר יימסר לרוכש במצב כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

8.15. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל, מובהר ומוסכם כי הרוכש יהיה חייב לקבל חזקה בממכר במועד מסירת החזקה אף אם יהיו בו פגמים או עניינים הטעונים השלמה, לרבות, אך לא רק, "אי ההתאמות במועד המסירה", כהגדרת מונח זה להלן, ובלבד שאי ההתאמות כאמור אינו מונע שימוש סביר ובטוח בממכר וכאשר הדירה תהיה ראויה לשימוש למגורים, עם קבלת טופס 4 ו/או אישור אכלוס ופנויה מכל אדם וחפץ. יסרב הרוכש לקבל חזקה בממכר עקב אי התאמות או פגמים או עניינים הטעונים השלמה, שאינם מונעים שימוש סביר ובטוח בממכר, יהווה הדבר הפרת הסכם על ידי הרוכש. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבות החברה לתיקון אי ההתאמות לאחר מועד מסירת החזקה, כמפורט בסעיף 14.2 להלן.

8.16. פרטיכל מסירה

8.16.1. במעמד מסירת החזקה בממכר יפגשו בממכר הרוכש ונציג החברה או נציג הקבלן, וייערך ע"י נציג החברה או נציג הקבלן פרטיכל, אשר יחתם ע"י שני הצדדים (להלן: "**פרטיכל המסירה**"). בפרטיכל המסירה יפרטו הצדדים, בין היתר, כל פגם, ליקוי או אי התאמה בין הוראות החוזה לבין האופן בו נבנה הממכר, ככל שיהיו אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה ו/או אשר יהיה ברצון מי מהצדדים לרשום בו, אפילו אם אינו מוסכם ככזה ע"י משנהו. החברה תגרום לתיקון כל אי ההתאמות במועד המסירה, אשר אושרו כליקוי בכתב ע"י נציג החברה בפרטיכל המסירה, בתוך זמן סביר.

8.16.2 חתימת הרוכש על הפרטיכל מהווה תנאי מוקדם למסירת הממכר לידי על-ידי החברה. חתימת החברה או הקבלן על פרטיכל המסירה לא תהווה הודאת החברה בקיום הליקויים הנטענים. בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תפעל החברה לתיקון כל אותם ליקויים שיכללו בפרטיכל, ואשר על פי חוזה זה חלה על החברה החובה לתקנם, בתוך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות), בתיאום מראש עם הרוכש. החברה מתחייבת להשבת מצב הדירה לקדמותה ככל הניתן לאחר ביצוע התיקונים. תקופת הזמן, כאמור, שבמהלכה תפעל החברה לתיקון הליקויים כאמור לא תראה משום דחיית מועד מסירת החזקה.

מובהר כי, ליקויים שאינם דוחים מסירה ו/או ליקויים שאין בהם כדי לגרום מהיות הממכר ראוי למסירה על-פי הוראות חוזה זה ובהתאם לכל דין, מחובת הרוכש לקבל את החזקה בממכר, והליקויים הנ"ל יתוקנו על ידי החברה ו/או הקבלן תוך זמן סביר לאחר מועד המסירה.

8.16.3 האמור יחול, בשינויים המחויבים, גם על מסירת החזקה ברכוש המשותף ובהתאם להוראות סעיף 9 להלן.

8.17 הארכת מועדים

מועד המסירה נקבע בין הצדדים בהתחשב במועדים הצפויים כיום לסיום הבנייה, ולכן נקבע בזאת כי מועד מסירת החזקה בממכר ניתן יהיה לדחייה ע"י החברה בכל אחד מהמקרים כמפורט להלן:

8.17.1 איחר בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש, לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

8.17.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליו, 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 רוכש 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.

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

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

8.17.5 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה 8.17.1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל

השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

8.17.6. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן: סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

8.17.7. הפיצויים הקבועים בס"ק 6 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו החודש.

8.18. מוסכם בין הצדדים כי מועד המסירה המאוחר בנסיבות המתוארות בסעיף 8.17 על תתי סעיפיו, ייחשב כ"מועד מסירה" ולא יראו בו כל איחור במסירת החזקה בממכר.

8.19. למען הסר ספק, מוסכם בין הצדדים כי הוראות סעיפים 5א(א) ו-5א(ב) לחוק המכר (דירות) לא יחולו במקרים הנקובים בסעיף 8.17.1 עד 8.17.2 **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל.

9. מסירת החזקה ברכוש המשותף

9.1. מסירת הרכוש המשותף של הבניין תיעשה עבור כל רוכשי הדירות בבניין, בבת אחת או בחלקים, עם השלמת בנייתם של חלקי הרכוש המשותף הנוגעים לעניין, ובמועד זה ייחשב הרכוש המשותף של הבניין או אותו חלק ממנו שהושלם, החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תמסור את החזקה ברכוש המשותף לרבות במתקנים המשותפים או בחלקים מהם ובהתאם לאמור בסעיף 14.14.8 להלן, לחברת הניהול או לאחד או שניים מבין רוכשי יחידות הדיר בבניין, שימונו על-ידה, לפי שיקול דעתה, לשמש כנציגות זמנית של הרוכשים ואלו לא יוכלו לסרב לכך, ויראו את הרכוש המשותף כנמסר לחזקתם המשותפת של כל רוכשי הדירות בבניין (יחד עם החברה, ככל שנותרו בבנין דירות בחזקתה). אין באמור כדי להעניק לרוכש חזקה ברכוש המשותף ו/או בממכר לפני מועד מסירת החזקה.

9.2. לצורך קבלת הרכוש המשותף או חלקים ממנו כאמור, ממנה בזאת הרוכש בחתימתו על הסכם זה, באופן בלתי חוזר, את נציגות הבית המשותף, לקבל עבורו ובשמו את חלקו היחסי ברכוש המשותף של הבנין. למען הסר ספק, מוסכם כי בכל הקשור לרכוש המשותף, מסירתו, תקינותו והתאמתו להוראות ההסכם, תהיה נציגות הבית המשותף נציגתם הבלעדית של כל רוכשי הדירות בבניין. הרוכש, יחד עם יתרי דיירי בבנין, יפעלו כי נציגות הבית המשותף תיבחר על ידי דיירי הבנין קודם למסירת הרכוש המשותף. ככל שלא תיבחר נציגות הבית המשותף קודם למעמד מסירת הרכוש המשותף, הרי שלצורך מסירת הרכוש המשותף, תבחר החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי שלושה רוכשי דירות, כנציגות זמנית המוסמכת מטעם כלל בעלי/רוכשי הדירות לקבלת החזקה ברכוש המשותף.

9.3. החברה תתאם מול נציגות הבית המשותף מועד קבלת החזקה ברכוש המשותף. סירבה הנציגות לתאם מועד, תודיע החברה על מועד בהתראה של 7 ימים מראש. לא הופיעה נציגות הבית המשותף במועד שנקבע על ידי החברה או הופיעה וסירבה לקבל את החזקה ברכוש המשותף שלא כדין ו/או בניגוד להוראות הסכם זה ו/או סירבה לחתום על פרטיכיל המסירה של הרכוש המשותף, ייחשב מועד מסירת החזקה ברכוש המשותף שנקבע עפ"י הוראות סעיף זה, כמועד מסירת החזקה לכל דבר ועניין לנציגות הבית המשותף לרבות, לעניין האחריות למצב הרכוש המשותף, אחזקתו ושמירתו, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הרכוש המשותף, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לזכות החברה עפ"י הסכם זה ו/או כל דין. האמור לא יחול במקרים בהם קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר ובטוח ברכוש המשותף. לחילופין, החברה רשאית לקבוע, כי ככל ולא נתקבל הרכוש המשותף ע"י הנציגות בהתאם להוראות הסכם זה, יחול עיכוב במסירת החזקה בדירות שטרם

נמסרו עד למועד כאמור, וזאת עד לקבלת הרכוש המשותף ע"י הנציגות ומבלי לפגוע בכל סעד אחר שיעמוד לחברה עפ"י הסכם זה ו/או כל דין לרוכש לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

9.4. מובהר כי תקופת הבדק ביחס לשטחי הרכוש המשותף תחל במועד מסירת הרכוש המשותף.

9.5. לאחר מועד מסירת הרכוש המשותף, מתחייב הרוכש לפעול בהתאם להנחיות החברה ו/או חברת הניהול ביחס לשימוש ברכוש המשותף והמתקנים בו לרבות ביחס לשימוש ברכוש המשותף של הפרויקט כולו.

10. רישום בית משותף ורישום הזכויות בממכר ע"ש הרוכש

10.1. החברה מתחייבת לעשות את כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הבניין, כבית משותף ולצורך רישום זכויות החכירה ו/או הבעלות בממכר על-שמו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בכפוף לקיום כל התחייבויותיו של הרוכש ובהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (דירות).

10.2. כמו כן, ידוע לרוכש כי ייתכן והוא יידרש לחתום, על-פי שיקול דעתה של החברה ו/או על-פי דרישת הרשויות המוסמכות, על חוזה חכירה בינו לבין רשות מקרקעי ישראל או על כתבי העברת זכויות חכירה, והכל בנוסח שיהיה מקובל באותה עת על-ידי רשות מקרקעי ישראל בהתייחס לממכר (להלן: "**חוזה החכירה בגין הממכר**"), והוא מתחייב לחתום על חוזה החכירה בגין הממכר במועד שיתבקש לכך על-ידי החברה ובתיאום עמו ולהמציא כל מסמך ו/או אישור שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל לצורך הנפקת חוזה החכירה הפרטני וחתימת רשות מקרקעי ישראל עליו. מובהר בזה, כי מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש לחתימה על חוזה חכירה בגין הממכר כאמור, תהא החברה ומיופי כוחה רשאים (אך לא חייבים) לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר הנזכר בסעיף 19 להלן ולחתום על חוזה החכירה בגין הממכר בשם הרוכש.

10.3. הובהר לרוכש כי לאחר מסירת החזקה בממכר ועד לרישומו של הבניין כבית המשותף, בהתאם למפורט להלן, ורישום זכויות החכירה או הבעלות בממכר (כאמור בסעיף 10.4 להלן) על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, תירשם לטובתו במועד שיקבע לכך על-ידי החברה, הערת אזהרה בגין הממכר בלשכת רישום המקרקעין או במקום אחר הקבוע בדין, על זכויות החכירה של החברה, והכל במועד ובכפוף להוראות חוזה זה.

10.4. הובהר לרוכש כי הזכות הנמכרת לו הינה זכות חכירה וכי אם יתאפשר הדבר על-פי כל דין, בהתאם ובכפוף להחלטות רשות מקרקעי ישראל ולנהליה ובהתחשב בעובדה שהמקרקעין הינן בבעלות רמ"י, ובכפוף לשיקול דעתה של החברה, ייתכן ותוקנה לרוכש זכות בעלות בממכר (חלף זכות החכירה). ואולם, אם הקניית הבעלות תהיה כרוכה בתשלומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל, יחולו כל אלה על הרוכש וישולמו על-ידו מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

10.5. החברה מתחייבת כי הפעולות לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין יושלמו בהתאם לתקופות הנקובות לכך בחוק המכר (דירות) במלואן ובמועדן, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין.

10.6. מובהר בזה, כי מניין המועדים יחל לעניין רישום הבית המשותף במועד מסירת החזקה בממכר האחרון בבניין או ממועד רישום הפרצלציה, לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל, והכל בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה במלואן ובמועדן, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין.

10.7. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 10 זה, לא יבואו במניין תקופות שהעיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה של החברה והיא לא יכלה למנוע את קיומן. כן מוסכם, כי איחור בביצוע הרישום כאמור, לא יהווה הפרה של התחייבויותיה על-פי סעיף זה.

10.8. החברה תרשום את הזכויות בממכר על שמו של הרוכש כשהן נקיות מכל חוב, שיעבוד, עיקול או זכויות צד ג', בכפוף ובהתאם לקבוע בחוזה זה ובחוזה החכירה בגין הממכר, וכן פרט למשכנתה של הרוכש או לשעבודים ו/או הערות שירשמו בעטיו של הרוכש ו/או על-פי בקשתו בהתאם להוראות חוזה זה והערות שתרשמו/שנרשמו לטובת הרשויות המוסמכות ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי דין לרבות על פי התב"ע.

10.9. תקנון הבית המשותף

החברה תערוך תקנון לבית המשותף (להלן: "**התקנון**") ואף תוכל לשנותו מידי פעם בפעם (במידת הצורך, גם לאחר רישום זכותו של הרוכש בממכר – ובלבד שלא יהיה בשינוי כאמור כדי לפגוע בזכויות שהוקנו לרוכש עפ"י הסכם זה). בכפוף להוראות הדין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין, בתקנון יינתן, בין היתר, ביטוי לאמור בהסכם זה. מבלי לגרוע מן האמור, החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון, בין היתר, הוראות בעניינים המפורטים להלן:

- 10.9.1. הוראות בדבר הוצאת חלקים מכלל הרכוש המשותף והצמדתם ליחידות הדירה, לרבות כל שטחי החניה (למעט שטחים שעל-פי קביעת החברה ישמשו כמעבר), כל שטחי הגגות, למעט כאלה שעל-פי קביעת החברה מיועדים להצבת מתקנים משותפים, גינות ו/או חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שניתן יהיה לנצל במקרקעין או בבניין וכן כל שטח אחר, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, שאינו נמנה על החלקים שעל-פי חוק חייבים להיכלל ברכוש המשותף.
- 10.9.2. כל חלק שיוצא מכלל הרכוש המשותף ויוצמד ליחידת דירה, יזכה את בעליו של אותו ממכר לעשות בו כל שימוש המותר על-פי דין.
- 10.9.3. על אף האמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול במסגרת הרכוש המשותף כל חלק מהשטחים המפורטים לעיל ולשנות מעת לעת את השטחים ו/או המיקום של המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל, הכל בכפוף לדרישת הרשויות המוסמכות ו/או בהתאם להוראות הדין ו/או הוראות התב"ע.
- 10.9.4. הוראות בדבר קביעת החלק היחסי ברכוש המשותף ובכלל זה הוראות בדבר אי הכללתם של החלקים המוצמדים לכל אחת מהדירות (כולם או מקצתם) בחישוב החלק היחסי ברכוש המשותף וכן הוראות בדבר שיעור ההשתתפות בהוצאות הכרוכות באחזקה התקינה והניהול של הרכוש המשותף, אף אם שיעור ההשתתפות אינו תואם את חלקם היחסי ברכוש המשותף.
- 10.9.5. הוראות האוסרות ו/או המגבילות ביצוע שינויים ו/או תיקונים ו/או עבודות העשויים לשנות את המראה האחיד של הבית המשותף ו/או בחזיתות היחידות ו/או בקירות החיצוניים שלהם העלולים לפגוע בדירות אחרות ו/או העלולים לגרום למטרד ליתר בעלי הדירות בבניין ו/או ברכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט או למחזיקים בהם.
- 10.9.6. הוראות בדבר השימוש, החזקתו התקינה, תפעולו וניהולו של הרכוש המשותף, שטחים ו/או מתקנים משותפים אשר יוצמדו ליחידות בבית המשותף בצמידות משותפת, הוראות להבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לרבות בקשר עם מעליות, חניון, חדר מדרגות, דלת הכניסה (אינטרקום), גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, מיכלים, ביוב, אשפה, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), וכיוצא באלה. כמו כן, הוראות בדבר חובות וזכויות הדיירים ברכוש המשותף ו/או במתקנים המשותפים, לרבות רכוש משותף של הבית המשותף אשר לגביו תינתן זכות שימוש ו/או זיקת הנאה ו/או זכויות חכירה וכיו"ב לדייר/י הבית המשותף ו/או לרשויות מוסמכות ו/או לספקי שירותים לבניין (כגון: חברת החשמל, חברת הבזק, חברת הטל"כ וכו') ו/או לציבור ו/או לצד ג', וכן הוראות בדבר ההשתתפות בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף ו/או מתקנים משותפים ו/או המשרתים חלק מהבניינים שייבנו במקרקעין ו/או הדירות בלבד.
- 10.9.7. הוראות בדבר הולכה, תחזוקה, תפעול ותיקון תשתיות, לרבות כאלה המצויות בתחום חלקים שהוצמדו לממכרות/אחרות בבנין.
- 10.9.8. הוראות המעניקות פטור לכל ספק שירותים כגון חברת החשמל, חברת הבזק, חברת טל"כ, עירייה וכו' המחזיקים שטח בבניין מתשלום מיסי ועד הבית או תשלומים דומים אחרים, וזכויות מיוחדות כגון זכויות גישה ומעבר וכו'.
- 10.9.9. הוראות האוסרות התקנתם של מתקנים שונים בבניין ו/או בפרויקט, לרבות על גג הבית המשותף. למרות האמור, החברה מודיעה בזאת לרוכש כי תתקין

- ו/או קיימת האפשרות כי תתקין מערכות על גג הבית המשותף (כגון יחידות דוד וקולט שמש, ויחידות עיבוי פרטיות) אשר תשמשנה את כל ו/או חלק מהדירות בבניין, וזאת מבלי שבעלי הדירות הנ"ל ידרשו לשלם כל תשלום ו/או דמי שימוש בגין האמור. בתקנון תקבענה הוראות המבטיחות את זכות הנחת המתקנים כאמור וכן את זכות הגישה למתקנים אלה לצורך תחזוקתם ו/או תיקונם ו/או תפעולם.
- 10.9.10. הוראות הנדרשות לפי ו/או בקשר עם התב"ע ו/או הסכמים עם רשות מוסמכת, לרבות לענין זיקות הנאה, זכויות מעבר וכיוצ"ב.
- 10.9.11. סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
- 10.9.12. הוראה הקובעת כי התקנון המצוי בחוק לא יחול או יחול בחלקו על הבניין ו/או הבית המשותף אשר יירשם בקשר אליו.
- 10.9.13. הוראות בדבר זכויות שילוט בפרויקט.
- 10.9.14. הוראות הנוגעות לחניון, לרבות הוראות בדבר הפעלתו, תחזוקתו והשימוש בו.
- 10.9.15. הוראות בנוגע לחובת רוכשי יחידות הדירור ו/או מחזיקיהן לשמור על הניקיון של הבניין וסביבת הממכר ואיסור על ריכוז או הנחת מיטלטלין כלשהם, אריזות, ארגזים ופסולת מכל סוג שהוא בלובי הכניסה, בלוביים הקומתיים, במעברים, בחדרי המדרגות, בחצרות, או בכל חלק אחר של הבניין ו/או הפרויקט, שמחוץ לממכר או השטחים שהוצמדו לה, פרט למקומות שיועדו לצורך כך;
- 10.9.16. הוראות בדבר חובתם של בעלי הדירות בבניין או בפרויקט לאפשר מעבר דרך דירותיהם או דרך חלקי הבניין שיוצאו מכלל הרכוש המשותף ויוצמדו לדירותיהם, לצורך תחזוקה של מתקנים ושל מערכות, בין אם אלה משרתים את כלל דיירי הבניין או דירה מסוימת, וכן הוראות בדבר חובתם של בעלי הדירות לאפשר מעבר דרך שטחי החניה שיוצמדו לדירותיהם.
- 10.9.17. הוראות לפיהן תהיינה החברה ו/או חברת הניהול זכאיות להעביר מפעם לפעם, דרך קירות הבניין ו/או יתר שטחי הפרויקט, לרבות יחידות הדירור, צינורות, כבלים, חוטים, מתקנים טכניים לסוגיהם השונים לשם הנחת תשתיות למערכות השונות ובכללן מיזוג האוויר, בויב, חשמל, טלפון, מים, גז ו/או שירותים אחרים כפי שיידרשו מעת לעת, בין אם הפעולות המתוארות לעיל קשורות בבניין, ובין אם ישמשו את הבניין ביחד עם בניינים אחרים ובין אם ישמשו בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או דירות מסוימות בבניין.
- 10.9.18. קביעת שם הבניין והדרך בה יוצג שם זה, על ידי החברה שתהא זכאית לקבוע זאת, בכל עת שהיא, עפ"י שיקול דעתה הסביר.
- 10.9.19. כל הוראה אחרת אשר החברה תמצא לנכון לשם ביצועו של הסכם זה ו/או הסכמים אחרים בהם היא עתידה להתקשר ושלא תיפגענה בזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה.

11. ניהול ואחזקת הפרויקט

- 11.1. ידוע לרוכש שייתכן וניהולו השוטף של הבניין אחזקתו השוטפת וניקיונו, וכן, מתן שירותים אלו בגין החניון, ברמה נאותה, יבוצע על ידי חברת ניהול (להלן: "**חברת הניהול**"). ידוע לרוכש כי החברה, בהתאם לשיקול דעתה, תהיה רשאית החברה למנות, חברת ניהול שתיבחר ע"י החברה ו/או מטעמה ובמקרה זה תועסק חברת הניהול על-ידי דיירי הבניין, וזאת לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים ו/או 12 חודשים ככל ומדובר בחברת ניהול הקשורה למוכר, שתחל ביום מסירת יחידת הדירור הראשונה בבניין אלא אם תוארך תקופה זו בהתאם להחלטת רוב דיירי הבניין, בהתאם להוראות חוק המקרקעין.
- 11.2. ככל שתמונה חברת ניהול כאמור בסעיף 11.1 לעיל, אזי הרוכש מתחייב לחתום על חוזה הניהול עם חברת הניהול בנוסח דומה לנוסח המצורף **בנספח י"א'** להסכם זה (להלן: "**חוזה הניהול**"), וזאת בתוך 7 ימים מהמועד בו יועבר חוזה הניהול לחתימתו,

- חתימת הרוכש על חוזה הניהול על נספחיו מהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בממכר לרוכש.
- 11.3. בתמורה לביצוע התחייבויותיה של חברת הניהול על פי חוזה הניהול, חברת הניהול תהיה זכאית לתשלום דמי ניהול המקובלים בשוק לדירה דומה בעלת מאפיינים דומים באותו איזור. (להלן: "**דמי הניהול**").
- 11.4. הרוכש ישתתף בכל הוצאות האחזקה והניהול של הפרויקט (להלן: "**הוצאות האחזקה**") ובכל הוצאה ותשלום נוספים הקבועים בחוזה הניהול, לרבות דמי הניהול, על פי היחס בין שטח הממכר לעומת שטח כל יחידות המגורים בבניין..
- 11.5. הרוכש ישא בכל התשלומים כאמור בסעיף 11.4 לעיל החל ממועד המסירה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 11.6. הודע לרוכש, כי חוזה הניהול ו/או הוראותיו, או כל חלק מהן, על פי שיקול דעתה של החברה, יירשמו בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף ובין בכל דרך חוקית אחרת אותה תמצא החברה לנכון.

12. הרכוש המשותף

- 12.1. החברה תהיה רשאית וזכאית, לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש ובכפוף להוראות הדין, לקבוע מהם אותם חלקים המהווים את הרכוש המשותף של הפרויקט ו/או של הבניין ו/או של היחידות לדיוור ובהתאמה יחולו ההוצאות בגין הרכוש המשותף, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה להוציא שטחים מהרכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.2. בנוסף, החל ממועד המסירה, הרוכש מתחייב לשאת, בהתאם לחלקו היחסי, כהגדרת מונח זה לעיל, בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה ובניהול של הרכוש המשותף ליחידות הדיוור בבניין ו/או בפרויקט לרבות אך לא רק, בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה ובניהול של חדרי מדרגות, גג, מערכות תשתית תת קרקעיות, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, פירי אשפה, לובי מרכזי, קירות חיצוניים, פחי אשפה, ביוב, שטחי גינה, ניקיון, מאור בחדרי המדרגות, הסקה ככל שתהיה, תפעול המתקנים המשותפים (לרבות החניון לרבות מעברים אשר יימצאו בו), כולל (אך לא רק) ניקיון, תאורה, דמי שירות או ביטוח למתקנים אלה וכיו"ב.
- 12.3. בנוסף, החברה תהיה רשאית בכפוף להוראות הדין, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם מהבניין ו/או מהפרויקט ו/או מזכויות החברה במקרקעין, כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות לאחר חתימת חוזה זה על שטחים אלה, כניסות נפרדות, דרכי גישה לכניסות, שטחי חניה לרבות שטחי חניות עבור מקרקעין אחרים ולכל מטרה אחרת, חצרות, מעברים, מרפסות, גגות ו/או שטחים אחרים שניתן להוציאם מהרכוש המשותף, מרתפים, גינות, מערכות, מתקנים הנדרשים על-פי דין או שיידרשו לשימוש כל רשות מוסמכת ו/או החברה, או ליעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים כגון דודים וקולטי שמש, מעבים של מערכות מיזוג, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, מתקני אשפה, פירי אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, כבלים, חוטי חשמל, חדר גרטור, חדר טרנספורמציה, ו/או חדרים אחרים שיידרשו לשימוש החברה ו/או מי מטעמה, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, בין אם יותקנו על-ידי החברה ובין אם על-ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר.
- 12.4. למען הסר ספק, החברה תהא רשאית לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מן הרכוש המשותף כאמור לעיל, לפי שיקול דעתה, לרבות להצמידם, למוכרם, להחכירם, להעבירם, לממשם, להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכויות שימוש בכל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות ליחידות הדיוור בבניין ו/או לחלקים אחרים בפרויקט ו/או במקרקעין, הכל בהתאם לשיקול דעתה של החברה ובכפוף להוראות כל דין.

13. חדר טרנספורמציה

- 13.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה לעיל ולהלן, החברה תהיה רשאית, להקים בתחומי המקרקעין ו/או בפרויקט, חדר טרנספורמציה עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לבניינים הנוספים ו/או למקרקעין סמוכים לפרויקט (להלן: "**חדר הטרנספורמציה**"). מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובא לידיעת הרוכש כי הקמת

חדר טרנספורמציה ו/או חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, תשתיות וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, מצוינים במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

13.2. ככל שיוקם בפרויקט חדר טרנספורמציה, הזכויות בחדר הטרנספורמציה כאמור יוקנו לחברת החשמל וכן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בחדר הטרנספורמציה, זכויות להנחת כבלים אל חדר הטרנספורמציה וממנו וכל זכות אחרת שתידרש על-ידי חברת החשמל לצורך תפעול ואחזקה של חדר הטרנספורמציה.

13.3. הובא לידיעת הרוכש שבהתאם לתנאים הנוהגים והמקובלים בחוזים שנחתמים עם חברת החשמל, דורשת חברת החשמל, בין היתר, פטור מהוצאות אחזקה ו/או ועד בית, הטלת חבויות שונות ומגבלות על בעלי הדירות בבניין או על מחזיקיהן, בין השאר, לשם שמירה על זכויותיה של חברת חשמל ו/או לצורך הפעלתו ותחזוקתו של חדר הטרנספורמציה ו/או קביעת הוראות בטיחות הקשורות בכל אלה והרוכש מסכים, מראש, לעיגון של חבויות ומגבלות שתקבענה על ידי חברת חשמל (ככל שיהיו) בתקנון הבית המשותף.

13.4. למען הסר ספק, הוראות כאמור יכול ויחולו גם עבור הגופים שיספקו גז ו/או חדר תקשורת ו/או בזק וכיו"ב, בשינויים המחויבים, ולרוכש לא תהא כל טענה, דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בגין האמור לעיל.

14. תקופת בדיק ואחריות

14.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה – "אי התאמה", "אי התאמות" ו – "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. לעניין הרכוש המשותף תחל תקופת הבדק על פי החוק הנ"ל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבית.

14.2. 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 (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

14.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

14.4. 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 בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

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

14.6. 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 כללית, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כללית 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.

14.7. החברה תבצע את התיקונים כאמור בתנאי שהרוכש יאפשר לחברה לבדוק את אי ההתאמות כמפורט להלן ובתנאי שחובת החברה לתיקון תחול רק אם הליקויים קיימים ונובעים מעבודה לקויה של החברה ו/או שימוש בחומרים פגומים שסופקו על ידי החברה והכל בהתאם ובכפוף להוראות הדין, לאחר תקופת הבדק נטל ההוכחה על הרוכש בהתאם לדין.

14.8. במועד שנקבע לביצוע התיקונים יפנה הרוכש, על חשבונו ואחריותו, כל רכוש מן השטח הדרוש לבדיקת טענותיו ו/או של רוכשים אחרים בבית בנוגע לקלקול ו/או פגם ו/או אי התאמה, ועל מנת לבצע תיקונים בממכר ו/או בדירות סמוכות ו/או בבית וינקוט בכל האמצעים הדרושים, לרבות אריזה וכיסוי מתאים למיטלטלין בקרבת השטח שפונה כאמור לעיל ואף פינויים למניעת כל נזק ופגיעה בהם. החברה מתחייבת להשבת מצב הדירה לקדמותה ככל הניתן לאחר ביצוע התיקונים.

14.9. התיקונים יבוצעו בסמוך או לאחר תום תקופת הבדק, לפי שיקול דעתה של החברה. התיקונים יבוצעו בכל היחידות ברצף אחד במועד שתקבע החברה לאחר תיאום עם הרוכש, פרט לליקויים שתיקונם אינו סובל דיחוי שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישת הרוכש בכתב כאמור.

14.10. למען הסר כל ספק מובהר כי חובת החברה לתיקון אי ההתאמה כאמור לא תחול על אי התאמות שנגרמו בשל מעשה או מחדל של הרוכש ו/או מי מטעמו.

14.11. החברה לא תהא חייבת לתקן אי התאמות הנובעות מבלאי סביר ו/או כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמות או נזק, ישיר או עקיף, בבית ו/או בממכר על כל הכלול בה, אשר נגרמו ו/או הוחרפו באשמת הרוכש או רוכש אחר בבניין, ו/או עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי זהיר ו/או על-ידי כל מעשה ו/או מחדל של הרוכש ו/או של רוכש אחר בבניין ו/או עקב עבודות ו/או שינויים שבוצעו שלא באמצעות החברה ו/או בחומרים או מוצרים שנרכשו ישירות על-ידי הרוכש, ו/או עקב אי קיום הנחיות או אזהרות, ככל שניתנו על-ידי החברה, בדבר תכונות מיוחדות של הממכר ו/או הרכוש המשותף או הוראות תחזוקה ושימוש בממכר ו/או ברכוש המשותף על-ידי הרוכש ו/או רוכשים אחרים בבניין. אחריות החברה כאמור לא תחול כל אימת שהרוכש ביצע שינויים במהלך תקופת הבדק והליקוי נובע, במישרין או בעקיפין, מביצוע השינויים כאמור.

14.12. החברה תמסור לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש לפי חוק המכר (דירות) בממכר ו/או הבניין ו/או הרכוש המשותף ו/או של כל חלק בהם ו/או של מתקנים הנמצאים בהם (להלן: "ההוראות"), לא יאוחר מיום מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש בפועל. הרוכש מתחייב לקבל מידי החברה את ההוראות הללו, לפעול על פיהן ולנקוט בכל האמצעים על מנת לשמור על הממכר והרכוש המשותף, לתחזק ולתקן אותם ולעשות בהם שימוש באופן נאות ומתאים.

14.13. היה ואחריות החברה ו/או הקבלן המבצע מותנית בביצוע נאות של עבודות אחזקה, תפעול ושירות של מתקנים בהתאם לאמור במפרט, אזי לצורך מתן תוקף לאחריות הספק, הקבלן המבצע והחברה, מתחייב הרוכש להתקשר עם הספק או גורם האחזקה המתאים בהסכם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של אותם מתקנים.

מובהר כי התקשרות הרוכש עם ספק או גורם אחזקה אחר תפקיע את אחריות החברה ו/או הקבלן המבצע ו/או הספק לעניין זה.

14.14. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לשם ביצוע התחייבויות החברה לפי סעיף 14 זה, מתחייב הרוכש כדלקמן:

14.14.1. לאפשר קיום ביקור בדק בממכר על-ידי נציג החברה ו/או הקבלן ו/או קבלני המשנה בכל זמן סביר ולאחר קבלת הודעה מראש לבדיקת דרישתו ו/או

תלונתו ו/או דרישות או תלונות של רוכשי דירות אחרות בבניין, וכן מתחייב הרוכש להשתתף בביקור הבדק או להיות מיוצג בו.

14.14.2. לאפשר לחברה או לקבלנים ו/או לקבלני משנה מטעמה ביצוע התיקונים בממכר ו/או בבניין, כמפורט בסעיף זה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין לרכוש המשותף, בשעות סבירות ולאחר תיאום עמו מראש ככל שניתן, פרט לתיקונים דחופים, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבניין ו/או לרכוש המשותף, וביצועם ייעשה מתוך הממכר או בקירות החיצוניים שלו.

14.14.3. הרוכש מתחייב לחתום, לפי דרישת החברה, על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון.

14.14.4. מוסכם בזה, כי אם הרוכש לא יאפשר ביקור הבדק או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, כולם או חלק מהם, במועדים שייקבעו על-ידי החברה, או במקרה שהרוכש יסרב לחתום על אישור ביצוע תיקון כלשהו, ייחשב הדבר כויתור מוחלט מצידו על ביצוע התיקונים וכהפרה יסודית של ההסכם, והחברה לא תהיה חייבת עוד לבצע תיקונים בממכר להסרת ליקויים ו/או אי התאמות, ויראו את הרוכש כמוותר על כל טענה ו/או תביעה בקשר לפגמים ו/או אי התאמות ו/או על כל סעד משפטי אחר ואת החברה כמשוחררת מכל חובה או אחריות בקשר לליקויים ו/או אי התאמות ו/או לתיקונים ו/או כל נזק ישיר או עקיף הנובע מהם, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר המוקנים לחברה בהתאם להסכם ו/או על-פי כל דין. האמור בפסקה זו לא יגרע מהתחייבותו של הרוכש לאפשר ביצוע תיקונים שנוגעים לדירה אחרת ו/או לרכוש המשותף ואשר ביצועם ייעשה מתוך הממכר והקירות החיצוניים שלו.

14.14.5. מוסכם, כי במקרה שאין אפשרות לבצע תיקונים בממכר אשר ביצועם נדרש מתוך דירה אחרת בבניין, וזאת מן הסיבה שרוכש הממכר האחר מסרב לאפשר את ביצוע התיקונים, והחברה נקטה בכל הפעולות האפשריות הסבירות לצורך קבלת הסכמת הרוכש כאמור, תהיה החברה פטורה מביצוע התיקונים כל עוד נמנעת האפשרות לבצע התיקונים.

14.14.6. הרוכש מודע לאפשרות כי ביצוע התיקונים יגרמו לאי נוחות, מניעת שימוש או הפרעות אחרות, וזאת אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת שבבניין וביצועם ייעשה, כולו או חלקו, מתוך הממכר או בקירות החיצוניים שלו. החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לצמצם את אי הנוחות ו/או כל הפרעה אחרת כאמור.

14.14.7. על חוזה זה יחולו הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) בנוסחו בעת חתימת הסכם זה וכפי שיתוקן מעת לעת, ובלבד שבתיקוניו לא יהיה כדי להוסיף חבות כלשהי על החברה מעבר להתחייבויות הכלולות בחוק בנוסחו בעת חתימת הסכם זה.

14.14.8. הוראות סעיף זה לעיל (על סעיפי המשנה שלו) יחולו גם על הרכוש המשותף, אולם מניין התקופות לאחריות החברה לליקויים ברכוש המשותף של הבניין יחל במועד מסירת הרכוש המשותף לחברת הניהול ו/או לנציגות הזמנית בפרויקט וככל שיימסר בחלקים אזי במועד שיימסר כל חלק וחלק מהרכוש המשותף.

15. מיסים ותשלומים אחרים

בנוסף לתשלום התמורה ויתר התשלומים הנקובים בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם את התשלומים הבאים:

15.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים (אך למעט היטל השבחה שלגביו יחול המפורט להלן) ותשלומי החובה למיניהם, בין עירוניים בין ממשלתיים ובין אחרים מכל סוג, המוטלים ו/או שיוטלו בגין הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין (להלן: "**תשלומי החובה**"), בגין התקופה שממועד המסירה (כולל יום זה) ואילך, יחולו על הרוכש וישולמו על ידו, והוא מתחייב לשלם בזמן פירעונם המדויק לרשות המקומית, אוצר המדינה או גורם אחר, לפי דרישתם ו/או לפי דרישת החברה – לפי העניין – מבלי שיהיה זכאי לטעון כנגד זאת מכל נימוק שהוא, לרבות טענה כי הממכר טרם רשום על

שמו בפנקסי המקרקעין או כי הרוכש קיבל את החזקה בממכר בתאריך מאוחר יותר ביחס למועד המסירה וזאת בגלל סיבה שבאשמת הרוכש עצמו.

מובהר כי היטל השבחה שיחול על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הממכר מכח התב"ע ו/או בגין כל תכנית שאושרה ממועד החתימה על חוזה זה ואילך יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו, ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר הבניה שהוצא על ידי החברה לבניית הממכר ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן.

15.2. החל ממועד מסירת החזקה בממכר, לפי דרישת הנציגות או החברה, מתחייב הרוכש לשאת ולשלם את חלקו היחסי, בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבניין ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין ו/או על פי התקנון ו/או המקובלים על פי הנוהג. הרוכש יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בממכר, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או חלקם.

15.3. מס שבח מקרקעין או מס הכנסה, אם וככול שיחול, בקשר למכירת הממכר, יחול על החברה וישולם על-ידה.

למען הסר ספק, מובהר כי הרווח ממכירת הזכויות בממכר על פי הסכם זה נתון לשומה על פי פקודת מס הכנסה ולכן הינו פטור ממס שבח, לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, החברה הציגה לרוכש אישור לאמור ("טופס 50") ולפיכך הרוכש פטור מתשלום מקדמה למנהל מס שבח כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין. הרוכש מתחייב לפעול כאמור ולשלם את כל התשלומים לפי הוראות הסכם זה לידי החברה או לחשבון הליווי החברה על פי הוראות הסכם זה.

15.4. הרוכש מתחייב לשלם מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין וישלמו ישירות לרשויות המס, במועד הקבוע לכך עפ"י החוק. הרוכש ימציא לחברה אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו.

15.5. הרוכש ישלם הוצאות בגין נסחי רישום, אגרה לרישום המשכנתא הנזכרת בסעיף 18 להלן ו/או אישור זכויות ולרבות תשלום לבנק למשכנתאות על-פי כל דין וזאת בתוך 7 ימים ממועד שנשלחה לו דרישה לכך.

15.6. הרוכש ישלם בעבור אישורי זכויות ו/או בקשה אחרת את התשלומים בשיעורים הקבועים לכך בדין ואין באמור כדי לגרוע מסעיף 17.5 להלן.

15.7. שילמה החברה מיסים ו/או ארנונות ו/או אגרות ו/או כל תשלום אחר החל על הרוכש, אשר אי תשלוםם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה עפ"י הסכם זה, ישיב הרוכש לחברה את הסכום ששולם על ידה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, כהגדרתם ב**נספח ג'**, מיד עם דרישתה הראשונה, יובהר, לרוכש תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

15.8. הרוכש מתחייב להמציא לחברה ו/או לעורכי הדין, תוך 7 ימים מדרישתו של מי מהם בכתב, אישורים מהרשויות הממשלתיות והעירוניות המופנים לרשם המקרקעין והמלמדים כי כל תשלומי החובה בגין הממכר שולמו במלואם. כל עיכוב בהמצאת המסמכים ידחה את ביצוע הפעולה שעורכי הדין אמורים לבצע בשם הצדדים באיזו מהרשויות, זאת עד למסירתם ע"י הרוכש כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לזכות החברה עפ"י הסכם זה ו/או הדין במקרה כאמור.

15.9. ביצוע התשלומים דלעיל במועדם הינו תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת הממכר.

15.10. הרוכש מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בממכר ולצורך תשלום מסים וארנונה וזאת לפני מסירת החזקה בממכר לרוכש, וכתנאי למסירה.

סעיף זה יחול בשינויים המחויבים ביחס לחוזים ו/או למונים כאמור של הרכוש המשותף.

15.11. על מנת שלא לעכב את קיום התחייבויות החברה על-פי חוזה זה ו/או במקרים בהם התקבלה דרישה של רשות מוסמכת, החברה רשאית לבחור כי תשלם במרוכז בשם או עבור הרוכש התקנה וחיבור של מוני חשמל ומים וכן עבור התקנה וחיבור של גז לממכר ובמקרה כאמור הרוכש מתחייב לשלם לחברה, במועד שיידרש על ידי החברה וכתנאי למסירת החזקה בממכר, את כל התשלומים החלים עליו כמפורט הסכם זה, לרבות בגין חיבור המערכות הנ"ל.

15.12. ככל שתוצג בפני החברה דרישה ו/או הודעה כלשהי מכל גורם מוסמך שהוא בקשר עם הגבלת זכויותיו של הרוכש לפי חוזה זה, כגון עיקולים, צווים, פסקי דין, זכויות צד ג' כלשהן וכו', ואשר תדרוש את התייחסות החברה, יישא הרוכש בהוצאות סבירות של החברה בקשר עם כך, על-פי דרישה ראשונה של החברה, וככל שהתשלום כאמור יידרש טרם מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, הרי שפירעון התשלום הנ"ל יהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בממכר לידי הרוכש.

15.13. שילמה החברה תשלום מן התשלומים המפורטים לעיל בשם או עבור הרוכש מתחייב בזאת הרוכש לשלם סכום זה לחברה, תוך שבעה ימים מקבלת דרישה מהחברה בכתב.

15.14. התחייבויות הרוכש עפ"י סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בחוזה, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש.

16. מטרת השימוש

הרוכש יהיה רשאי להשתמש בממכר למגורים בלבד, והכל בכפיפות להוראות כל דין. סעיף זה הינו חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973, שהינם רוכשי הדירות והדיירים והבעלים הנוספים האחרים בבניין.

17. העברת זכויות

17.1. החברה תהיה זכאית, בכל עת, להעביר, למכור, להחכיר לכל אדם או גוף משפטי, לפי שיקול דעתה, את זכויותיה במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בבניין ו/או בממכר ו/או את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, בתנאי שבמקרה כאמור, המוכר יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר. הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם ההעברה כאמור.

17.2. כמו כן, הודע לרוכש כי החברה רשאית לשעבד ו/או למשכן ו/או לגרום לשעבוד ו/או למשכון המקרקעין ו/או כל חלק מהם ובלבד שהינו בבעלות החברה, אף לאחר מסירת החזקה בממכר, ובלבד ששעבוד ו/או משכון כאמור יהיה כפוף לזכויות הרוכש בממכר, בהתאם להוראות חוזה זה.

17.3. הקונה לא יהא רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר 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 ט' 1 / ט' 2 בהתאמה.

17.4. 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 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

17.5. בחלוף חמש שנים ממועד קבלת תעודת גמר 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

17.5.1. הרוכש ימציא חוזה מכר בינו לבין מקבל ההעברה חתום כדין בעותק מקור/נאמן למקור.

17.5.2. הרוכש ומקבל ההעברה ימציאו לחברה את כל האישורים הדרושים לצורך רישום הזכויות בממכר, בלשכת רישום המקרקעין, על שמו של מקבל ההעברה, לרבות אישורי מיסים (שבח ורכישה) בגין העסקה שביניהם, אישור עירייה להעברת זכויות מהרוכש למקבל ההעברה (כולל אישור על העדר חובות בגין היטל השבחה), אישור מס רכישה בגין רכישת הממכר

על-ידי הרוכש, וכן אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתה להעברת הזכויות בממכר למקבל ההעברה, ככל שיידרש על-ידי החברה.

17.5.3 מקבל ההעברה הצהיר בכתב כי אין כל מניעה להעברת הזכויות בממכר על שמו וכי הוא אינו "זר", כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960.

17.5.4 הרוכש ימציא אישור בכתב מאת הבנק למשכנתאות ו/או מוסד כספי אחר שקיבל מהחברה כתב התחייבות לרישום משכנתא, המעיד, כי ההלוואה המובטחת במשכנתא – אם הייתה – סולקה במלואה או כי הבנק למשכנתאות הסכים להעברתה על שם מקבל ההעברה, כי תנאי הבנק הנ"ל נתמלאו, אם היו תנאים כאלה, וכי הבנק למשכנתאות שיחרר את החברה מהתחייבותה לרישום משכנתא על הממכר בגין ההלוואה שנתן לרוכש, לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד הכספי כנ"ל וכן – אם המשכנתא, או הערת אזהרה בגינה, או המשכון כבר נרשמו על שם הרוכש - ימציא הרוכש את המסמכים הנחוצים לשם מחיקה ו/או ביטול כל רישום כאמור וכן אישור חתום מאת רשם המשכונות על ביטול משכון שנרשם על זכויות הרוכש בקשר לממכר, או אישור מאת בנק הרוכש כי משכון כזה לא נרשם וישלם את סכום האגרות וההוצאות הכרוכים בכך, לרבות ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם מקבל ההעברה, אם וככל שיידרש.

17.5.5 מקבל ההעברה יקבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הרוכש לפי הסכם זה, וכן יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 19 או בנוסח אחר שיהיה נהוג באותה עת אצל החברה וימסרו לחברה בשני עותקים.

17.5.6 הרוכש ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו, אם וככל שיחולו, בגין העברת הזכויות ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, וימציא לחברה את כל האישורים המתאימים בקשר לכך.

17.5.7 הרוכש ימציא מקבל ההעברה ישלמו לחברה ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול וברישום העברת הזכויות בספרי החברה בהתאם לקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) או בהתאם לדין.

17.5.8 הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתבי העברת זכויות בנוסח שיומצא להם על ידי החברה.

17.5.9 הממכר הוחרג מהמשכנתה שנרשמה לטובת הגורם המממן והרוכש החזיר את כל הערבויות הבנקאיות שקיבל, אם קיבל, להבטחת כספו – לרבות ערבויות בנקאיות שהוסבו, אם הוסבו, לבנק הרוכש, אשר נתן לרוכש הלוואה המובטחת במשכנתא - אולם אם תוקפן של הערבויות טרם פג, תהיה העברת זכויותיו כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת בכתב של הבנק, נותן הערבויות.

17.5.10 הרוכש ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד, ימציאו אישורים ויחתמו על מסמכים כפי שיידרש על-ידי החברה לשם שמירת זכויות החברה ולשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

17.5.11 הרוכש ייתן תצהיר על-פי פקודת הראיות (נוסח חדש), המעיד שזכויותיו על-פי ההסכם ו/או זכויותיו בממכר חופשיים מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול וזכות צד שלישי כלשהו ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.

17.5.12 הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שיומצא להם על ידי החברה.

17.5.13 הרוכש ימציא לחברה אישור מנציגות הבית ומחברת הניהול כי הרוכש ו/או מקבל ההעברה לא חבים לה כל סכום שהוא והסכם ניהול חתום על ידי מקבל ההעברה.

17.5.14 הצגת אישור לפיו כל בטוחה (לרבות הערת אזהרה) אשר ניתנה על ידי החברה לרוכש בוטלה.

- 17.5.15. מקום שנדרש אישור של צד שלישי, כגון אישור בית משפט, ימציאו הרוכש ומקבל ההעברה אישור כאמור כתנאי להעברת הזכויות.
- 17.6. ידוע לרוכש, כי זכותו למכור, להסב, או להעביר זכות מהזכויות לפי הסכם זה הינה בכפוף להתחייבויות אחרות שיש לו, במפורש או במשתמע, כלפי צד ג' כלשהו, לרבות כלפי החברה, הבנק למשכנתאות ו/או כל גורם אחר המעורב ברכישת הממכר.
- 17.7. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי העברת זכויותיו של הרוכש על-פי הסכם זה לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי החברה והתחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי החברה לא תשחררנה את הרוכש מהתחייבויותיו.
- 17.8. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש שהרוכש ומקבל ההעברה ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לפי שיקול דעתה לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.
- 17.9. אין באמור בסעיף זה על כל תת סעיפיו כדי לחייב את החברה ו/או עוה"ד המטפל מטעמה בפריקט, באיזה טיפול בקשר להעברת הזכויות, מלבד רישום ההעברה בספרי החברה.
- 17.10. הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם לגבי העברת הזכויות בממכר ע"י מקבל ההעברה לנעבר אחריו, וכן הלאה, כל עוד לא נרשמו הזכויות בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, כאשר תנאי לאישור החברה להעברה כאמור יהא גם מחיקת הערת האזהרה של הרוכש או של מקבל ההעברה, לפי המקרה.
- 17.11. אם יעביר הרוכש את זכויותיו בממכר מבלי שקיבל לכך את הסכמת החברה או שלא בהתאם לתנאים המפורטים לעיל, וכן אם הרוכש ומקבל ההעברה לא ישלימו את הליכי העברת הזכויות על שמם של מקבלי ההעברה בספרי החברה עד למועד רישום הבית המשותף, לא תישא החברה בכל אחריות או מחויבות כלפי מקבל ההעברה והיא תצא ידי חובתה בהעברת הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, בהתאם לקבוע בחוזה זה.
- 17.12. למען הסר ספק, לחברה לא תהיה כל אחריות בגין כל חוב ו/או חבות של הרוכש ו/או מי מדיירי הבניין ו/או הבניינים הנוספים כלפי כל רשות ו/או גוף ו/או צד ג' כלשהו ואין בהליך העברת הזכויות בספרי החברה כדי ליצור כל מצג אחר כלפי הרוכש והרוכש מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה או מי מטעמה בקשר לכך.
- 17.13. הוראות סעיף זה מהוות תנאים יסודיים בחוזה זה, והפרתן או הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה על-ידי הרוכש.
- 18. נטילת משכנתא על ידי הרוכש**
- 18.1. הרוכש יהיה רשאי להתחייב למשכן את זכויותיו עפ"י הסכם זה ו/או לרשום משכנתא לכשירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל הזכויות בממכר לטובת מוסד פיננסי, המעניק הלוואות והפועל כדון בישראל ו/או בנק למשכנתאות (להלן: "המשכון", "הבנק למשכנתאות" או "בנק הרוכש", "ההלוואה", לפי העניין), כאשר המשכון כאמור יהיה כפוף למשכנתא שתרשם, ביחס לזכויות במקרקעין לטובת הבנק המלווה וגמלא, ובתנאי שהמשכון יעשה להבטחת סכומים שילוה הבנק למשכנתאות לרוכש לצורך רכישת הממכר בלבד ובתנאי נוסף שבהסכם ההלוואה יקבע מפורשות כי מלוא סכום ההלוואה יועבר מהבנק למשכנתאות לזכות חשבון הליווי של החברה שפרטיו ימסרו לרוכש, ובעניין זה מתחייב הרוכש לתת הוראות בלתי חוזרות לבנק למשכנתאות.
- 18.2. לצורך משכון בתנאים המפורטים בסעיף 18 זה ובהתאם לבקשת הרוכש תיתן החברה התחייבות לרישום משכנתא (להלן ולעיל: "כתב ההתחייבות") ותחתום על המסמכים, בנוסח ובתנאים שיהיו מקובלים על החברה ו/או הבנק, בכפוף לקיום התנאים המצטברים הבאים:
- 18.2.1. הרוכש שילם למוכר לפחות 100,000 ₪ מתמורת היחידה, בהתאם להוראות בנק ישראל, וזאת ממקורות שאינם מובטחים במשכנתא.
- 18.2.2. סכום ההלוואה לא יעלה על יתרת התמורה הבלתי משולמת ובכל מקרה מלוא סכום ההלוואה יועבר מהמוסד הפיננסי ישירות לחשבון הפריקט, באמצעות שובר תשלום, עפ"י האמור בסעיף 3.3 לעיל.

- 18.2.3. החברה בכל מקרה לא תהא אחראית לפירעון ההלוואה. מבלי לגרוע מן האמור, תסכים החברה להתחייב כלפי הבנק למשכנתאות להשיב לאחרון, במקרה של ביטול הסכם זה, את מלוא כספי ההלוואה שהופקדו בפועל ע"י הבנק למשכנתאות בחשבון הפרויקט, על חשבון התמורה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית כדין.
- 18.3. החברה מתחייבת לחתום, לפי בקשת הרוכש, על התחייבות לרישום המשכון לטובת הבנק למשכנתאות בכפוף לאמור להלן, ובתנאי כי יתמלאו כל התנאים הנזכרים בסעיף 18.2 לעיל (להלן: "**ההתחייבות**"). במסגרת ההתחייבות תסכים החברה להתחייב כלפי המוסד הפיננסי כדלקמן:
- 18.3.1. להימנע מלרשום את הזכויות בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם באותו מעמד ירשם המשכון לטובת המוסד הפיננסי.
- 18.3.2. להודיע למוסד הפיננסי על מועד רישום הזכויות בממכר בלשכת רישום המקרקעין, ולאפשר לו לרשום באותו מועד את המשכון לטובתו.
- 18.3.3. במסגרת ההתחייבות יקבע מפורשות כי החברה לא תקבל על עצמה כל התחייבות בקשר עם פירעון ההלוואה (למעט השבת כספים כאמור בסעיף 18.2.3 לעיל).
- 18.3.4. במסגרת ההתחייבות ייקבע מפורשות כי רישום המשכון בלשכת רישום המקרקעין יבוצע רק לאחר שהממכר תירשם כיחידה נפרדת וקיום תנאי מכתב ההחרגה המותנה.
- 18.3.5. החברה לא תהא חייבת לקבל על עצמה התחייבויות נוספות מעבר לאמור לעיל ובכלל זאת התחייבויות הסותרות התחייבויותיה עפ"י הסכם זה או כלפי צד ג', לרבות ובמיוחד הבנק המלווה והיא תהא רשאית לבצע תיקונים בנוסח ההתחייבות על מנת להתאימו לאמור לעיל ואף לסרב לחתום על נוסח התחייבות, במידה והמוסד הפיננסי יתנגד לעריכת שינויים כאמור.
- 18.3.6. אף במקרה של ביטול הסכם זה ו/או הפרת ההתחייבות, לא תהא החברה מחויבת להשיב למוסד הפיננסי כל סכום שהוא מכספי ההלוואה למעט הסכום שהופקד בפועל ע"י המוסד הפיננסי בחשבון המיוחד, על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית כדין.
- 18.4. למען הסר ספק מודגש, כי החברה אינה אחראית להשגת ההלוואה, וכי קבלת ההלוואה ע"י הרוכש אינה מהווה תנאי למילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, והוא יהיה חייב בקיומן, בין אם יקבל את ההלוואה ובין אם לאו.
- 18.5. הרוכש מתחייב להמציא לחברה את מסמכי ההתחייבות לפחות 21 ימים לפני המועד לביצוע התשלום אותו הינו מתעתד לשלם באמצעות כספי ההלוואה. למרות האמור, באשר לתשלום האחרון, מתחייב הרוכש להמציא לידי החברה מסמכים כאמור, לא יאוחר מ-30 ימים לפני המועד לביצועו. המציא הרוכש את המסמכים האמורים באיחור, דבר זה לא יהווה סיבה לאי עמידה בתנאי הסכם זה מצד הרוכש.
- 18.6. החברה לא תתנגד למתן הוראות בלתי חוזרות או להסבת כל ערבות בנקאית אשר תימסר לרוכש, לטובת המוסד הפיננסי, ובלבד שעלויות מתן ההוראות או ההסבה כאמור יחולו על הרוכש. הברירה באם תינתנה הוראות בלתי חוזרות או הסבת זכויות תיקבע בהתאם להנחיית הבנק.
- 18.7. 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 בהסכם זה על נספחיו.
19. **ייפוי כח בלתי חוזר**
- 19.1. לשם הבטחת התחייבויות הרוכש וזכויות החברה ו/או בעל הקרקע בהתאם להסכם זה, מתחייב הרוכש לחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספת ד'** להסכם זה אשר יופקד בידי עורכי הדין, וכן ככל ויידרש ע"י החברה, מתחייב הרוכש להמציא לעורכי הדין, בתוך 7 ימים מיום חתימת הסכם זה, יפוי כוח נטריוני בלתי חוזר גם הוא בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת ד'** חתום על

ידו בשני עותקים מקוריים, כשהם מאושרים על ידי נוטריון. המוכר יישא בכל התשלומים הכרוכים בחתימת יפוי הכח ובמתן יפוי הכוח כאמור.

הרוכש מסכים לכך, שמיופיי הכח, לרבות הגופים ששמותיהם המפורטים בייפוי הכוח הנ"ל, יהיו באי כוחו לצורך הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח הנ"ל.

למען הסר ספק, מובהר כי זו התחייבות יסודית של הרוכש וכי במידה ולא הופקד ייפוי הכוח כאמור, תהיה החברה רשאית להימנע ממסירת החזקה בממכר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

19.2. ייפוי הכוח ישמש בידי החברה ו/או את עורכי הדין לשם ביצוע הוראות הסכם זה בלבד וכל הקשור או הנובע ממנו, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לרבות, ככל שיידרש הדבר, לשם רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, רישום תקנון לבית המשותף, רישום צמידויות, רישום הערות אזהרה וייחודן, תיקון, שינוי ו/או ביטול כל אלה, רישום זכות החכירה בממכר על שם הרוכש, רישום משכנתא לחובת הרוכש וכן רישום וביצוע פעולות בלשכת רישום המקרקעין שהחברה זכאית להם בהתאם להוראות הסכם זה, ולרבות חתימה בשם הרוכש על כל מסמך בעניין הפעולות כאמור ובכלל זה חתימה על שטרי משכנתא ו/או מכר.

למען הסר ספק, מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמך את מיופי הכוח, בין היתר, למחוק את הערת האזהרה, ככל שנרשמה, במקרה של ביטול הסכם ו/או בניגוד להוראות הסכם זה, וכן למסור הודעות לשלטונות המס ולרשויות ולחתום על מסמכים אלה בשם הרוכש בעניין ביטול ההסכם.

19.3. למען הסר ספק, אין במתן ייפוי הכוח כדי לשחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על-פי ההסכם ובכלל זה לחתום בעצמו על כל על כל מסמך, טופס, הצהרה או שטר שיהיו דרושים וכן יופיע בפני כל פקיד, ו/או רשות ו/או משרד ממשלתי, עירוני או אחר אשר הוא יידרש לחתום עליהם על-ידי החברה ו/או עורכי הדין בהתאם להוראות הסכם זה, מיד עם דרישתם בכתב.

19.4. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהרוכש למיופי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על-פי ייפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, ביניהם רוכשי זכויות החכירה בדירות האחרות בבניין, החברה ובעל הקרקע, תלויות בכך.

19.5. לא המציא הרוכש את ייפוי הכוח הנ"ל במועד ו/או לא חתם בעצמו על חוזה החכירה עם מינהל מקרקעי ישראל מיד משנתבקש לעשות כן, ישפה הרוכש את החברה בגין העמלות ששולמו על ידה לבנק והוצאות אחרות שנגרמו לה בקשר לסכום הערבות הבנקאית שנתנה לרוכש, עבור התקופה שמיום מתן ההודעה לרוכש לחתום על חוזה החכירה ועד לחתימתו על חוזה החכירה בפועל, וזאת בטרם תרשם החכירה בקשר לממכר לטובתו וכתנאי לרישומה.

19.6. החברה והרוכש מתחייבים לעשות את כל הפעולות אשר תהיינה דרושות לשם ביצוע חוזה זה ובכלל זה, לחתום על כל מסמך, טופס, הצהרה או שטר שיהיו דרושים וכן להופיע בפני כל פקיד, ו/או רשות ו/או משרד ממשלתי, עירוני או אחר לשם ביצוע ההתחייבויות המוטלות עליהם עפ"י חוזה זה. למען הסר ספק, מובהר כי מתן ייפוי הכוח אינו משחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות ההתחייבויות אליהן מתייחס ייפוי הכוח, ולחתום בעצמו על המסמכים ו/או טפסים ו/או שטרות ו/או הצהרות כאמור לעיל, ככל שיידרשו לשם מילוי התחייבויותיו כאמור.

20. ייצוג משפטי

20.1. הודע לרוכש שעורכי הדין (כהגדרתם לעיל) מייצגים את החברה בעסקה נשוא הסכם זה ואינם מייצגים את הרוכש, וכי ידוע לו כי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו, על חשבוננו, על ידי כל עורך דין אחר, לפי שיקול דעתו.

20.2. הוא מסכים שלמרות האמור לעיל, עורכי הדין יטפלו עבורו (אם יבקש) ועבור החברה בהגשת הדיווח בגין הסכם זה לשלטונות המס וכן ברישום הבית המשותף וברישום הממכר על-שמו על-פי הקבוע בחוזה זה.

20.3. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין שומה עצמית עבורו לגבי מס הרכישה, מצהיר הרוכש ומאשר כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי הודע לו שהוא זכאי להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. כן מאשר הרוכש שהובהר לו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה

העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על-ידי רשויות המס ולכלל הקשור והכרוך בכך, והוא מאשר ומצהיר שלא תהיה לו כל טענה בקשר לכך כלפי עורכי הדין ו/או כלפי מי מטעמם. ככל שתיערך ע"י החברה או מי מטעמה, לרבות עורכי דינה, שומה עצמית עבור הרוכש לגבי מס הרכישה כדלעיל, אך לא יעלה בידי הרוכש למסור לחברה את טופס ההצהרה על מכירה/רכישה של זכות במקרקעין מקבלן (טופס ב' 7000) (להלן: "**הצהרת הרוכש**") כשהוא חתום על ידו ומאומת על ידי עורך דין כ-30 ימים מיום חתימת החוזה, הרי שהחברה פטורה מאחריותה להגשת הצהרת הרוכש למשרדי מיסוי מקרקעין וכי כל קנס בגין אי הצהרה במועד ו/או קנס מנהלי ו/או הפרשי הצמדה ו/או ריבית שיוטלו על מס הרכישה של הרוכש, יחולו וישולמו במלואם על הרוכש.

20.4. במקרה של מחלוקת בין הרוכש לבין רשויות המס, על הרוכש יהיה לטפל בכך בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה.

20.5. הרוכש מתחייב להמציא לחברה עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בממכר לידיו וכתנאי לה, אישור מס רכישה סופי בגין הסכם זה מופנה ללשכת רישום המקרקעין הנדרש לצורך רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין.

21. הסכם מחייב ושינויים

21.1. מוסכם בזה במפורש כי תנאי הסכם זה משקפים את מערכת היחסים, הזכויות והחובות שבין הרוכש והחברה באופן מלא, בלעדי ומוחלט. הסכם זה מהווה ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים בקשר למכירת הממכר לרוכש.

21.2. כל הסכם ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או מסמך ו/או הצהרה ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום ו/או מודעות ו/או מודלים ו/או עלונים ו/או מידעונים ו/או תרשימים ו/או תמונות ו/או סרטונים ו/או תשדירים ו/או כל חומר אחר בכל מדיה אשר אינו חלק ו/או מצורף להסכם זה, הינו לצורכי מידע כללי והתרשמות בלבד ואין בהם כדי לחייב את החברה. לרוכש ידוע כי תוכנם עשוי להשתנות, ולרוכש לא תהא כל זכות, טענה או תביעה בקשר לכך. האמור יחול גם ביחס "לדירה לדוגמא" ככל שתוצג, על כל תכולתה ו/או מרכיביה ללא יוצא מן הכלל, לרבות כל הפריטים ו/או האביזרים ו/או האריחים ו/או המתקנים ו/או הרהיטים המצויים בה. כמו כן יחול האמור ביחס לבקשות ו/או מסמכים שהגישה החברה לכל רשות מוסמכת, לרבות במסגרת הליכי התכנון והרישוי של הפרויקט ו/או כל שלב שלו. החברה תהא מחוייבת בהתאם להסכם זה על נספחיו בלבד.

21.3. כל איחור, ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על ידי מי מהצדדים לא יהיו בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב ובחתימת שני הצדדים.

21.4. הסכמה ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר.

21.5. כל הצהרה שתעשה על ידי כל אדם, לרבות עובד/י החברה ו/או שליחיה בכל דבר הנוגע להסכם זה וביצועו לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה על ידי החברה בכתב.

22. הפרה

22.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970 והכל בכפוף למפורט להלן.

22.2. מבלי לגרוע מזכויותיה האחרות של החברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, בכל מקרה של הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הרוכש או בכל מקרה של הפרה אחרת של ההסכם אשר הרוכש לא תיקן תוך 14 ימים (במקרה של הפרה יסודית) או תוך 21 ימים (במקרה של הפרה אחרת) מיום שנדרש לעשות כן ע"י החברה, תהא החברה רשאית לתבוע כל פיצוי מהרוכש, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י דין ו/או הסכם. מוסכם כי איחור של הרוכש בכל תשלום אשר חובת תשלומו על הרוכש על פי הסכם זה, אשר אינו עולה על 7 ימים, יהווה הפרה של ההסכם אך לא הפרה יסודית ואיחור בתשלום של מעל 7 ימים יהווה את הפרתו היסודית של הסכם זה.

22.3. הוראות סעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 16, 18, 19, 21, 22, 23, ו-24 יתייחסנה יסודיות.

- 22.4. עם בטלות ההסכם כאמור, החברה תהיה זכאית להימנע ממסירת הממכר לרוכש. כן תהא החברה זכאית למכור את הממכר בהתאם לקבוע בתקנון ההגרלות. עם ביטול ההסכם כאמור, כל ערבויות חוק המכר שנתנה החברה לרוכש תתבטלה עפ"י תנאיהן; הכל, מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה עפ"י הסכם זה ו/או הדין.
- 22.5. בכל במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה הנקובה בהסכם זה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו.
- החברה תהא זכאית לחלט את הפיצוי המוסכם ואת יתר הסכומים הקבועים לעיל מתוך הכספים ששולמו לה עד אותה עת על-ידי הרוכש.
- 22.6. במקרה של ביטול חוזה זה כדין, החברה תחזיר לרוכש את הכספים ששולמו על-ידו על חשבון מחיר הממכר בערכם הריאלי וזאת בתוך 45 יום ממועד ביטול ההסכם, בניכוי הפיצוי המוסכם ו/או בניכוי כל נזק או פיצוי לו תהיה החברה זכאית לקבל מהרוכש על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי כל דין, וכן בניכוי כל סכום שיידרש על-ידי בנק או מוסד כלשהו לסילוק ההלוואה שניתנה על-ידו לרוכש, אם ניתנה, ובגינה נרשמה משכנתה או ניתנה התחייבות לרישום משכנתה על-ידי החברה, כל סכום שיידרש לסילוק או ביטול כל עיקול אשר הוטל על זכויות הרוכש, ובניכוי כל הסכומים שיידרשו לצורך השבת מצב הממכר לקדמותו עקב שינויים שבוצעו לבקשת הרוכש. היתרה לאחר הניכויים כאמור תוחזר לרוכש, וכל זאת בכפוף ל: (1) חתימת הרוכש על מסמכי ביטול המופנה למשרדי מיסוי מקרקעין ומאומת על-ידי עו"ד ועל כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול החוזה כדין ואישור רשויות המס בדבר ביטול העסקה; (2) השבת פנקס השוברים שנמסר לרוכש בקשר לממכר ואת כל שוברי התשלום שטרם נעשה בהם שימוש; (3) קבלת בטוחות חוק המכר שהוצאו לרוכש.
- למען הסר ספק, מובהר כי האמור בסעיף משנה זה, אינו גורע מזכותה של החברה לתבוע מאת הרוכש את אכיפת החוזה ו/או שיפוי ופיצוי בגין כל הנזקים והוצאות אחרים שנגרמו ו/או ייגרמו לה עקב הפרת החוזה כאמור.
- 22.7. מבלי לגרוע מזכויותיה האחרות של החברה על פי הסכם זה, במקרה שהרוכש איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, תהיה החברה זכאית לעכב את מילוי התחייבויותיה כלפי הרוכש, עד למילוי התחייבויותיו, ולפיצוי החברה בגין האיחור.
- 22.8. למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה חייבת להתריע או להודיע לרוכש על היותו מאחר בתשלומיו על פי הסכם זה.
- 22.9. אי תשלום הריבית כאמור כמוה כאי תשלום מתשלומי התמורה לכל דבר ועניין, על כל המשתמע מכך.
- 22.10. הרוכש מצהיר שהובהר לו 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 שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור, ולא תהיה לו כל טענה כלפי החברה בקשר עם כך.
- 22.11. מבלי לפגוע בזכויות אחרות של החברה על-פי חוזה זה או על-פי הדין, תהיה לחברה זכות עיכובן וקיצוץ על כל הכספים, שימצאו אצלה בכל זמן לזכות הרוכש.
- 22.12. הרוכש לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם המגיעים ממנו לחברה כנגד סכומים שיגיעו לו, אם וככל שיגיעו לו, מהחברה.
- 23. הרשאה ואחריות הדדית**
- 23.1. האמור בהסכם זה בלשון יחיד – אף לשון רבים במשמע, וכן להפך. האמור בהסכם בלשון זכר – אף לשון נקבה במשמע, וכן להפך.
- 23.2. חיובי יחידי הרוכש בהסכם זה הנם יחד ולחוד.
- 23.3. במקרה שאחד מיחידי הרוכש יחתום על כל מסמך, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע ממנו, לרבות פריטכלים, הסדרי

פשרה (למעט בקשה לביטול ההסכם), תחייב חתימתו את כל יחיד הרוכש, וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הרוכש מהווה ותחשב לכל עניין ודבר כמתן הרשאה בלתי חוזרת על ידי יחיד הרוכש בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו ו/או כמתן זכות לכל אחד מיחיד הרוכש כאמור לעיל.

23.4. בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הרוכש, היא תהא רשאית לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט. ביקש אחד מיחיד הרוכש מהחברה לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הרוכש לוותר על הסכם זה והחברה הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הרוכש, דינו כדין ביטול או ויתור של כל יתר יחיד הרוכש.

24. הוראות כלליות

24.1. מוסכם במפורש, כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו על-פי הסכם זה בשלמותו ובמועדיהן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בכל מקרה שהרוכש איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו על-פי ההסכם במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות החברה, יתיר הדבר לחברה איחור מקביל במילוי התחייבויותיה כלפי הרוכש.

24.2. החברה תהיה זכאית לממש זכויותיה לפי הסכם זה, מבלי צורך בהסכמת הרוכש לכך ומבלי שהרוכש יהיה זכאי להתנגד לכך.

24.3. בכל מקום בו נאמר כי החברה רשאית לנקוט בפעולה מסויימת, אין החברה חייבת לנקוט בה.

24.4. בכל מקום בו הוקנתה לחברה הסמכות או הזכות לבצע פעולה או להמנע ממנה, ייעשה הדבר על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, אשר יופעל בתום לב.

24.5. כל התחייבות שהוטלה על החברה ע"י הוראות הסכם זה יבוצעו על ידי החברה בעצמה או ע"י מי מטעמה, או מי שיורשה לכך על ידה, לרבות ובמיוחד הקבלן.

24.6. רוכש שהוא ישות משפטית מכוח דין מצהיר כי כל ההחלטות הנדרשות אצלו לשם התקשרותו בהסכם זה התקבלו כדין וכי הסכם זה נחתם ע"י המוסמך לחתום בשמו. במועד חתימתו על הסכם זה מצרף הרוכש פרוטוקול הרוכש, כשהוא מאושר כדין ע"י עו"ד הרוכש ותעודת התאגדות.

24.7. לאחר שניתנה לרוכש התראה על נכונותה לעשות כן, 7 ימים מראש, החברה רשאית לשלם ע"ח ולחובת הרוכש כל תשלום מהתשלומים החלים על הרוכש או חלק מהם ואזי הרוכש יהיה חייב להחזיר לחברה כל סכום כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של החברה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים מיום התשלום ועד לפירעון בפועל של החוב.

24.8. הצדדים מתחייבים לבצע הדדית כל פעולה ולחתום על כל מסמך כפי שיידרשו לצורך השלמת התחייבויות לפי הסכם זה ורישום הזכויות על שם הרוכש.

24.9. הוראות הסכם זה מבטלות כל הסכמים קודמים, הצעות והבנות, בין בעל פה ובין בכתב בין הצדדים, בכל הקשור לאמור בהסכם זה, ככל שהיו כאלה. הסכם זה לא ניתן לתקנו, לשנותו, לגרוע ממנו או להוסיף עליו. כל תיקון, שינוי, גריעה או הוספה כאמור יעשה במסמך בכתב שיחתם ע"י שני הצדדים.

24.10. מועד חתימת הסכם זה הינו מועד חתימתו על ידי החברה.

24.11. הרוכש מצהיר כי הוא אינו "זר", כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960. במקרה והרוכש הינו "זר" והוא אינו זכאי לעלות לארץ על פי חוק השבות, מתחייב בזה הרוכש להמציא לידי החברה מיד עם קבלת אישור רמ"י או דרישתה הראשונה של החברה, ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה וכתנאי למסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, אישור בכתב מאת רמ"י לרכישת הממכר על פי חוזה זה על ידו. הרוכש מצהיר כי כללי ונוהלי רמ"י לגבי הקניית זכויות לזרים ידועים לו וכי ככל שתהיה מניעה להתקשרות בחוזה זה עקב היותו "זר" כאמור, תהיה זו הפרה יסודית של החוזה על ידו.

25. סמכות שיפוט

על הסכם זה חל הדין הישראלי בלבד. סמכות השיפוט המקומית בכל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלעו בין הצדדים בקשר לחוזה זה ו/או הנובע ממנו, תיקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד, 1984- לפי העניין.

26. כתובות והודעות

26.1. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט להלן:

26.1.1. **החברה**: כמצוין במבוא להסכם זה.

26.1.2. **הרוכש**: עד המסירה הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה, ולאחר המסירה כתובת הממכר.

שינה צד להסכם את כתובתו, יודיע על כך לצד השני תוך 7 ימים בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך ההסכם.

26.2. הרוכש מאשר כי החברה ו/או הגופים הקשורים עם החברה, ייתכן ויעשו שימוש בפרטי ההתקשרות הרשומים במבוא לשם ביצוע דיוור ישיר וכמו כן, יפנו אלי, מעת לעת, בכל אמצעי תקשורת, לרבות באמצעות דואר, דואר אלקטרוני, מסרון, או בכל אמצעי אחר, בקשר עם מידע הנוגע לשירותים ו/או מוצרים ו/או מידע פרסומי, וזאת כל עוד לא נתקבלה הודעה אחרת ממני בכתב, לרבות לעניין האפשרות להודיע בכל עת על סירובי לקבלת הפניות כאמור.

26.3. כל הודעה לפי הסכם זה, תהיה אך ורק בכתב ולא יהיה תוקף להודעות בעל-פה. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובות דלעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 (שבעים ושתיים) שעות לאחר מסירתה למשרדי הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה. ואם נשלחה בפקסימיליה – ביום העסקים הבא לאחר מועד משלוחה בפועל.

26.4. החברה תהיה רשאית לשלוח לרוכש מסמכים ממוחשבים לרבות חשבוניות וקבלות דיגיטאליות לכתבות הדואר אלקטרוני המפורט במבוא לחוזה זה. שינה הרוכש את כתובת הדואר האלקטרוני שלו יודיע על כך בכתב לחברה.

ולראיה באנו על החתום:

הרוכש

החברה

אישור הרוכש

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, מאשרים בזאת כי בטרם חתמנו על הסכם זה נמסרו לנו כל מסמכי ההסכם ונספחיו וניתנה לנו שהות לבדוק מסמכים אלה לרבות באמצעות יועצים מטעמנו וניתנה לנו שהות וזכות להתייעץ עם עו"ד מטעמנו ואנו מאשרים כי חתמנו על ההסכם ונספחיו לאחר בדיקת המסמכים ולאחר בדיקת כל ההיבטים האחרים של הסכם זה, הבנת משמעויותיו ומשמעויות ההתקשרות נשוא ההסכם.

אנו נותנים בזאת הסכמתי לכך שבאי כוח החברה יטפלו ברישום הממכר על שמנו.

הרוכש

נספח א' – אישור זכויות

נספח ב' – המפרט הטכני

נספח ג' – תמורה ומועדים

בין:

אבני דרך באר יעקב בע"מ, ח.פ. 516764024
מרחוב דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
מרחוב: _____,
טלפון: _____; טלפון: _____
דוא"ל: _____; דוא"ל: _____
(כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "הרוכש")

מצד שני;

כחלק בלתי נפרד מהחוזה מוסכם בזה בין הצדדים כדלהלן:

1. כללי

- 1.1 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בחוזה, אלא אם נקבע לו פירוש אחר בנספח זה, שאז יגבר הפירוש שנקבע לו בנספח זה על-פירושו בחוזה.
- 1.2 נספח זה ייחשב כחלק בלתי נפרד מהחוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות החוזה יקבע האמור בנספח זה.
- 1.3 תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה (למעט אם נאמר אחרת בנספח זה), והפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

2. הממכר, מועד המסירה, חשבון הפרויקט

- 2.1 "הדירה" _____ דירה (מס' זמני) _____ בשטח של כ- _____ בת _____ חדרים (כולל מרחב מוגן דירתית), מטבח וחדר/י שירותים, המצויה בבניין מס' _____ בקומה _____ של הבניין, שכיוונה _____, המסומנת בתכנית המצורפת בנספח ה' לחוזה זה.
- 2.2 "הממכר" _____ הדירה, והשטחים שיוצמדו אליה, כמפורט בנספח ב' וכמפורט להלן:
 - 2.2.1 חניה מס' (זמני) _____ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק בנספח ה' לחוזה זה.
 - 2.2.2 מחסן מס' (זמני) _____ כמסומן בתכנית המצורפת כחלק בנספח ה' לחוזה זה.
 - 2.2.3 חלק יחסי מהרכוש המשותף.
- 2.3 "מועד המסירה" או "מועד מסירת החזקה" _____ עד ליום ה- 30.12.2029.
אין באמור כדי לגרוע מכל הוראה בהסכם המאפשרת לדחות ו/או להקדים ו/או לעכב ו/או לעדכן ו/או להאריך את מועד המסירה.

2.4 "חשבון מס' _____ בסניף _____ (מס' _____) של **בנק הפועלים** בע"מ ו/או כל חשבון אחר עליו תורה החברה לרוכש בכתב. **"חשבון הליווי"** או **"חשבוני"**

3. התמורה

- 3.1 בתמורה לרכישת הממכר כהגדרתו בחוזה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו במועד ביצוע כל תשלום מתשלומי התמורה, ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 4.2 להלן (להלן: "**התמורה**"), והכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:
- 3.1.1 במועד חתימת החוזה ישלם הרוכש לחברה באמצעות פנקס השוברים סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה השלמה ל- 7% ממחיר הדירה) (להלן: "**התשלום הראשון**"), ככל ובמועד חתימת הסכם זה לא יימסר לקונה פנקס השוברים, התשלום הראשון יופקד לחשבון נאמנות שיפתח על ידי עורכי הדין בחתימתו על חוזה זה, הרוכש מורה בזאת, בהוראה בלתי חוזרת, לעורכי הדין, להפקיד את התשלום הראשון לאחר קבלת פנקס שוברים ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות "שובר תשלום". מובהר כי רוכש יהיה זכאי לקבל בטוחה בגין התשלום הראשון רק לאחר העברת התשלום הראשון לחשבון הפרויקט על ידי החברה וזאת באמצעות שובר התשלום כאמור.
- 3.1.2 תוך 45 ימים ממועד החתימה על החוזה או תוך 45 ימים ממועד הודעת החברה לרוכש, כי הונפק פנקס השוברים לתשלום, המאוחר מביניהם, ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (השלמה ל- 20% מהתמורה) (להלן: "**התשלום השני**").
- 3.1.3 עד ולא יאוחר מ- 9 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה -14% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת היתר בניה מלא לפרויקט.
- 3.1.4 עד ולא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה -14% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 3.1.5 עד ולא יאוחר מ- 27 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 14% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 3.1.6 עד ולא יאוחר מ- 36 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 14% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 3.1.7 עד ולא יאוחר מ- 46 חודשים ממועד החתימה על החוזה ישלם הרוכש לחברה סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 14% מהתמורה) ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות פנקס השוברים.
- 3.1.8 עד 10 ימים לפני מועד המסירה, כהגדרתו בסעיף 2 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.

3.1.9 ביצוע התשלומים הנקובים בסעיפים 3.1.2 עד 3.1.8 לעיל מותנה בקבלת פנקס השוברים לתשלום.

3.1.10 בכפוף להוראות הסכם המכר, עיכוב בביצוע התשלום האחרון על ידי הרוכש לחברה במועד הנקוב לעיל, מכל סיבה שהיא, יגרור עיכוב במסירת החזקה בממכר בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מהעיכוב כאמור.

3.2 התשלומים המפורטים בסעיף 3 על סעיפיו הקטנים כוללים מס ערך מוסף בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף במועד החתימה על חוזה זה. הרוכש מתחייב לשאת במס ערך מוסף כדין בגין כל תשלום שהוא חייב בו על-פי החוזה, וככל שחל עליו מע"מ. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, ישלם הרוכש את המע"מ כפי שיהיה קבוע במועד ביצוע כל תשלום ותשלום ובכפוף להוראות הדין.

3.3 התמורה אינה כוללת מיסים ותשלומי חובה שעל הרוכש לשלם על-פי דין ו/או הוראות החוזה.

3.4 הרוכש יהא רשאי להקדים תשלום מתשלומי התמורה לפני המועד הקבוע לתשלום כמפורט בסעיף 3.1 לעיל. במקרה שהרוכש הקדים ביצוע של תשלום כאמור, ישלם הרוכש את התשלום שהוקדם בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל בלבד, והחברה לא תיגבה הפרשי הצמדה נוספים ו/או ריבית פיגורים בגין תשלום זה. מובהר כי לא יהא בהקדמת התשלומים כדי להקדים את חיובי החברה על-פי הוראות חוזה זה.

4. הצמדה למדד

4.1 למעט 20% הראשוניים מסכום התמורה, מחצית מיתרת התמורה (40% מהתמורה) וכן כל תשלום שעל הרוכש לשלם בהתאם לחוזה ו/או בהתאם לנספח זה, לרבות ריבית פיגורים, ישולם לחברה בתוספת הפרשי הצמדה, בהתאם למפורט להלן:

4.2 לעניין הסכם זה:

4.2.1 "המדד" - משמעו מדד תשומות הבנייה למגורים המתפרסם כל חודש על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל גוף אחר שיבוא במקומה או כל מדד אחר שיבוא במקומו.

4.2.2 "מדד הבסיס" - משמעו מדד תשומות הבניה במועד חתימת הסכם זה או במועד קבלת היתר בניה מלא, לפי המאוחר מביניהם.

4.2.3 "המדד הקובע" - משמעו המדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל ובלבד והתשלום בוצע בהתאם למועדים הנקובים בהסכם זה, ואשר לא יפחת בשום מקרה ממדד הבסיס.

4.2.3.1 במקרה בו תשלום יבוצע **באיחור** (לאחר המועד הנקוב בהסכם זה), יוצמד התשלום למדד הידוע במועד התשלום החוזי, או למדד הידוע ביום ביצוע התשלום בפועל לפי הגבוה מביניהם.

4.2.4 התמורה וכן כל סכום המגיע מהרוכש לחברה ו/או לעורכי הדין על פי החוזה (להלן: "התשלומים"), יהיו צמודים למדד כמפורט להלן:

4.2.4.1 התשלומים ישולמו, כשהם צמודים למדד באופן שבו אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי עלה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד הקובע, לעומת מדד הבסיס.

4.2.4.2 בוטל.

4.2.4.3 למען הסר ספק, מובהר כי ירידה במדד הקובע לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הרוכש בהקטנת התשלום שעליו לשלם לפי הוראות הסכם זה.

4.2.5 הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי החוזה ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.

החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהרוכש על פי הסכם זה ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים ו/או חלקם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 ימים מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מועד המסירה וכתנאי לה. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה על חשבון הפרשי ההצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן.

4.2.6 מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לרוכש זכות לאחר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על-פי החוזה ו/או נספח זה ו/או כדי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הרוכש על-פי חוזה זה או על-פי כל דין.

5. ריבית פיגורים

5.1 לכל סכום שעל הרוכש לשלם בהתאם לחוזה ובהתאם לנספח זה (לרבות הפרשי ההצמדה המחושבים למועד שנקבע לתשלום) ואשר לא ישולם במועד, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל (ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום), ריבית עפ"י התקנות לפי סעיף 5 לחוק המכר (דירות) ובשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית הכוללת הפרשי הצמדה (להלן: "**ריבית הפיגורים**"). שיעור ריבית הפיגורים יחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש.

5.2 הרוכש מתחייב לשלם את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של כל תשלום והפרשי ההצמדה בגינו. כל סכום שישלם הרוכש ייזקף תחילה (לאחר ניכוי סכום המע"מ) על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי ההצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

5.3 מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להקנות לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על-פי החוזה ו/או נספח זה ו/או כדי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הרוכש על-פי חוזה ו/או נספח זה או על-פי כל דין, לרבות הוראות ביטול החוזה עקב ההפרה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

נספח ד' - נוסח יפוי כח בלתי חוזר/נוסח יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ (להלן יחדיו: "**הרוכש**") ממנה/ים בזה את עוה"ד גדעון יבלון ו/או לילי כהן אוריאלי ו/או גילי שטרן ו/או רפאל מימראן ו/או מיכל זנקו ו/או עינב אברהם ו/או עמית בנאי ו/או מאיה עזריאל ו/או כל עורך דין אחר ממושרד בנאי, עזריאל שטרן עוה"ד, מרח' הרכבת 58, מגדל אלקטרה סיטי, קומה 14, תל-אביב, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "**מיופי הכוח**"), להיות באי כוחינו הנכונים והחוקיים ולעשות בשמינו ו/או במקומינו, את כל המעשים ו/או הפעולות 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, בבניין מס' _____ בקומה _____, הפונה לכיוונים _____, לרבות הזכות לחניה שמספרה הזמני הינו _____ (להלן: "**החניה**") ולמחסן שמספרו הזמני הינו _____ (להלן: "**המחסן**") (הדירה, החניה והמחסן ייקראו יחד להלן בייפוי כוח זה "**הדירה**"), הנבנית ו/או שתבנה בבניין הנבנה ו/או יבנה במקרקעין הידועים כגוש 4233 חלקה 61 (בחלק) וחלקה 102 (בחלק), מגרש מספר 130 לפי תכנית מפורטת תמל/1018/א בבאר יעקב, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות ו/או נוספות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של המקרקעין הנ"ל (להלן בהתאמה: "**הבניין**" ו- "**המקרקעין**"), אשר רכשנו מ-אבני דרך באר יעקב בע"מ, ח.פ. 516764024 (להלן: "**החברה**") עפ"י הסכם מכר (להלן: "**ההסכם**"), כדלקמן:

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 באר יעקב (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 ההפרדה ו/או החלוקה מחדש של המקרקעין, 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 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.

7.1 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 וכיוצא ב, מסמכים שיגיש הרוכש לוועדה המרחבית לתכנון ובניה בקשר לבניה על המקרקעין ו/או המגרש.

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

7.3 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 לרשימות שיינתנו ע"י השלטונות המוסמכים.

7.4 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.

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

7.6 להגיש בקשה ולפעול לשינוי כל תכנית בניין עיר שתהיה בתוקף בכל עת ו/או ליזום, 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.

7.7 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.

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

8.

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 לטובתנו/נו תירשם ותייוחד 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 חלקה/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.

9. לרשום ו/או להסכים לרישום הערות אזהרה ו/או וזיקת הנאה לטובת רוכשי זכויות כלשהן במקרקעין ו/או במגרש ו/או בכל חלק מהם ו/או לטובת רוכשי זכויות בבניין ו/או בבניין/ים אשר יבנה/ו ו/או נבנה/ו במקרקעין ו/או במגרש לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה 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.

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

11. 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.

12. 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.

13. לחתום על התחייבות/יות לרישום משכנתא/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 בטוחות 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.

14. 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.

15. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצא 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.

16. 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.

17. 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 למיזופי הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי הכח ימצא/ו 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.

18. לבקש ו/או לרשום ו/או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים 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.

19. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה - 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 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 ולבניין/נים הנוספים וכי ההחזקה והניהול של הבניין והבניין/נים הנוספים יהיו נפרדים.

20. 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.

21. 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 רישום הערה, בין על ידי הכללת הסכם הניהול או כל חלק ממנו בתקנון הבית המשותף ובין בכל דרך אחרת, ולעשות את כל הפעולות, הדברים וההעניינים הקשורים בהתחייבויותינו 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.

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

23. 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, 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 והכל בכפוף לכל דין.

24. 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:

24.1 להופיע ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו 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 באר יעקב 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 שכון 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) כמובנם 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.

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

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

24.4 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.

24.5 במקרה של ביטול ההסכם ו/או אי כניסתו לתוקף, להודיע בשמנו ובמקומנו לרשויות השונות, לרבות רשויות מיסוי מקרקעין, על ביטול ההסכם..

24.6 פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצום או הגבלת הפעולות שמיופי הכוח הנ"ל ימצאו לנכון ויש לראותן במובן הרחב ביותר, ועל כן הנני מצהיר כי מיופי הכח הנ"ל יוכלו לפעול ולבצע את כל או חלק מהפעולות הנ"ל כפי שאני/נו עצמי/נו יכול/ים 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.

24.7 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.

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

25. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאי/ים 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 לרבות גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ ח.פ. 513899674 (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 מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו את מנהלי עיזבוננו ואת כל מי שיבוא בשמי/נו ו/או במקומי/נו.
26. הזכויות והסמכויות המוקנות למיפוי הכוח הינן מהותיות ולא טכניות, באות להרחיב את הסמכויות לפי הסכם, כדי שבאי כוחי/נו הנ"ל יוכלו לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל אשר אני/ו רשאים לעשות בעצמי/נו ו/או באמצעות אחרים בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין ו/או המגרש.
27. הנני/ו מאשר/ים ומסכים/ים בזה מראש לכל הפעולות שתעשנה על ידי כל אחד ממיפוי 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.
28. אין במתן יפוי זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כח זה, הנני/נו מסכים/ים כי עוה"ד מיפוי כחי/נו, ייצגו את החברה ו/או את חברת הניהול בביצוע כל או חלק מהפעולות על פי ייפוי כוח זה וידוע לי/נו כי מיפוי כחי/נו אינם עורכי דיני/נו לצורך ההסכם לפיו רכשנו את הזכויות בדירה (לרבות כל תוספת ו/או תיקון ו/או שינוי להסכם הנ"ל) וביצועו.
29. בייפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין.

ולראיה באנו על החתום, היום _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת בזה את חתימת _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ על ייפוי כח זה.

עו"ד, _____

תאריך

נספח ה' – תכניות מכר

נספח ו' – נספח הבנק המלווה

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** **אבני דרך באר יעקב בע"מ מס' זיהוי 516764024 ("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 לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/ימסרו לו על ידי המוכרת ("**השוברים**") בהתאם לחוק המכר דירות. להסרת ספק, מובהר כי המוכרת והקונה לא יהיו רשאים לקזז סכומים שיש לשלם לקונה, ככל שישנם, מתשלומים המגיעים למוכרת, ללא קבלת הסכמת הבנק.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת לחשבון הפרויקט 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 _____ 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 436) שכתובתו _____, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: 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.
- ערבויות חוק המכר יונפקו בפורמט של קובץ אלקטרוני חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ויועברו לקונה על ידי המוכרת בדואר אלקטרוני. 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 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 לשלם עבור הקונה את סכומי העמלות החלות בקשר עם הנפקת ערבויות חוק מכר 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. 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.
- 9.2. 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. 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.
11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי 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.
12. 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.

13. 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.

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

15. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק 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.

16. המוכרת מצהירה כי קיבלה 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.

17. 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 משמעותות 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.

18. 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.

19. חיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

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

21. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיוור (משכנתה) – המופנה

לחברה ולבנק

לתשומת הלב- במקרה של אי הסכמה יש למחוק סעיף זה:

הקונה מאשר בזה, כי הוא מעוניין שהבנק יפנה אליו בקשר לבחינת אפשרות למתן הלוואה לדיוור ("משכנתה") למימון רכישת הדירה בפרויקט ולשם כך מאשר לחברה למסור לבנק את מס' הטלפון שלו ומאפשר לבנק ליצור עמו קשר בפרטי מס' הטלפון שמסר לחברה או בטלפון מס' _____.

הקונה מאשר בזאת כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי וידוע לו, כי אין לו חובה חוקית או אחרת למסירתם.

כמו כן, הקונה מאשר כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק, ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה, והכל בכפוף לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א 1981 ולכל דין.

ולראיה באנו על החתום היום _____ :

הקונה

המוכרת

נספח ז – נספח בעניין חובת היידוע בכתב

לכבוד :

אבני דרך באר יעקב בע"מ, ח.פ. 516764024

א.ג.נ.,

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

אני הח"מ, הרוכש מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן :

1. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה (קרי: "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה"), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן):
 - 1.1 מסר לקונה בטוחה לקונה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על המקרקעין שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל המקרקעין האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
 - 1.2 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 (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
 - 1.3 שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1.1);
 - 1.4 רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
 - 1.5 העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או המקרקעין נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 1.1 או 1.2 לעיל, יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 1.3, 1.4 או 1.5 לעיל, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.
3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1.1 או בסעיף 1.2 לעיל
 - 3.1 כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "ההוצאות"), יחולו על המוכר.

- 3.2 הוראות סעיף 4.1 לא יחולו, אם על פי הסכם המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
4. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 1.1 או 1.2 לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; 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 1.2 לעיל.
- 5.
- 5.1 חוזה הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.
- 5.2 התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.
- 5.3 המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא בטוחה לקונה לטובת הקונה.
- 5.4 תאגיד בנקאי מלווה ימציא בטוחה לקונה בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 1 לעיל; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.
- 5.5 המוכר ידווח לממונה מטעם שר הבינוי והשיכון, ככל שמונה ממונה כאמור, אודות פרטי הצדדים להסכם זה ופרטי הבטוחה שהקנה המוכר לרוכש.

שמו/ם המלא של הרוכש/ים :

חתימה

נספח ח' – נספח היתר בנייה

שנערך ונחתם ביום _____

בין: אבני דרך באר יעקב בע"מ ח.פ. 516764024 (להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרחוב: _____
טל': _____
דוא"ל: _____ (להלן יחדיו: "הקונה")

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, כך 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 ובפרטים במפרט הטכני בהתאם לדרישת הרשויות.

2. כן מוסכם בזאת, כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (להלן "התקופה לקבלת ההיתר"), 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 לקבלת ההיתר, וכל עוד לא יתקבל היתר הבניה כאמור טרם מתן הודעת הביטול למוכר (להלן: "תקופת ההודעה"), וכן בתנאי שהודעת הביטול תימסר במהלך תקופת ההודעה ובמקרה כאמור תחולנה ההוראות שלהלן:

2.1 הביטול לתוקפו אך ורק עם קבלת הודעת הביטול בפועל בידי המוכר.

2.2 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. 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 בכפוף לכך שניתנה לו האפשרות לעיין בתוכניות העדכניות של היחידה, המוכר ישיב את כספיי הרוכש בערכם הריאלי. לא מימש הקונה את זכות הביטול בתוך 30 יום ממועד קבלת הודעת המוכר, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה ולמוכר לא יהיו כל טענות ו/או דרישות כלפי המוכר בקשר עם הסטייה כהגדרתה לעיל.

4. יובהר 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, יצורפו להסכם המכר התוכניות ו/או המפרט המעודכנים, האמור בהם יגבר והם יחליפו ויבואו במקום התוכניות והמפרט שצורפו להסכם המכר. ככל והקונה לא יממש את זכותו לביטול כאמור בסעיף 3 לעיל, אזי, מתחייב הקונה לחתום בתוך 7 ימים מבקשת המוכר על התוכניות ו/או המפרט המעודכנים.
5. במקרה של ביטול ההסכם ע"י הקונה בהתאם להוראות סעיף 3 לעיל, מתחייבים הצדדים לבצע את כל הפעולות שתידרשנה ע"י הרשויות המוסמכות לצורך ביטול ההסכם, לרבות לחתום על כל מסמך ו/או תצהיר שיידרש ו/או להמציא לעוה"ד של המוכר כל מסמך אחר שיהא נחוץ לצורך כך, בהתאם לדרישה שתתקבל מהמוכר ו/או עוה"ד של המוכר.
6. יובהר כי במקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר על נספחיו לרבות תכניות המכר והמפרט, תגברנה הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה	המוכר
--	--

נספח ט – כתב התחייבות של חסר דירה רוכש דירת מחיר מטרחה

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת"ז _____
_____ ת"ז _____

חתמנו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרחה" בפרויקט _____ בבאר יעקב עם אבני דרך באר יעקב בע"מ (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מטרחה, כהגדרת מונח זה במכרז לפי מכרז מס' מר/260/2022 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מטרחה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר 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 מטרחה 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 מטרחה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר מטרחה, בנסיבות של אי פירעון הלוואה 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 מטרחה, על פי כתב התחייבות/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 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. _____, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתמו/מו עליה בפניי.

חתימה וחותמת 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 שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/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

אישור

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

חתימה וחותמת עו"ד

נספח ט2 – כתב התחייבות של משפר דיור רוכש דירת מחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת"ז _____
_____ ת"ז _____

חתמנו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט _____ בבאר יעקב עם אבני דרך באר יעקב בע"מ (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר מטרה, כהגדרת מונח זה במכרז לפי מכרז מס' מר/260/2022 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפר דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז וכי אני / אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר מטרה. כמו-כן חתמנו על תצהיר - "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח חי לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור, המוקדם מביניהם. כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר מטרה 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 מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר מטרה, 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 מטרה, 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 450,000 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. _____ ומר/גב' _____ אשר הזדהו בפניי באמצעות ת.ז., ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

נספח י' – חניית נכים

שנערך ונחתם ביום _____

בין: אבני דרך באר יעקב בע"מ ח.פ. 516764024 (להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____

מרחוב: _____

טל': _____

דוא"ל: _____ (להלן יחדיו: "הקונה")

מצד שני;

הואיל: ובין הצדדים נחתם ביום _____ הסכם מכר בקשר לדירה כהגדרתה בהסכם המכר;

והואיל: ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדת חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החנייה");

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 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 החנייה, לחנייה אחרת בפרויקט (להלן: "החנייה החליפית"), וזאת בהתאם לשיקול דעתו של המוכר ובכפוף למלאי החניות הפנויות שיהיו באותו המועד וע"פ כל דין.
4. הקונה מאשר ומצהיר כי במקרה כאמור בסעיף 3 לעיל, לא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החנייה בחנייה החליפית.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

נספח י"א – הסכם ניהול עקרוני

הסכם למתן שירותי ניהול ואחזקה

שנערך ונחתם ב-____ ביום ____ בחודש ____ שנת ____

בין:

____ ח.פ. _____

מר' _____

(או כל חברת ניהול אחרת, בהתאם להוראות חוזה המכר, כהגדרתו להלן)

(להלן: "חברת הניהול" או "החברה")

מצד אחד;

לבין:

____, ת.ז. _____

מר' _____:

טל': _____

דוא"ל: _____

(להלן: "הדייר")

מצד שני;

הואיל ובהתאם לחוזה מכר אשר נחתם בין הדייר לבין אבני דרך באר יעקב בע"מ ח.פ. 516764024 (להלן: "חוזה המכר" ו"היזם", בהתאמה) הדייר רכש את הדירה, כהגדרתה בחוזה המכר (להלן: "הדירה"), המצויה בבניין כהגדרתו להלן, והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה המכר;

והואיל ובחוזה המכר נקבע, בין היתר, כי החברה רשאית לקבוע, כי הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, יבוצע על-ידי חברת ניהול;

והואיל והדייר מסכים לכך, כי חברת הניהול תעניק שירותי ניהול ואחזקה לרכוש המשותף בבניין ולדיירי הבניין, והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולשאת בהוצאות הניהול כמפורט בו;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את ההתקשרות ביניהם בקשר עם השירותים כהגדרתם בהסכם זה, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם זה לעיל ולהלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים

2. המבוא להסכם זה, לרבות נספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
3. כותרות סעיפי הסכם זה נועדו לנוחות בלבד, ולא ישמשו לפירוש או לפרשנות ההסכם.

4. הגדרות

בהעדר הוראה מפורשת אחרת, למונחים הבאים יהיה הפירוש שבצידי:

"המקרקעין"	-	כהגדרתם בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.
"הבניין"	-	כהגדרתו בחוזה המכר ובכפוף להוראותיו.
"היחידות"		כל יחידות הדיור ו/או השטחים המיועדים למכירה בבניין ו/או בפרויקט, ולמעט הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן.

"רכוש משותף" -	כל אותם החלקים ו/או השטחים ו/או המעברים ו/או המתקנים ו/או המערכות של המקרקעין ו/או של הבניין ו/או של הפרויקט אשר נאסר על-פי דין להצמידם ו/או אשר לא הוצאו מהרכוש המשותף, בהתאם לשיקול דעתו הסביר של היזם, והכל בכפוף להוראות חוזה המכר ולחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, כגון: מבואות כניסה, חדרי המדרגות, דרכי המעבר בחניון, פרוזדורים, מעליות, פירי מעליות, מתקני ומערכות כיבוי אש, מערכות מכניות וחשמליות, מתקנים טכניים, מתקני מיזוג אוויר המשרתים את כלל הדיירים בשטחים לשימוש משותף, גנרטור, גינות, חלק מהגגות, קירות חיצוניים, חדרי אשפה וכיוצא ב שטחים המיועדים לשרת את הדיירים בבניין ו/או חלק מהם, וכן לעניין הסכם זה בלבד, גם חניות, ו/או חלקים בבניין ו/או בפרויקט שיקבעו בתקנון הבית המשותף כרכוש משותף. אין באמור לעיל, כדי להכליל בשטחי הרכוש המשותף של הבניין שטחים ו/או מתקנים שלא הוגדרו בחוזה המכר או במפרט המצורף אליו כרכוש משותף.
"בית משותף" -	כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, אשר יירשם בלשכת רישום מקרקעין בכל דרך שתבחר, לפי שיקול דעתו הסביר של היזם, בכפוף לכל דין ולהוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.
"חלק יחסי"	שיעור החלק ברכוש המשותף אשר יוצמד לכל יחידה ושייקבע על-פי הוראות סעיפים 57 ו-59 לחוק המקרקעין והכל בכפוף לשיקול דעתו הסביר של היזם, להוראות הסכם זה, לתקנון הבית המשותף שיירשם ולהוראות הדין כפי שיהיו בעת רישום הבית המשותף.
"שירותי הניהול"	השירותים המפורטים בסעיף 5 להלן.
"דייר" או "דיירים"	כל מי שהינו או שיהיה, מעת לעת, החוכר ו/או הזכאי להירשם כחוכר ו/או השוכר ו/או המחזיק ו/או המשתמש על-פי רשות כדין בשטח כלשהו של יחידה/ות בבניין.
"הנציגות"	נציגות הבית המשותף אשר תיבחר כדין על-ידי הדיירים בבניין. מוסכם, כי עם הקמתה ובחירתה כדין של הנציגות, תפעל חברת הניהול תוך תיאום עם הנציגות. כן מוסכם, כי כל החלטה ו/או פעולה של הנציגות וכל סיכום בינה לבין חברת הניהול בכל דבר הנוגע לביצוע הוראות הסכם זה ולביצוע השירותים, יחייבו את הדייר כאילו הוסכמו על ידו. כמו כן מוסכם שבהעדר חברת ניהול יהיו כל הזכויות, החובות והסמכויות הנתונות לה על-פי הסכם זה בידי הנציגות.
"חוק המקרקעין"	חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

5. שירותי הניהול

6. חברת הניהול מתחייבת לבצע את השירותים ו/או הפעולות שיידרשו לפי מיטב שיקול דעתה ו/או על ידי הרשויות המוסמכות לצורך ניהולו, הפעלתו, אחזקתו ותפקודו של הרכוש המשותף באופן תקין וברמה המקובלת בפרויקטים מסוג זה ולקבוע את היקפם וסוגם והכל בתיאום עם הנציגות והוראות הסכם זה ואשר יכללו, בין היתר, את השירותים המפורטים להלן ("שירותי הניהול"):

א. ניהול, הפעלה, תיקון, שימור, שיפוץ, חידוש, טיפוח ואחזקה שוטפת (תקופתית ומונעת), צביעה, איטום, זיפות, תפעול תיקוני בדק ואחריות מול היזם ו/או הקבלן המבצע של הבניין, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים בבניין ותפעול מתקנים הנדסיים בבניין ו/או בכל חלק ממנו והכל ביחס לרכוש המשותף לבניין.

- ב. ניקיון, תחזוקה, תאורה, חשמל, הדברה של הרכוש המשותף לבניין, לרבות (אך לא רק) של החניון כולל טיפול במערכת הבקרה של החניון (מחסום כניסה ויציאה).
- ג. גינון וטיפול שוטף של הגינות והצמחייה בשטחי הרכוש המשותף לבניין.
- ד. טיפול בתשלומי חובה, מיסים, חיובים, אגרות והיטלים ככל שחלים ו/או שיחולו על שטחי הרכוש המשותף ואשר אינם משולמים ישירות על ידי הדיירים לרשויות הרלוונטיות, ובתשלומים בגין אספקת חשמל, מים וכיוצא"ב לשטחי הרכוש המשותף לבניין.
- ה. הפעלת משרד לצורך טיפול במכלול שירותי הניהול.
- ו. גביית דמי הניהול בגין הרכוש המשותף לבניין.
7. ידוע לדייר כי הבניין כולל שטחים ומערכות שונים המשמשים את כלל דיירי הבניין.
8. מובהר בזה, כי שירותי האחזקה יינתנו על-ידי חברת הניהול רק לאותם שטחים ומתקנים המהווים רכוש משותף לבניין, כולם ו/או חלקם. מובהר כי חברת הניהול לא תיתן כל שירותי תפעול ו/או אחזקה של המערכות ו/או המתקנים בתוך הדירות גופן.
9. במסגרת ניהול וביצוע שירותי הניהול, חברת הניהול תהא רשאית לקבוע נהלים, הוראות וכללים שיבטיחו ניהול שוטף, תקין ומסודר של הבניין, לרבות את הסדר, הניקיון, הגבלה על השמעת רעש או יצירת ריח ו/או מטרדים, הבטיחות, הביטחון ואיכות החיים בבניין, וכן עניינים שפורטו בחוזה המכר, ומתייחסים לניהול ו/או לחברת הניהול, והדייר מתחייב לנהוג לפי כללים אלה.
10. חברת הניהול רשאית, לצורך ביצוע שירותי הניהול, להחזיק משרד ו/או מחסן (לרבות כל הציוד לשם החזקה ותפעול של המשרד ו/או המחסן) ו/או שטחים אחרים מתוך שטחי הרכוש המשותף של המגורים הוצאות אחזקת השטחים הנ"ל (כגון ארנונה, מים, חשמל וכד') יהיו חלק מההוצאות, כהגדרתן להלן.
11. חברת הניהול תהיה רשאית להעסיק מנגנון עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול, וכן לנהל ולבצע את שירותי הניהול באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה של עורכי דין, רואי חשבון ויועצים אחרים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם ו/או להתקשר עימם, ובתנאי שהתקשרויות כאמור וההוצאות הכרוכות בהן, תהיינה סבירות ונחוצות לשם מתן שירותי הניהול ויהיו חלק מההוצאות כהגדרתן להלן.
12. ידוע לדייר, כי ייתכן שעבודות הבניה ו/או עבודות פיתוח שונות בתחום הבניין, יימשכו אף לאחר מועד המסירה של הדירה; וכי הוא מודע לכך שהעבודות הנ"ל עשויות לפגוע באיכות ו/או ברמת שירותי הניהול שיסופקו לבניין בתקופה האמורה.

13. ההתקשרות, תקופת ההסכם והליכי סיומו

14. חברת הניהול תבצע את ניהול וביצוע שירותי הניהול בבניין, המפורטים בסעיף 6 לעיל, למשך תקופה של **12/24 חודשים**, אשר תחילתה ממועד מסירת יחידת הדירה הראשונה בבניין (להלן: "**התקופה הראשונה**" "**תקופת ההסכם**) והדייר מסכים לכך ומוסר, באופן בלתי חוזר, לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של שירותי הניהול ומתחייב שלא לבצע את שירותי הניהול, וכל חלק מהם, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, פרט לחברת הניהול. אין באמור כדי לגרוע מחובת הדייר להתקשר בהסכמי ניהול נפרדים עם חברות ניהול נפרדות ביחס לרכוש המשותף לבניין ולבניינים הנוספים, והכל בכפוף להוראות חוזה המכר.
15. הדייר מתחייב, כי הוא (ויעשה כמיטב יכולתו שכל הבאים מכוחו ומטעמו), ישתף פעולה עם חברת הניהול ויעזור לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כאמור יידרשו לשם מילוי התחייבויותיה של חברת הניהול כאמור בהסכם זה ובחוזה המכר,

לרבות לאפשר לחברת הניהול ו/או למי מטעמה להיכנס לממכר בתיאום מראש עם הדייר לשם מילוי ההתחייבויות כאמור.

16. בתום תקופת ההסכם, ובתנאי שחברת הניהול תיתן הסכמתה להארכת הסכם הניהול, ישוב ויוארך ההסכם לתקופה נוספת בת _____ חודשים. מובהר כי ההסכם בקשר עם ניהול שטחי יחידות המגורים יתחדש רק בהחלטה שתתקבל על-ידי רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין) (להלן: "**רוב הדיירים**").

17. עוד מובהר, כי רוב הדיירים זכאים להודיע בכתב לפחות 60 ימים מראש לחברת הניהול כי אינם מעוניינים בקיומו של שירות מסוים משירותי הניהול הניתנים על ידי חברת הניהול באותה עת לבניין. יודגש להסרת כל ספק, כי האמור לא יחול ביחס לשירותי הניהול הניתנים לשטחים לבניין ו/או בסביבתו, על פי דרישת כל רשות ו/או שהינם חיוניים לאחזקת הבניין ו/או לשירותי הניהול הניתנים לבניין.

18. מוסכם בין הצדדים, כי יהיה רשאי כל צד, בכל עת, להפסיק את ביצוע שירותי הניהול ולסיים את ההתקשרות, וזאת בהודעה בכתב, בלתי מסויגת, שתימסר 60 ימים מראש לצד השני.

19. בתום תקופת ההסכם, חברת הניהול מתחייבת להעביר לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, את כל הרכוש והציוד שנרכשו על ידה מכספי הדיירים ואת כל עודפי הכספים שגבתה מהדיירים, לרבות סכומי הפיקדון וכן התקשרויות, הסכמים, תכניות של השטחים והמתקנים המשותפים וכל מסמך רלוונטי אחר הקשור במתן שירותי הניהול ו/או שיידרש לצורך המשך ניהול וביצוע שירותי הניהול, לרבות ביצוע חפיפה מלאה לנציגות או לחברת הניהול החדשה, לפי העניין, בנוגע לכל המערכות ו/או המתקנים ו/או לכל הפעולות שבוצעו בקשר עם הבדק והאחריות מול היזם ו/או הקבלן המבצע של הבניין.

20. אחריות וביטוח

21. חברת הניהול תערוך על פי בקשת הנציגות, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, על חשבון כלל הדיירים בהתאם להוראות הסכם זה, ביטוח כנגד הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב לרבות נזקי טבע, רעידת אדמה ונזקי נוזלים והתבקעות צינורות למבנה ביחס לשטחים לשימוש משותף וכן פוליסת ביטוח צד ג' בגין אחריותה ו/או אחריות הנציגות בשטחים המשותפים. הביטוחים ייערכו אצל חברת ביטוח מורשית כדין לפעול בישראל. כל פוליסת המבנה שתעשה על-ידי חברת הניהול תורחב לכלול את הדיירים בשם המבוטח לרבות סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף (למעט בגין נזק שנגרם מתוך כוונת זדון) כלפי הדייר. ביטוח חבות צד שלישי יורחב לכלול בשם המבוטח את הדיירים וכן הרחבת אחריות צולבת.

כל העלויות הכרוכות בעריכת ביטוחים כאמור בסעיף זה, וכן כל ביטוח נוסף שיבוצע על-ידי חברת הניהול עבור הבניין ייחשבו כחלק מן ההוצאות בהן יישאו הדיירים כאמור בהסכם זה.

22. תגמולי ביטוח בגין נזק ו/או אובדן למבנה ישולמו לחברת הניהול ו/או למי שהיא תורה לשלם וישמשו לשיקום הנזקים. שיקום הנזקים יבוצע על-ידי חברת הניהול ו/או על-ידי מי שיתמנה על ידה לצורך זה, אלא אם יוחלט אחרת על-ידי הנציגות. אם חברת הניהול לא תשקם את הנזקים, ישולמו תגמולי הביטוח לדיירים, על-פי חלקם היחסי בנזק.

23. אין בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיפים 20-21 לעיל כדי לגרוע מאחריות הדייר על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין.

24. תשלומים לחברת הניהול

25. הדייר מתחייב לשאת בחלקו היחסי, כמפורט להלן, בכל הוצאות חברת הניהול ו/או בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול בבניין (להלן: "**ההוצאות**"), והכל בתוספת מע"מ כדין.
26. חלקו של הדייר ייקבע בהתאם לעקרונות שיוכנו על ידי חברת הניהול ובהתאם לעקרונות המנחים.
- הוצאות ההחזקה ותשלום השכר עבור הניהול לצורך הסכם זה יהיו דמי ניהול בשווי המקובל בשוק לדירה דומה באותו אזור. (להלן: "**דמי הניהול**") דמי הניהול יהוו חלק בלתי נפרד מן ההוצאות, ישולמו על-ידי הדייר בהתאם לאמור לעיל, ויהוו את מלוא שכרה של חברת הניהול תמורת ביצוע שירותי הניהול.
27. מוסכם על הדייר, כי ביחס ליחידות הדיר אשר טרם נמכרו על-ידי היזם ו/או טרם נמסרה החזקה בהם על-ידי היזם, היזם לא יישא ביחס אליהם בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף המשולמות בגין צריכת שירותי הניהול בפועל, אותן יכול היזם להוכיח שלא צרך.
28. לכל התשלומים יתווסף מס ערך מוסף (להלן: "**מע"מ**") על-פי שיעורו כדין.
29. הרישום בספרי החשבונו של חברת הניהול יהווה ראיה לכאורה הן ביחס להוצאות והן ביחס למערכת החיובים והזיכויים.
30. הדייר מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את חלקו בהוצאות ובדמי הניהול בין אם הוא מחזיק ו/או משתמש בדירה בעצמו, בין אם הוא מסר את השימוש בה ו/או השכיר אותה לאחר ובין אם הוא אינו משתמש בדירה או באיזה חלק שלה ובכפוף להוראות סעיף 36 להלן.
31. חובת התשלום של דמי הניהול תחול מיום קבלת החזקה בדירה.
32. הדייר לא יהיה זכאי לקזז את סכום ההוצאות ו/או דמי הניהול או כל חלק שלהם כנגד סכום כלשהו שהוא ו/או דייר מטעמו יטענו כי הוא מגיע להם מחברת הניהול.
33. חברת הניהול מתחייבת לנהל הנהלת חשבונו מסודרת ונפרדת לכל הקשור בהסכם זה, בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, וספריה יבוקרו לפחות אחת לשנה על-ידי רואה חשבון חיצוני. בנוסף, הנציגות תהא רשאית לעיין בספרי החשבונו של חברת הניהול וחברת הניהול מתחייבת לאפשר לה לעיין בספרי החשבונו הנ"ל ולתת לה הסברים ופרטים מלאים לרבות כל חשבון הכלול בספרי הנהלת החשבונו הנ"ל על פי נוהלים סבירים שתקבע חברת הניהול לשם קבלת מידע כאמור.
34. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החל מתום התקופה הראשונה, תהא חברת הניהול מחויבת בעריכת חשבון שנתי של ההוצאות בשנה הקלנדרית האמורה (כולל דמי ניהול) (להלן: "**החשבון השנתי**"), וזאת תוך לפחות 6 חודשים מתום כל שנה קלנדרית. החשבון השנתי יבוקר על-ידי רואה החשבון של חברת הניהול. מוסכם, כי אישור כאמור של רואה החשבון של חברת הניהול יהווה ראיה לכאורה לנכונות החשבון השנתי. הדייר מתחייב לשלם לחברת הניהול תוך 14 ימי עסקים מקבלת החשבון השנתי כל הפרש לחובתו, אם יהיה, בין הסכומים ששולמו על ידו בפועל לבין חלקו בהתאם לחשבון השנתי. אם יהיו הפרשים כספיים לזכותו של הדייר תזכה חברת הניהול את חשבונו אצלה.

35. פיקדון

36. להבטחת התחייבויות הדייר כאמור בהסכם זה, רשאית חברת הניהול לדרוש כי הדייר יפקיד בידי חברת הניהול 14 ימים טרם קבלת הדירה וכתנאי לקבלתה, על-חשבון חלקו בהוצאות ובדמי הניהול, שיק פיקדון בסך השווה לדמי ניהול של 3 חודשים.

37. חברת הניהול תהא רשאית להשתמש בפיקדון, כולו או חלקו, לאחר מתן התראה בכתב לדייר 14 ימי עסקים מראש, לרבות לצורך מימון חיובי הדייר על-פי הסכם זה ולכיסוי נזקים או הוצאות אשר נגרמו בפועל עקב הפרת איזה מחיובי הדייר על-פי הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים והתרופות העומדים לרשותה בגין כך.

38. עם תום תקופת ההסכם או אם ימכור הדייר את זכויותיו בדירה, תיערך התחשבות בין הצדדים ובכפוף לכך כי הדייר שילם את כל חיוביו לחברת הניהול ועמד בכל התחייבויותיו כלפיה, ובמקרה של העברת הזכויות - גם בתנאי שהנעבר הפקיד בידי חברת הניהול פיקדון כפי שיקבע על ידי חברת הניהול באותה עת, הפיקדון או יתרתו, ככל שנעשה בו שימוש בהתאם להוראות הסכם זה, יושב לידי הדייר.

39. העברת זכויות

40. הדייר מתחייב כי טרם העברת זכויותיו בדירה יסלק את מלוא חובותיו לחברת הניהול, וכן יקבל את אישור חברת הניהול, כי הנעבר חתם על הסכם עם חברת הניהול כנדרש על-ידה, והפקיד את הפיקדון כמותנה בסעיף 27 לעיל.

41. הדייר מתחייב, כי אם יעניק באופן כלשהו זכויות חזקה ו/או שימוש בדירה לאחר (להלן: "**מקבל הזכות**") בתקופת ההסכם ו/או כל זמן שהסכם זה בתוקף, יהא עליו, לפני חתימת הסכם בינו לבין מקבל הזכות, לגרום לכך שמקבל הזכות יחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח שיחא תקף באותה עת. חתימת הסכם ניהול על-ידי מקבל הזכות לא תשחרר את הדייר מביצוע חיוביו על-פי הסכם זה, וזאת עד לסילוק מלוא חיוביו של הדייר כלפי חברת הניהול.

42. הדייר מסכים בזה מראש, כי חברת הניהול תהא רשאית, בכל עת, להסב ולהמחות את כל זכויותיה וחיוביה על פי הסכם זה לחברת ניהול אחרת או לידי גוף משפטי אחר, ובלבד שחברת הניהול האחרת או אותו גוף יקבלו על עצמם את מילוי כל התחייבויות חברת הניהול על פי הסכם זה ומבלי שזכויות הדייר על-פי הסכם זה לא תיפגענה.

43. הפרת הסכם

44. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, אלא אם נקבע בהסכם זה, במפורש, אחרת, והכל בכפוף למפורט להלן.

45. בכל מקרה שהדייר יפגר בתשלום כלשהו שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או יפר תנאי ההסכם תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, להפסיק, בשלמות או בחלקים, את ניהול וביצוע שירותי הניהול הניתנים לדייר בהתראה מראש.

46. כל תשלום או הוצאה המגיעים מהדייר ואשר טרם שולמו במועדם יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום הקבוע לתשלום ועד לביצוע התשלום בפועל וריבית פיגורים בשיעור הקבוע בחוזה המכר. לעניין סעיף זה, פיגור של עד שבעה ימים לא יחויב בריבית פיגורים כאמור בסעיף זה.

47. מובהר ומוסכם, כי סירובו או אי-נכונותו של הדייר לקבל שירות כלשהו ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע שירותי הניהול בבניין לגבי זכויותיו בו כולן או בחלקן לא ישחררו אותו מחובת השתתפות בהוצאות ניהול וביצוע שירותי הניהול בהתאם לתנאי הסכם זה.

48. כללי

49. כל שינוי בהוראות הסכם זה יעשה במסמך חתום על-ידי שני הצדדים.

50. כל תשלום אותו ישלם הדייר לחברת הניהול על פי הסכם זה ישולם בתוספת מע"מ כדין. מובהר ומודגש כי גם אם הדייר לא היה נושא במע"מ בגין תשלומים אלו אם היה משלם בעצמו.
51. כל התחייבויות הדייר על פי הסכם זה מהוות התחייבויות גם כלפי היזם כצד ג'.
52. הצדדים מצהירים ומסכימים, כי שום ויתור על זכות מזכויות הצדדים הנקובות בהסכם זה, לא יהיה בר תוקף ולא ייחשב כוויתור, אלא אם כן ייעשה בכתב על ידי הצדדים. כל החלטה של הנציגות בעניינים הנוגעים לביצוע שירותי הניהול על פי הסכם זה, יחייבו את הדייר.
53. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום מבית דואר בישראל, תחשב כנמסרת למענה בתום 72 שעות מעת שנשלחה. הודעה שתימסר במסירה אישית או בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תחשב כנמסרת באותו יום, בכפוף לקבלת אישור טלפוני בדבר קבלתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברת הניהול

הדייר

טופס בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
- כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
- מבקשים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
- בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכר.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/מתחייבים כי לא חל שינוי במצבינו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____