

חלק זה לשימוש משרדי בלבד ואינו מהווה חלק מהחוזה פרויקט "אפיקי נחל"; בניין מספר (זמני): _____, דירה מספר (זמני): _____, קומה: _____, חניות מספר (זמני): _____, מחסן מספר (זמני) ----.

הסכם מכר – דירה במחיר מופחת



שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____, שנת _____

בין:

בראל סלעית בנחל בע"מ, ח.פ. 516700713

מקיבוץ אלונים

(להלן: "המוכרת" ו/או "החברה")

מצד אחד;

לבין:

שם ומשפחה: _____ ת.ז. _____

שם ומשפחה: _____ ת.ז. _____

מרחוב: _____

טלפון: _____

כתובת דוא"ל: _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "הקונה ו/או הרוכש"
(לאחר מסירת הממכר תהא כתובת הרוכש בממכר)

מצד שני.

מבוא

הואיל והחברה מצהירה כי היא בעלת זכויות החכירה במקרקעין הידועים כגוש 70006, חלק מחלקות 98 ו-99 במגרשים מס' 1407-1408 לפי תכנית מפורטת תמל/1034, בשטח כולל של כ-16,053 מ"ר, באופקים (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו-"התב"ע"), וזאת מכוח זכייתה במכרז רמ"י מס' 302/2020 (להלן: "המכרז");

והואיל: וזכויות החברה במקרקעין ישועבדו / שועבדו לבנק המלווה כהגדרתו להלן, במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום (להלן: "השעבוד");

והואיל ובהתאם לבקשה להיתר, בניין מס' _____ (להלן: "המבנה") על מגרש מס' _____ עפ"י התב"ע, יכלול דירה המיועדת לשיווק במסגרת "מחיר מופחת" בקומה _____, המסומנת בתוכנית המבנה כדירה מס' זמני _____, הכוללת _____ חדרים (כולל חדר מגורים, חדרי שינה וממ"ד), חדרי אמבט ונוחיות, חדר מטבח, ומרפסת ו/או גינה ואשר אליה יוצמדו מחסן מס' _____, חניה מס' _____ וחלק יחסי מהרכוש המשותף (להלן: "הדירה" ו/או "הממכר"), הכל כמפורט בתשריטי המכר ובמפרט המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

והואיל וברצון הקונה שהחברה תקים עבורו את הדירה הנ"ל ותקנה לו את זכויות החכירה בה, והחברה מתחייבת כפוף לתנאי הסכם זה לבנות את הדירה עבור הקונה ולהקנות לו את זכויות החכירה בה בתור יחידת רישום נפרדת לאחר רישום המבנה כבית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכתורות

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מיתר תנאיו וסעיפיו.
- 1.2 הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובלבד שהסכם זה מפנה אליהם מפורשות ולחלופין שצורפו אליו בפועל.
- 1.3 כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחות הקריאה בלבד, ואין להשתמש בהן לצורכי פרשנות התניות המפורטות בו.
- 1.4 הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- נספח א'** – התכניות (יצורף בנפרד);
- נספח ב'** – מפרט טכני (יצורף בנפרד);
- נספח ג'** – חובת יידוע לעניין בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות;
- נספח ד'** – פרטי הממכר מועד המסירה והתמורה;
- נספח ה'** – סדרי בטיחות באתר הבניה;
- נספח ו'** – תוספת לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף;
- נספח ז'** – התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר;
- נספח ח'** – תצהיר וכתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת;
- נספח ט'** – תצהיר וכתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת;
- נספח י'** – נספח ליווי פיננסי;
- נספח יא'** – ייפוי כוח בלתי חוזר של הרוכש;
- נספח יב'** – נספח היעדר היתר בניה;
- נספח יג'** – הבטחת רכיב המע"מ מתוך מחיר הממכר;
- נספח יד'** – אישור בדבר ביטול בטוחה;
- נספח טו'** – כתב הוראות לנאמן;
- נספח טז'** – נספח עמלת ערבות חוק מכר;
- נספח יז'** – דיווח לרשויות המס;
- נספח יח'** – פרטים אישיים של הרוכש/ים;
- נספח יט'** – הצהרה בדבר היעדר יחסים מיוחדים;
- נספח כ'** – נספח חניית נכה (ככל ורלוונטי);
- נספח כא'** – טופס בחירת דירה

- 1.5 בכל מקרה של סתירה, ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראותיו של מסמך ממסמכי חוזה זה לבין הוראות שבמסמך אחר של חוזה זה ו/או בין הוראות מהוראותיו של מסמך כלשהו של חוזה זה בינן לבין עצמן, יפורשו ההוראות בצורה הרחבה ביותר ואף הוראה לא תפורש כבאה לצמצם הוראה אחרת אלא אם וככל שהדבר ייאמר במפורש. למען הסר ספק במקרה של מחלוקת בעניין משפטי יגברו הוראות ההסכם, בנושאים טכניים יגברו הוראות המפרט הטכני ובנושאים תכנוניים של הדירה והמבנה יגברו התוכניות.
- 1.6 האמור בחוזה בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

1.7 הגדרות

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

- "הפרויקט"** 4 בניינים שה"כ הכוללים 188 יחידות דיור לכל הפחות, מתוכן 53 יח"ד מיועדות לשיווק במסגרת תוכנית "מחיר מופחת" ו-135 יח"ד מיועדות למכירה בשוק החופשי.
- כמו כן כוללים הבניינים חניות, שטחים משותפים, שטחי פיתוח, מבני עזר, מחסנים וכד' בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו ולתוכנית אשר תאושר על ידי מוסדות התכנון לצורך מתן היתר בניה.
- מובהר בזה, כי החברה תהא רשאית לקבוע את סדר ההקמה של הבניינים

לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז והסכם זה, וכי לא חלה עליה חובה לבנות את כל הבניינים באופן סימולטני ובלבד שלא ישתנה מועד המסירה.

מדד תשומות הבניה כפי שיתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחד שיבוא במקומה, וכל מדד רשמי אחר שיחליפו. בנק הפועלים בע"מ ו/או הפניקס חברה לביטוח בע"מ ו/או כל בנק ו/או חברת ביטוח ו/או כל מוסד פיננסי אחר ו/או תאגיד בנקאי אחר מורשה כדון, עמו תבחר המוכרת להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתה הסביר, לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט בלבד שיעמוד בהגדרת תאגיד מלווה על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

חשבון אשר נפתח על שם החברה לליווי פיננסי של הפרויקט בבנק [REDACTED] סניף [REDACTED] (סניף מס' [REDACTED]) מס' חשבון [REDACTED], או לחילופין כל חשבון אחר שיחליף אותו בהתאם למפורט בפנקס השוברים.

חוזה זה וכל נספחיו, בין אם צורפו אליו בפועל ובין אם לאו. חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו. חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.

תכנית מפורטת מס' תמל/1034, על תיקוניה מעת לעת.

עוה"ד רוני מאור ו/או כל עורך דין מפירון משרד עורכי דין.

עיריית אופקים.

הקבלן ו/או קבלני משנה שייבחרו על ידי המוכרת, אשר יהיו קבלנים רשומים אצל רשם הקבלנים ומורשים ובעלי סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והפרויקט.

ריבית בשיעור המירבי האפשרי בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

ו- תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022.

כמפורט בסעיף 7.1 להסכם.

רשות מקרקעי ישראל.

מכרז רמ"י מספר בש/302/2020 על כל נספחיו.

זכות חכירה מהוונת, כמשמעותה בחוק המקרקעין בדמי חכירה וביתר התנאים הנקבעים מידי פעם בפעם על ידי רמ"י, לתקופה של 98 שנים, ובהתאם לתנאי המכרז.

"המדד"

"הגוף מלווה" ו/או

"הבנק המלווה"

"חשבון הפרויקט" או

"חשבון הליווי"

"החוזה" או "חוזה זה"

"חוק המכר הבטחת

השקעות"

"חוק המכר"

"חוק המקרקעין"

"התב"ע"

"ב"כ המוכרת" ו/או

עוה"ד"

"העירייה" או "הרשות

המקומית"

"הקבלן"

"ריבית פיגורים"

"תאריך מסירה" ו/או

"מועד המסירה"

"רמ"י"

"המכרז"

"החכירה"

2. התחייבויות החברה

- 2.1 החברה מצהירה כי היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם להתקשר בחוזה זה ואין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם למכירת הדירה לקונה ולמילוי התחייבויות החברה על פיו. עוד מצהירה החברה כי הבניין והדירה יוקמו על פי היתר בניה כדין וכי זכויותיה בדירה ובבניין נקיות מכל שעבוד ו/או משכנתא למעט לטובת הגוף המלווה לצורך ליווי הפרויקט.
- עוד מצהירה החברה כי היא מילאה את כל התחייבויותיה עפ"י המכרז וכי היא מתחייבת למלא את כל התחייבויותיה ולשלם את כל המיסים ו/או האגרות המוטלים ו/או שיוטלו עליה במסגרת המכרז.
- 2.2 החברה מוכרת בזה לקונה זכות חכירה מהוונת בדירה, לתקופה של 98 שנים (החל מיום 30.05.2021 ועד ליום 29.05.2119) עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בהתאם להסכם החכירה החתום בין החברה לרמ"י, והיא מתחייבת לבנות על חשבונה ובאמצעות קבלנים מטעמה את המבנה ואת הדירה בהתאם לתוכנית הדירה ולמפרט הטכני הרצופים להסכם זה כחלק בלתי נפרד של ההסכם ואשר לא יפחתו מהמפרט המחייב במכרז (מפרט מחייב לדירה במחיר מופחת מהדורה 1 מיום 25.10.2020, ייקרא להלן: "המפרט המחייב"), וכן לפי תנאי היתר הבניה ותוכניות האדריכל (תכנית הדירה והמפרט הטכני ייקראו להלן - "התוכנית") ובכפוף להוראות הסכם הליווי מול הגוף המלווה. בכל מקרה תקבע תכנית הדירה בהתאם להיתר הבניה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו.
- 2.3 החברה מצהירה כי הגישה למוסדות התכנון בקשה להיתר בנייה להקמת הפרויקט כהגדרתו להלן (לעיל ולהלן: "**הבקשה להיתר**"). מובהר בזה כי היה ומסיבה כלשהיא לא יתקבל היתר בניה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, תעמוד לקונה הזכות להודיע למוכרת על ביטול ההסכם, והכל בכפוף להוראות נספח היעדר היתר הבניה המצ"ב להסכם זה **כנספח יב'**.
- 2.4 בוטל.
- 2.5 המוכרת מתחייבת כי הדירה והמבנה יבנו בהתאם למפרט המחייב ולתוכניות המכר המצ"ב להסכם זה, בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט ותוכניות המכר המצ"ב להסכם זה וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה מהוראות הדין, היתר הבניה, או מהנחיות הרשויות המוסמכות או שינוין, ובכפוף להוראות נספח היעדר היתר בניה ולזכותו של הרוכש לבטל את ההסכם ככל וההיתר שיתקבל יהיה שונה מהמפרט והתוכניות המצורפות להסכם זה, מעבר לשינויים קלים בביצוע כהגדרתם להלן.
- "שינויים קלים בביצוע" לצורך סעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין שטח הדירה המופיע במפרט ובתוכניות המצ"ב להסכם זה לבין המידות בפועל, וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים המופיעים במפרט לבין המידות בפועל, והכל בהתאם להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.
- מובהר כי לצרכים אחרים כגון לצרכי חישוב ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכיו"ב, עשוי אופן חישוב שטח הדירה להיערך באופן שונה מהאופן המתואר בחוזה ונספחיו.

- 2.6 החברה מתחייבת בזה לבנות את המבנה והדירה בהתאם למפרט המחייב ולתוכניות המכר, תוך שימוש בחומרים ואביזרים העומדים בתקן הישראלי (ככל שיש להם תקן) בהתאם להוראות כל דין. מובהר כי המבנה והדירה יתאימו לתיאורם בתוכניות ובמפרט המחייב.
- מובהר כי בכל פריט במפרט המחייב המפנה לתקן או תקנון מחייב הכוונה לתקן או תקנון המחייבים במועד הוצאת היתר הבניה, אלא אם בוצע הפריט, על פי דרישת הרשויות המוסמכות והוראות הדין, על פי תקן או תקנון חדש שהיה תקף למועד הביצוע בפועל.
- 2.7 ידוע לרוכש, שהחברה תהא זכאית לפי שיקול דעתה הסביר, ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי בממכר ובתכנונו העולה על "שינוי קל בביצוע" כהגדרתו בסעיף 2.5 לעיל, ובכפוף שלא יחול שינוי במיקום הדירה ו/או בכיווניה, החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר לפעול לשינוי התכניות של הפרויקט ו/או לשינוי היתר הבניה, בין אם מיוזמתה (בדרך של הקלות) ובין אם מיוזמת הרשויות המוסמכות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם ויכול ושינויים אלו יגרמו לשינוי בתכניות ובמפרט המכר, והכל מבלי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה מעבר לסטיות המותרות בחוק. יובהר כי הגשת בקשה לשינוי תכנית תוגש רק בכפוף לקבוע בסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והכל בכפוף להוראות המכרז, אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.
- החברה מצהירה כי אין בכוונתה ליזום שינוי בתב"ע למעט בקשה להקלות לרבות הקלות לפי שבס כחלון, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 והתקנות שעודכנו מכוחו. מובהר בזאת כי לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה לא תגיש החברה בקשה לשינוי בהיתר הבניה של הבניין בו מצויה הדירה הנרכשת ולא תוכל החברה לבצע בנייה נוספת בבניין בו מצויה הדירה.
- 2.8 החברה תהיה אחראית לביצוע תיקונים במבנה ובדירה עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) (להלן - "תקופת האחריות").
- 2.9 החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח בשטח החלות עליה לא יאוחר מ- 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 או תעודת גמר, לפי המוקדם מבניהם, והיא מתחייבת לעשות כן באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לבניין ולדירה והצמדותיה וכן יתאפשר שימוש סביר בדירה למגורים.
- 2.10 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או על-פי כל דין, החברה מתחייבת לרשום את המבנה בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, וכן לרשום את זכויות החכירה בדירה ע"ש הקונה, וזאת בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר [דירות]. בחישוב תקופות הרישום לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.
- 2.11 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או על-פי כל דין, החברה מתחייבת לגרום לכך שזכות החכירה של הקונה בדירה, כולל החלקים הבלתי מסוימים היחסיים ברכוש

המשותף, תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת ובלבד שהקונה ישלם קודם לכן את המיסים החלים עליו על פי הסכם זה והנדרשים לרישום הדירה ע"ש הקונה ובתנאי שהקונה ימציא לחברה לפי דרישתה הראשונה שטרי משכנתא [במידה והקונה נטל משכנתא] וכן תעודות המעידות שהוא שילם לרשות המקומית ולממשלה את הארנונות והמיסים המגיעים להם בעד הדירה או בקשר אליה ובתנאי שיחתום על כל מסמך שיומצא לחתימתו על פי דין לצורך ביצוע הרישום האמור. למען הסר ספק, מובהר בזה כי העלויות הכרוכות בנטילת משכנתא, אגרות רישום בטוחה בגינה ורישומה בפנקס רישום הזכויות, יחולו במלואן על הקונה וישולמו על-ידו בהתאם לדין. יובהר ועל אף כל האמור בהסכם זה, אגרה אחת בלבד לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הקונה משכנתא תחול על המוכרת. מעבר לכך, כל עלות/יות נוספת/ות ו/או אגרה/ות נוספת/ות תחול/יחולו על הקונה.

2.12 הקונה יופיע במועד ובמקום, שייקבעו ע"י המוכרת ו/או עוה"ד בהודעה מוקדמת של 7 ימים מראש לפחות, לצורך המצאת המסמכים, ו/או ביצוע הפעולות הנדרשות ו/או חתימה על כל מסמך שיומצא לחתימתו לצורך ביצוע הרישום האמור.

לא המציא הקונה את המסמכים ו/או התעודות הנדרשים לצורך רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, ידוע לרוכש שלא ניתן יהיה לרשום את הדירה על שמו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה עד לקיום התחייבויותיו בחוזה זה, בכל הנוגע לרישום הזכויות בממכר על שמו של הרוכש, במלואן, והיא לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם לרוכש כתוצאה מכך עקב אי רישום הזכויות בממכר על שמו, אך לא יהיה בכך בכדי לפטור את המוכרת מהתחייבותה לרישום הזכויות לאחר הסרת המניעה מצד הקונה, ואולם עיכוב בהמצאת אישור מס רכישה בשל הקפאת שומה לצורך מכירת דירה קודמת או עיכוב במסמך אחר שאינו תלוי בקונה ושהקונה לא יכול היה למנוע את עיכובו, לא תיחשב כהפרת הוראת סעיף זה על ידי הקונה ולא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה, ובלבד שהקפאת השומה הינה בהתאם למועד הקבוע בחוק.

2.13 החברה מתחייבת לאפשר לקונה – אם יחפוץ בכך – לרשום משכנתא לחובתו ובלבד שהקונה ישלם את מלוא עלויות ו/או האגרות - הכרוכות בנטילתה וברישומה, וכן בלבד שהמשכנתא תיוחד לדירת הקונה בלבד.

2.14 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובתו של הקונה לקבל את הדירה לחזקתו כשיידרש לעשות כן כמפורט להלן ו/או כדי להקנות לו זכות לסרב לקבל את החזקה בדירה כאמור וזאת בכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו.

2.15 החברה מתחייבת לתת לקונים בטוחה העונה על דרישות חוק המכר הבטחת השקעות מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק המכר. החברה תהא רשאית להחליף כל בטוחה שתינתן לקונה בבטוחה אחרת בכפוף להוראות חוק המכר, לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף למשלוח הודעה לקונה ובלבד שהבטוחה החלופית עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה תהיה אחת מהבטוחות המנויות בסעיפים (1)2 או (2)2 לחוק המכר הבטחת השקעות.

הצהרות הקונה

- 3.1 הקונה מצהיר כי למיטב ידיעתו לא קיימת מניעה כלשהי, חוקית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל הוראותיו במלואן ובמועדן.
- 3.2 החברה הציגה בפני הקונה ונתנה לו את האפשרות לראות בעיני קונה סביר את השטח בכללותו שבגבולותיו יוקם הפרויקט והמבנה בו תימצא הדירה, את מיקום הדירה במבנה ואת כל התוכניות הרלוונטיות למבנה ולדירה. כמו כן ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק בעצמו או ע"י עו"ד ו/או יועץ ו/או מומחה מטעמו את המקרקעין, ייעודם וסביבתם, את המערכות, המתקנים והתשתיות במקרקעין ובסביבתם ואת הוראות הסכם זה ונספחיו.
- 3.3 נמסר לקונה כי עבודות הפיתוח הכלליות במקרקעין וסביבתם, לרבות סלילת דרכים, מדרכות, הנחת תשתיות תקשורת, חשמל, מים, ניקוז ותיעול, הכנת תוכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי למתחם בו מוקם הפרויקט וכיוצא באלה, הכל בהתאם להוראות המכרז וכן להסכם ביצוע תשתיות ציבוריות שנחתם מכוח המכרז – הן עבודות ומטלות שמבוצעות באחריות משרד הבינוי והשיכון ו/או חברת עמק איילון ניהול תשתיות ופרויקטים בע"מ ו/או הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ואין למוכרת אחריות בקשר עם עבודות אלו, לרבות, אך לא רק, לגבי איכותן, לוח הזמנים לביצוען, מועד השלמתם ומטרדים וארכות שייגרמו במהלך ועקב ביצוען ובלבד שהמוכרת לא גרמה, במעשה או מחדל, לנזק ו/או עיכוב בהשלמת העבודות הנ"ל. החברה תשתף פעולה ככל שתידרש על מנת שעבודות הפיתוח הכלליות המבוצעות על ידי חברת עמק איילון ניהול תשתיות ופרויקטים בע"מ ו/או הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, תושלמנה בהקדם האפשרי.
- 3.4 נמסר לקונה כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מספר הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, לרבות רישום זיקות הנאה כמובנם בחוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או הדירה, לשימוש הולכי רגל ו/או לכלי רכב, זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז וכד' הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. כמו כן הודע לקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור וכל מיני פעולות פיתוח ותכנון (כולל פרצלציה, הרחבת דרכים וכו') שיש גם לבצען על ידי רישום בלשכת רישום המקרקעין, נתון להחלטתה הסופית של המוכרת ולשיקול דעתה הסביר ובלבד שאינה מקפחת ו/או סותרת את הדין וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה (לרבות גודלה ושטחה של הדירה, מיקומה וכיווניה) על פי החוזה ונספחיו, בכפוף **לנספח יב'** לחוזה זה, ומבלי למנוע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירתו ולהצמדותיה ושימוש סביר בהם. ככל שפעולות אלו יבוצעו לאחר מסירת החזקה, תימסר בגינן הודעה לקונה והן יבוצעו בשעות סבירות.
- 3.5 החברה תהא רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט ובתשריטי המכר, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל ו/או ספקיות תקשורת ו/או חברות

הגז בהתאם להוראות הדין והתב"ע. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים הנ"ל תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

3.6 נמסר לקונה שמערכות הבניין בו מצויה הדירה עשוי לכלול מערכות משותפות לבניינים נוספים סמוכים (להלן יחד: "**הבניינים הנוספים**"), לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובלבד שפעולות החברה אינן מקפחות ו/או סותרות את הדין ובהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות.

3.7 עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה לאחר שניתן בגינה היתר אכלוס, הקונה לא יהא רשאי להכניס לבניין ו/או לדירה חומרים ו/או פועלים ו/או בעלי מלאכה מטעמו לצורך ביצוע עבודות כלשהן והוא לא יהא רשאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות בדירה וכן להכניס אליה מתקנים ו/או חפצים והכול בין בעצמו ובין באמצעות אנשי מקצוע מטעמו.

כמו כן, הקונה לא יהא רשאי לבצע שינויים חיצוניים הטעונים היתר בניה בהתאם להוראות חוק ותקנות התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 כגון הוספת סככות ו/או פרגולות במרפסות וזאת כל עוד לא נמסרה החזקה בדירה לידי הקונה וניתן בגינה היתר אכלוס.

לאחר מסירת הדירה לרוכש, הרוכש רשאי לבצע שינויים בדירה בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש. ככל והשינוי נעשה שלא על פי היתר ויש בשינוי כדי למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף ישיב הרוכש את המצב לקדמותו מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המוסמכת ו/או המוכרת. כל ההוצאות שייגרמו עקב שינויים שביצע הרוכש בדירה לאחר מסירת החזקה, בין אם התקבל היתר בניה כדין בגין השינויים ובין לאו, יישא הרוכש במלוא ההוצאות שייגרמו למוכרת עקב השינויים כאמור לצרכי רישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הרוכש.

מובהר בזה, כי הקונה לא יהא רשאי להתערב באיזה אופן שהוא בעצמו או באמצעות אחרים בבניית הבניין והדירה במשך כל תקופת הבנייה עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. הקונה לא יהא רשאי להיכנס לאתר הבנייה ללא ליווי מצד נציג החברה וללא אמצעי מיגון מתאימים, הכל כמפורט **בנספח ה'** לחוזה זה. למען הסר ספק, אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטיים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

3.8 תוך 14 יום מהמועד בו זומן הקונה על-ידי החברה בכתב, יבחר הקונה מתוך תצוגת החברה את האביזרים ו/או הרכיבים ו/או הדגמים לגבי רכיבי הדירה [כגון: ריצוף, אסלות, כיורים וכד'] אשר ברצונו כי יותקנו בדירה. לאחר הבחירה כאמור, יאשר הקונה בחתימתו את פרטי בחירתו על גבי "טופס בחירת רכיבים" אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהמפרט הטכני. מובהר ומוסכם בזה, כי ככל שהקונה לא יתייצב לבחירת האביזרים ו/או הרכיבים ו/או הדגמים כאמור בתוך המועד הנקוב לעיל, תהא החברה רשאית לבחור עבורו לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שנתנה החברה ארכה של 14 ימים נוספים. ידוע לקונה כי באפשרותו להודיע לחברה על רצונו לוותר על רכיבים מסוימים בדירה, כנגד זיכוי וקיזוז שווי הרכיבים עליהם

ויתר מהתמורה, הכל בהתאם להוראות פרק הזיכויים במפרט הטכני, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה וסעיף 7.44 להלן ובכפוף להוראות חוק המכרת (דירות).

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי לחברה אין כל אחריות לגבי אביזרים ו/או חומרים ו/או רכיבים שסופקו ו/או הותקנו על ידי הרוכש ו/או מי מטעמו והכל בכפוף להוראות כל דין. הובא לידיעת הקונה כי רכש את הדירה למטרת מגורים בלבד ובכפוף להוראות כל דין. החברה תכלול הוראה זו בתקנון הבית בעת רישום הבית כבית משותף.

3.9 הקונה יישא בחלק יחסי לפי מידת חלקו ברכוש המשותף, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבמבנה, והכל בהתאם לתקנון הבית המשותף כפי שיירשם ע"י החברה ואשר יהא מבוסס על התקנון המצוי בחוק המקרקעין. הקונה ישלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות המבנה. החברה מתחייבת לשאת בהוצאות קבועות כאמור של אחזקת הרכוש המשותף בגין דירות שטרם נמכרו בפרויקט ואולם החברה לא תישא בחלק של ההוצאות המהווה צריכה בפועל בגין דירות שטרם נמכרו ואשר החברה תוכיח כי לא צרכה בגינן שירותים.

3.10 החברה זכאית בכפוף להוראות הדין להוציא חלקים ושטחים מן הרכוש המשותף ולהצמידם לדירה או לדירות כפי שהיא תמצא לנכון ובהתאם למפרט ולתוכניות הפרויקט ובלבד שזכויותיו של הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה. מובהר בזה מפורשות שהקונה רוכש לפי הסכם זה את זכות החכירה בדירה, על הצמדותיה, וחלק מתאים ברכוש המשותף, לאחר שיוצא הימנו כל חלק או שטח או חלק מהמבנה שהחברה תצמידו לדירה או לדירות כלשהן, וללא כל אחוזי בניה נוספים. במיוחד ומבלי לפגוע בכלליות שבאמור לעיל זכאית החברה [אך לא חייבת] להוציא מן הרכוש המשותף כל חלק מן השטח ו/או המבנה המיועד לחנייה ו/או למחסנים ו/או לגינות ו/או לגגות (אך למעט חלקים שאסור להוציאם מהרכוש המשותף על פי דין), לצורך יצירת יחידות רישום נפרדות בהתאם להיתר הבניה כפי שיאושר מזמן לזמן וכן להצמיד מקומות חנייה ו/או מחסנים ו/או שטחים ו/או קירות חיפויים ו/או גינות ו/או גגות לדירות שיכללו בבית המשותף לפי בחירתה והחלטתה, כמפורט בנספח "ד" לחוזה זה ו/או כמצוין בתשריטים המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה ובלבד שזכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה לא תפגענה. אין בפסקה זו כדי לחייב את החברה להקים משטחי חנייה ו/או מחסנים, פרט לאמור במפורש בהסכם זה על נספחיו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר בזה כי המחסנים, החניות, מרפסות הגג הצמודות לדירות הגג והחצרות הסמוכות לדירות הגן, יוצמדו לדירות ולא יהוו חלק מהרכוש המשותף והכל בכפוף לכך שלא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה והצמדותיה וכי פעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.

מובהר בזה, כי עד למועד מסירת החזקה בדירה החברה תהא רשאית להעביר דרך המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, צינורות מים, הסקה, גז, חשמל, כבלי טלפון, ניקוז, ביוב וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וכד', ככל שיידרש. לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, תתאם החברה מול הקונה מראש בטרם ביצוע כל תיקון/מעבר בשטח הדירה עצמה וכל העברה נוספת של תשתיות כאמור

בשטח הדירה תהא מותנית בהסכמת הקונה לאחר תיאום מראש עם הקונה ובשעות עבודה סבירות והכל בכפוף להתחייבות החברה לצמצום אי הנוחות ככל הניתן והשבת המצב לקדמותו ככל הניתן לאחר השלמת העבודות. אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטיים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

הודע לקונה כי החברה תהא רשאית להציב שילוט מכל מין וסוג שהוא באתר הבנייה לפי שיקול דעתה הסביר. גם לאחר תום עבודות הבנייה, החברה תהא רשאית להציב על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים ו/או לובי הכניסה ו/או אזור החנייה ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף, שילוט לרבות שילוט מואר אשר יכלול את שם החברה ו/או את לוגו החברה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין ובלבד שמיקום הצבת השלט יהיה במקום שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה ובמבנה, והינו בהתאם להוראות החוק. מובהר כי החברה תישא במלוא העלויות הקשורות לשילוט. החברה תעגן הוראה זו בתקנון הבית המשותף. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת והמוכרת תישא בכל עלויות ההסרה. הקונה יאפשר לחברת הניהול (במידה ותהיה חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט) ו/או למוכר ו/או למי מטעמו גישה סבירה ונוחה לשילוט וזאת לשם ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקון ו/או ניקיון של השילוט ו/או שינויו, בכל עת סבירה. כמו כן הקונה לא יזייז ו/או יחבל/או יפגע ו/או יפגום בשילוט ו/או יכבה את השילוט ו/או ישנה את צורתו ו/או מידת תאורתו ו/או יפריע לשילוט.

החברה הודיעה לקונה שעד למועד מכירת כל הדירות בפרויקט (קרי: עד למועד בו נחתם הסכם המכר מול הרוכש האחרון), החברה תהא זכאית לנצל את כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בפרויקט עד לאותו מועד ובכל דרך שתמצא לנכון, בכפוף למילוי דרישות הרשויות הנוגעות בדבר וכן תנאי כל דין, וכן כי החברה תהא רשאית עפ"י שיקול דעתה הסביר (כפוף לאישור הרשויות המוסמכות ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו, ככל ונדרש), לשנות תכניות של יחידות דיור ו/או הצמדותיהן ו/או שטחים אחרים בפרויקט לרבות שטחים משותפים בפרויקט ו/או לפעול בהם בכל דרך שתמצא לנכון ו/או להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט ו/או לאחד יחידות דיור, , ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה עפ"י הסכם זה ונספחיו, לרבות זכויותיו בדירה על הצמדותיה. מובהר בזה, כי לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בפרויקט לא יוותרו בידי החברה זכויות בנייה כלשהן במקרקעין נשוא הפרויקט. אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטיים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון. למען הסר ספק, זכויות בניה שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין יהיו שייכות לבעלי היחידות.

3.11 הקונה מצהיר ומתחייב שכלל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי נכון למועד החתימה על החוזה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או

שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עמו יבוטל מעיקרו והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

3.12 החברה הודיעה לקונה כי ייתכן והרשות המקומית ו/או כל רשות מוסמכת על פי דין תחייב התקשרות מול חברת ניהול בקשר לאחזקת הרכוש המשותף בפרויקט. ככל שכך יהיה, תחול מלוא האחריות לקיום דרישות הרשויות בהקשר זה על רוכשי הדירות בפרויקט ו/או על נציגות הדיירים. יובהר, כי תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול כאמור לא תעלה על שנתיים וככל שירצו הדיירים בחידושו של ההסכם עם חברת הניהול לאחר שנתיים, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם לחוק המקרקעין. שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור. הקונה מצהיר כי בינו או בין קרובו, לבין החברה או קרובה, לא מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.

3.13 הרוכש מאשר כי ידוע לו, כי במגרשים סמוכים לפרויקט ו/או בקרבתו ייבנה/ו בניין/ים ו/או יחידות אשר ישמשו למגורים, מסחר ומשרדים, בהתאם לתנאי התב"ע.

4. התמורה

4.1 בתמורה לרכישת הדירה והזכויות בה, הקונה ישלם לחברה את מחיר הדירה הנקוב בנספח ד' להסכם זה, וזאת במועדים, בסכומים ובתנאים הקבועים בו, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה כמפורט להלן (להלן: "התמורה"). תשלומים שישולמו על-ידי הקונה על חשבון התמורה ישולמו אך ורק באמצעות פנקס השוברים אשר יומצא לקונה על-ידי החברה, כמפורט בנספח ליווי פיננסי המצורף להסכם זה כנספח י' (להלן – "נספח הליווי").

הקונה אינו רשאי להקדים את תשלום התמורה – כולה או חלקה – אלא אם קיבל לכך את הסכמת החברה מראש ובכתב. במקרה שהקדים הרוכש את התשלום ישלמו בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. למען הסר ספק, התמורה לעיל משקפת את מחירי המכר, בתוספת הצמדה למדד שהיה ידוע במועד קבלת היתר בניה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר ובהתאם להוראות המכר. התמורה כהגדרתה לעיל לא תופחת בשום מקרה.

4.2 הובא לידיעת הרוכש, כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה על חשבון מחיר הממכר, אלא באמצעות שוברי התשלום.

מובהר כי כל עוד לא הומצאו לרוכש שוברי התשלום - הרוכש אינו רשאי לשלם תשלומים כלשהם על חשבון מחיר הממכר, וממילא אי ביצוע תשלום על חשבון מחיר הממכר עקב אי קבלת שוברי התשלום לא יהוו הפרה של הסכם זה ולא יזכו את החברה בכל פיצוי ו/או סעד ו/או ריבית פיגורים. למען הסר ספק, האמור לעיל לא יחול על התשלום הראשון, אותו על הקונה לשלם באופן המפורט בנספח א' להסכם זה.

4.3 בוטל.

למען הסר ספק, מובהר בזה כי לא תחול על החברה כל אחריות להשגת הזכאות ו/או כל סכום אחר עבור הקונה מכל גוף או רשות.

4.4 "התמורה" הנ"ל תהא צמודה למדד תשומות הבניה. מדד הבסיס המינימלי לחישוב הינו המדד הידוע במועד חתימת חוזה זה, ולא יפחת הימנו.

4.5 מבוטל.

4.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה כי בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל ובלבד שחלפו 7 ימים ממועד התשלום. אין באמור כדי להעניק לקונה זכות כלשהי לפגר בפירעון התשלומים, ואין באמור כדי לגרוע מזכויותיה של המוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין, לרבות הזכות לבטל את ההסכם מחמת הפרתו על-ידי הקונה.

4.7 סעיף 4 להסכם זה, על סעיפיו הקטנים, ולרבות **נספח ד'**, הינם מעיקריו של ההסכם ואי קיומם יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

5. הלוואה ומימון לרכישת הדירה:

הודע לקונה שככל שירצה הקונה לממן את רכישת הדירה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא מכל בנק למשכנתאות (להלן בהתאמה: "**ההלוואה**"), תאפשר החברה לקונה ליטול משכנתא ותחולנה ההוראות דלהלן:

5.1 האחריות המלאה לקבלת ההלוואה ולכל תנאיה מוטלת אך ורק על הקונה ואין בקבלת ההלוואה או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.

5.2 הקונה יישא על חשבונו וישלם את כל ההוצאות, התשלומים והעמלות, לרבות דמי ביול, אם וככל שיחולו ויידרשו מהבנק, הכרוכים בקבלת ההלוואה.

5.3 על המוכרת לא תחול כל חובה או התחייבות לטפל ו/או להשיג את הסכמת הבנק למשכנתאות של הקונה למתן ההלוואה ו/או לגרום לביצועה.

5.4 גם אם לא יעלה בידי הקונה לקבל הלוואה כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור את הקונה מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי חוזה זה ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויות הקונה שעל פי חוזה זה, ובכלל זה תשלום כל חלק מתוך התמורה במועדים האמורים בנספח התשלומים והמועדים, והקונה לא יישמע בטענה כי סורב ע"י המוסד הכספי ו/או כי תנאי ההלוואה שונו ובלבד שהחברה לא סרבה לחתום על מסמכי המשכנתא כאמור מסיבה שאינה סבירה ומוצדקת.

5.5 עלה בידי הקונה לקבל את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן הלוואה כאמור, תסכים החברה, לאשר לבנק למשכנתאות במסגרת "התחייבות לרישום משכנתא", כי לא תעביר את הזכויות בדירה על שם הקונה אלא אם תירשם במקביל המשכנתא לטובת הבנק

למשכנתאות (ככל שזו לא סולקה עד למועד זה) ובלבד שהקונה קיים את כל התחייבויותיו שעל פי החוזה, הרלוונטיות עד לאותו מועד ושהחוזה לא בוטל. אישור המוכרת כאמור יינתן בתנאי מוקדם כי יתקיימו כל התנאים הבאים:

א. הקונה שילם לפחות 100,000 ₪ ממחיר הדירה ממקורותיו העצמאיים בהתאם להוראות בנק ישראל. במקרה והקונה יבקש לגרור משכנתא, החברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא רק בתנאי שקודם לכן קיבלה החברה מן הקונה, בנוסף לסכום הראשוני של 100,000 ₪ מן התמורה עבור הדירה ממקורות עצמיים גם סכום נוסף בגובה סכום גרירת המשכנתא המבוקש. נוסח ההתחייבות עליה תידרש החברה לחתום יהיה בנוסח המקובל בבנקים תוך מתן הערות סבירות ומקובלות של המוכרת ו/או של הגוף המלווה.

ב. אישור כאמור יותנה בין היתר בכך, כי הבנק למשכנתאות ישלם ויעביר את כל כספי ההלוואה במישרין לחשבון הליווי, בהתאם לפנקס השוברים.

ג. כל סכום שישולם ו/או יושב לקונה ו/או לבנק למשכנתאות בהתאם ישולם אך ורק כנגד פינוי החזקה בדירה (אם נמסרה לקונה) ובתנאי כי בד בבד עם התשלום תוחזר ו/או תבוטל כל בטוחה ותימחקנה הערות האזהרה אם נרשמו לטובת הקונה ו/או בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

5.6 מובהר בזאת כי מועד התשלום לגבי כספי ההלוואה המובטחת במשכנתא יחשבו המועדים בהם בוצע התשלום בפועל.

5.7 נטל הקונה הלוואת/הלוואות מיותר ממוסד כספי אחד, לא תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני בדרגת קדימות שווה.

6. הבטחת כספי הקונה

6.1 החברה הודיעה לקונה כי הפרויקט צפוי להיות מלווה על ידי הגוף המלווה, כהגדרתו לעיל וכי המקרקעין שעל גביהם מוקם הפרויקט וכן כל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים/ישועבדו לטובת הגוף המלווה בשעבוד מדרגה ראשונה להבטחת האשראי שיועמד על ידי הגוף המלווה לחברה למטרת הפרויקט וכי החברה רשאית להוסיף ולשעבד את כל אחד מהנ"ל לפי שיקול דעתה הסביר והקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הגוף המלווה ככל שיידרש, מיד עם דרישתם הראשונה של החברה או הגוף המלווה, ובלבד שהמסמכים יהיו בנוסח על פי נספח הליווי /או נוסח אשר יאושר על ידי חברת הבקרה ואשר יהיה בנוסח המקובל במימון פרויקטים מסוג זה ובכפוף להוראות חוק המכר, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

6.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הובהר כי החברה הודיעה לקונה כי שיעבדה/בכוונתה לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הגוף המלווה, וזאת כחלק מתנאי הסכם הליווי ולפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת והסכמת הגוף

המלווה- גם לטובת מוסד פיננסי אחר. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת זכויותיו כאמור בכפוף להמצאת הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח, כאמור בנספח ג' להסכם זה ומכתבי החרגה בהתאם להוראות חוק המכר, לידי הרוכש. במקרה של שעבוד כאמור, תינתן החברה ו/או מי מטעמה הוראות בלתי חוזרות לקונה להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומו, בהתאם לקבוע בהוראות הגוף המלווה ובהתאם להוראות נספח הליווי והכל בכפוף להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות). הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת זכויות החברה לטובת הגוף המלווה, ומתחייב לחתום, במעמד חתימת חוזה זה או בתוך 14 ימים מדרישת החברה (לאחר חתימת חוזה זה), על כתב התחייבות לטובת הגוף המלווה בנוסח המקובל בגופים המעניקים ליווי לפרויקטים מהסוג הנדון ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה ובכפוף להוראות חוק המכר.

6.3 בגין כל סכום אשר ישולם על-ידי הקונה לחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם זה באמצעות פנקס השוברים אשר יומצא לידיו כאמור, תומצא לקונה בדואר או באמצעות החברה המוכרת פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית על פי חוק מכר הבטחת השקעות מאת הגוף המלווה בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכרת ע"ח התמורה, ללא רכיב המע"מ כהגדרת מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות, ובכפוף לאמור בנספחים ג' ו- ד' להסכם זה (להלן – "הפוליסה") בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות.

6.4 הודע לקונה כי הפוליסה נועדה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה על חשבון התמורה, ללא רכיב המע"מ כאמור בסעיף 2.15(1) לחוק המכר הבטחת השקעות, במקרה שהחברה לא תוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד החברה או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

6.5 הודע לרוכש כי מסכום התמורה שתובטח בפוליסה או כל בטוחה חליפית אחרת, יופחת בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, רכיב המע"מ ובהתאם לכך יחתום הרוכש על נספח יג' המפרט על אופן הבטחת רכיב המע"מ מתוך מחיר הממכר.

6.6 בכפוף לאמור בסעיף 2.15 לעיל, המוכרת ו/או הגוף המלווה יהיו זכאים להחליף את הפוליסה שניתנה בבטוחה אחרת, בהתאם לתנאי חוק המכר הבטחת השקעות. כנגד יצירת הבטוחה המחליפה כאמור וכתנאי לה, מתחייב הקונה להחזיר למוכרת את הבטוחה המוחלטת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה המחליפה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הקונה והכל בכפוף לתנאי הפוליסה.

6.7 אם וככל שזכויות המוכרת תירשמנה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה מתחייב כי בכל אופן לא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הבנק מטעמו בלשכת רישום המקרקעין על פי חוזה זה. הובא לידיעת הקונה, כי אם יפר את התחייבותו האמורה, אזי

תהיה המוכרת זכאית למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש בייפוי הכח הנזכר בסעיף 12 שלהלן. הקונה יישא בכל הנזקים וההוצאות שהמוכרת תיאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.

6.8 הקונה מתחייב להפקיד במועד המסירה, כל פוליסה, לרבות פוליסת הביטוח שקיבל מהחברה, ולחתום על אישור בדבר ביטול פוליסת הביטוח בנוסח המצורף כנספח יד' לחוזה זה. לחלופין, יפקיד הרוכש את הפוליסות ו/או הבטוחות האחרות שקיבל מהחברה בידי נאמן ולצורך כך יחתום הרוכש על כתב הוראות לנאמן המצ"ב כנספח טו' להסכם זה. במקרה כזה, הנאמן יהא רשאי להעביר את הפוליסה ואת האישור על ביטול הערבות לחברה או לבנק המלווה, לאחר שיקבל לידי עבור הקונה הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל או עם יצירתה של בטוחה חלופית כאמור, לרבות רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין או רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

6.9 עם התקיימות התנאים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות או שיהיו קבועים בכל תיקון לחוק המכר הבטחת השקעות, תיחשב כל בטוחה שניתנה לקונה על פי חוזה זה כבטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בהודעה כלשהי ומבלי שדבר זה יגרע מחובת הקונה להשיב לחברה את המסמך יוצר הבטוחה. מובהר בזאת כי ככל שרשות מקרקעי תדרוש שהקונה יחתום על חוזה חכירה, תנאי חוזה החכירה יהיו בהתאם להוראות, הנחיות ותקנות שהתיינה בתוקף במועד הנפקת חוזה החכירה לקונה ברשות מקרקעי ישראל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה ו/או מיופי הכוח לעשות שימוש בייפוי הכוח, ככל שיידרש לצורך ביטול הבטוחות בהתאם להוראות חוזה זה.

6.10 הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הגוף המלווה, מתחייב הקונה בזאת כדלקמן:

א. כי כל עוד תהיה הפוליסה שקיבל מהגוף המלווה בתוקף, הוא לא יעביר את זכויותיו על פי חוזה זה ללא הסכמה מוקדמת של הגוף המלווה. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מיידית לביטולה של הפוליסה ותהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

ב. כי הודע לו כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי ולמעט רכיב המע"מ כהגדרתו של מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות, יהיה זכאי הקונה לקבלת הפוליסה על פי חוק המכר.

ג. כי הודע לו כי לא תונפק לו פוליסה על רכיב המע"מ בכל תשלום ותשלום וזאת בהתאם להוראות חוק המכר.

ד. כי אם יממש פוליסת ביטוח כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהגוף המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד לגוף המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות החברה - הכל לפי בחירת הגוף המלווה ובהתאם להוראותיו.

- ה. כי הודע לו שאין לגוף המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, למעט על פי הפוליסה שתוצא על ידי הגוף המלווה לטובתו, כאמור לעיל.
- ו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי הודע לקונה שאין לגוף המלווה כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין החברה לבין הגוף המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם.
- ז. כי הוראות סעיפים 6.1, 6.2 לעיל והוראות סעיף 6.10 זה לעיל, על כל תנאיהם ותניותיהם, הינם בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, והגוף המלווה ייחשב לצורך האמור בסעיפים כאמור כ"האדם השלישי".
- 6.11 איחר הקונה בהשבת הפוליסות כאמור לעיל, ישיב למוכרת את העמלה בגין הערבות לתקופה שמהמועד הקבוע בחוזה זה להשבתן ועד השבתן בפועל, ובתוספת ריבית.
- 6.12 כי אלא אם ייקבע אחרת על ידי המוכרת, לא תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת כל גורם מממן מטעמו, וידוע לקונה כי החברה התחייבה שלא לרשום הערות כאמור ללא אישור רמ"י והגוף המלווה ולפיכך הקונה מתחייב בזה כי לא ירשום לטובתו ו/או לטובת גורם מממן מטעמו הערת אזהרה בגין חוזה זה, ללא אישור המוכרת מראש ובכתב, גם אם וככל שניתן יהיה לבצע רישום כאמור גם ללא הסכמת החברה.
- 6.13 ידוע לו כי המוכרת תפנה לגוף המלווה בדרישה להמציא לקונה מכתב בדבר התנאים להחרגת הדירה מהמשכנתא לטובת הגוף המלווה (להלן: "מכתב החרגה"), בנוסח ובמועדים הקבועים בסעיף 2ג(ב) לחוק הבטחת השקעות.
- 6.14 במעמד חתימת הסכם זה, הקונה יחתום על נספח הליווי בנוסח המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו כנספח "י", ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.
- 6.15 החברה הודיעה לקונה כי הגוף המלווה מנפיק ערבות דיגיטלית בלבד חתום אלקטרונית ע"י מורשה חתימה והעתק הערבות ישלח לקונה על ידי החברה בדוא"ל בלבד.
- 6.16 הנפקת ערבות חוק המכר ו/או כל בטוחה אחרת באמצעותה תבטיח המוכרת את כספי הקונה בהתאם להסכם זה, חלה על הקונה בהתאם לסעיף 3א לחוק המכר הבטחת השקעות, וכלולה בתמורה בגין הדירה כהגדרתה בהסכם זה. המוכרת תשלם בפועל בשביל הקונה את העלות הנדרשת לצורך הנפקת הבטוחה מתוך הכספים המשולמים כאמור על ידי הרוכש ואשר בגינם תימסר לרוכש קבלה בלבד, והכל כמפורט **בנספח טז'** המצ"ב להסכם זה.
- 7. מסירת החזקה בדירה לידי הקונה**
- 7.1 בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירה עפ"י הסכם זה, במלואן ובמועדן, תשלים החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה בכפוף לאיחורים המותרים למוכרת על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין, לאחר קבלת טופס

אכלוס ("טופס 4") ביחס לדירה וכאשר לפחות מעלית אחת עובדת, כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, כשהדירה מחוברת באופן קבוע לכל המערכות והתשתיות (חשמל, מים, ביוב וגז), כשהזכויות בה חופשיות מכל חוב, עיקול, משכון, משכנתא, שיעבוד וזכויות צד ג', למעט זכויות צד ג' התלויות בקונה בלבד ו/או משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה עפ"י בקשת הקונה ובכפוף לזכויות הגוף המלווה לגביו יחול האמור בסעיף 6 לעיל (ובלבד שהחברה תמציא לרוכש מכתב החרגה בלתי מותנה בתוך המועדים הקבועים בחוק המכר), כשהיא ראויה לשימוש ולמגורים לא יאוחר מיום **28/02/2028** (להלן – "מועד המסירה").

מובהר בזה, כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה, תהא החברה רשאית לספק לדירה מערכות אלטרנטיביות עד לחיבור הדירה באופן קבוע לתשתיות ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע שימוש סביר ומלא בדירה ומתקניה.

מובהר בזאת כי במועד המסירה יושלם הניקוי בדירה מפסולת הבניה.

לא הומצא לקונה טופס אכלוס ו/או הדירה לא הייתה מחוברת באופן קבוע או זמני למערכות והתשתיות ו/או הדירה לא הייתה ראויה לשימוש ולמגורים ו/או נמצאו ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או הזכויות בדירה לא היו חופשיות מכל זכות צד ג' למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה שלקח הקונה לרכישת הדירה וזכויות הגוף המלווה כאמור בסעיף 6 לעיל, יהיה סירוב הרוכש לקבל את הדירה מוצדק, ובמקרה זה ידחו מועדי המסירה, תקופת הבדק והאחריות ויחל מניין הימים בכל הקשור באיחור במסירה בהתאם להוראות הדין.

7.2 יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המקרקעין ו/או הרכוש המשותף שבו, אולם המוכרת מתחייבת כי במועד המסירה, תובטח לקונה גישה נוחה ובטוחה לדירה על הצמודותיה וממנה ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה. עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בפרויקט ובסביבתו ועבודות נוספות בפרויקט, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה, וזאת למרות הרעש, ההטרדות ואי הנוחות אשר ייתכן ויהיו כרוכים בכך ובלבד שלא יימשכו לתקופה העולה על 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין.

ככל שעבודות פיתוח אלה חלות על החברה, החברה תעשה כמיטב יכולתה על מנת שעבודות הפיתוח הנ"ל תושלמנה בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין.

7.3 הובא לידיעת הקונה כי עשויים לחול שינויים בעבודות הפיתוח עקב שינויים בתכנון האדריכלי או אחרים, כולל שינוי גבהים, שינוי בשבילים, ומתקנים ציבוריים, מספר מדרגות, וכיוצ"ב, והכול לפי דרישת הרשויות המוסמכות בלבד. ידוע לקונה כי עבודות הפיתוח בסמוך לכניסה הראשית לבניין, ובכלל זה הרחבת דרך, גינון, תאורה וכד', יבוצעו על-ידי הרשות המקומית ו/או החברה המפתחת מטעם משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן ובאחריותן הבלעדית. מובהר בזאת כי פעולות כאמור לא יהוו הפרת חוזה מצד המוכרת ובלבד שהמוכרת לא גרמה, במעשה או מחזל, לנזק ו/או עיכוב בהשלמת העבודות הנ"ל. החברה תשתף פעולה ככל שתידרש על מנת שעבודות הפיתוח הכלליות

המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או החברה המפתחת מטעם משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן תושלמנה בהקדם.

7.4 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, לרשת המים, הגז והחשמל והכל בכפוף להוראות סעיף 7.1 לעיל. הקונה יחתום, קודם למסירה, ובתוך 10 ימים ממועד בקשת החברה שתימסר לו בכתב בצירוף העתק מטופס 4, על חוזים לאספקת מים עם הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב או כל תאגיד מוסמך אחר (להלן: **"תאגיד המים והביוב"**), על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה לאספקת גז מול חברת גז (ככל שהקונה יחפוץ בחיבור דירתו לגז). כן יחתום הקונה על כל חוזה שירות אחר שלדעת המוכרת יהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה ו/או המתקנים המשותפים, אם וככל שיהיו ובלבד שיאושרו קודם לכן עם חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון. תשלומים הקשורים למים, לחשמל או גז, יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר בית/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכרת.

7.5 למען הסר ספק, הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לדירה או להכניס אליה חפצים או לתפוס חזקה בדירה, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה, פרט לכניסה ביחד עם נציג המוכרת ועל פי תיאום מראש ובכתב עם המוכרת ולשם הסתכלות בלבד.

החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות. יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז- ככלל חיבור הגז הדירתי יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה. למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר.

איחור במסירת הדירה לקונה:

7.6 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 1 (אחד) חודש ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה כהגדרתו בסעיף 7.1 לעיל בתקופת זמן המתחייבות באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים (סעיף 3 לנספח ד' לחוזה זה). המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

7.7

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה, כאמור בסעיף זה, לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

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

7.8

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

7.9

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי פרק זה, תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 7.6 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.10

ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש לאחר שחלף חודש ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירת הדירה בפועל, כלהלן:

7.11

- 7.11.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- 7.11.2 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.
- 7.11.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- 7.12 הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 7.13 הוראות סעיפים קטנים 7.11-7.12 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

תיאום מועד מסירה:

- 7.14 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.1 לעיל, סמוך למועד השלמת הנכס תישלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "ההודעה").
- ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו (להלן: "הודעת הזימון הנוסף").
- 7.15 הקונה יסלק כל סכום הרלוונטי למסירה שהינו חייב בו לפי הסכם זה עד למועד מסירת החזקה שיתואם כאמור לעיל בינו לבין המוכרת ולקבל את החזקה בדירה במועד שיתואם, התאריך שיתואם כאמור לעיל בין הקונה למוכרת למסירת הדירה יחשב כתאריך תחילת תקופת האחריות זולת אם במעמד המסירה התגלו פגמים ו/או ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או הדירה אינה ראויה למגורים וזולת אם סירובו של הקונה לקבל את הדירה היה מוצדק כמפורט בסעיף 7.1 לעיל. בכפוף לאמור בסעיף 7.1 לעיל, מובהר בזה כי במידה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה ולאחר שנמסרה לו הודעת הזימון הנוסף כאמור לעיל, ייחשב הדבר כאילו החזקה בדירה נמסרה לקונה במועד הקבוע בהודעת הזימון.
- 7.16 מובהר בזה כי החברה תהא רשאית למסור את החזקה בדירה לידי הקונה במועד מוקדם יותר ובתקופה של עד 60 ימים הקודמים למועד הנקוב בסעיף 7.1 לעיל ובלבד שנמסרה לרוכש הודעה בכתב על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הוקדם מועד מסירת החזקה בהתאם להוראות סעיף זה, ישלם הקונה את יתרת התמורה לפני ובסמוך למועד המסירה בפועל ובלבד שהמוכרת עמדה בכל

התחייבויותיה הכרוכות במסירה. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

7.17 עם סילוק מלוא החובות והתשלומים הרלוונטיים למסירה בקשר לדירה ולהוראות הסכם זה, לרבות השבת הפוליסות ו/או הבטוחות שנמסרו לקונה לידי הנאמן, תמסור החברה לקונה את החזקה בדירה. מובהר בזה כי הקונה לא יהיה רשאי לקבל את הדירה לחזקתו קודם לכן.

פרוטוקול מסירה:

7.18 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").

7.19 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

7.20 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.

7.21 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.

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

7.23 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.20, 7.21 ו- 7.22 בפרוטוקול המסירה.

7.24 מובהר בזה במפורש, כי הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל את החזקה בדירה, אף אם יתגלו בה באותו מועד פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות, שאין בהם בכדי למנוע את השימוש הרגיל והסביר בדירה למגורים – וזאת מבלי לגרוע מחובת החברה לתקנם בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

מובהר בזה, כי ככל ויתגלה בדירה ליקויי שתיקונו דחוף ואשר מונע שימוש סביר ובטיחותי בדירה למגורים, החברה תתקנו בהקדם האפשרי בהתאם לדחיפותו והכל בכפוף ובהתאם לזכויות הרוכש על פי חוק המכר (דירות).

7.25 היה והקונה לא מילא אחר הודעת החברה כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

א. במידה והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה בתום 10 ימים ממועד משלוח ההודעה כאמור בסעיף 7.13 לעיל עקב אי מילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או סירב לקבל את החזקה בדירה ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ובכפוף לסעיף 7.1, הרי שמבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה מכח כל דין ו/או

הסכם זה, תהיה החברה זכאית לראות ולהתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בתאריך הקבוע בהודעה הזימון הנוסף שבסעיף 7.13 לעיל, לכל דבר ועניין (לרבות לעניין תחילת תקופת הבדק והאחריות), והקונה יהיה חייב בתשלום העלויות בהן תישא החברה בגין כל הוצאות החברה בקשר עם אחזקת הדירה ושמירתה, תשלומי ארנונה בגין הדירה ולרבות, אך לא רק, חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ועד בית הוצאות מים, ביוב וחשמל וכיוב' וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הקונה להשיג ו/או לערער על חיובים אלה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותה של החברה על שמירת הדירה בהתאם לחוק השומרים, התשכ"ז-1967.

ב. במקרה והחברה לא תמסור לקונה את הדירה במועד המסירה שיקבע בהודעתה כאמור בסעיף 7.13 לעיל עקב אי מלוי חובה כלשהי מצד הקונה המוטלת עליו לפי הסכם זה, או במקרה והקונה לא יקבל את החזקה בדירה לאחר שהחברה העמידה לרשותו את הדירה עפ"י הוראות הסכם זה, יהיה הקונה בלבד אחראי לכל נזק שייגרם לדירה ויישא בתשלומי האחזקה החל ממועד המסירה שיקבע בהודעת החברה כאמור לעיל וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה לכל סעד אחר בגין הפרת ההסכם ע"י הקונה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותה של החברה על שמירת הדירה בהתאם לחוק השומרים, התשכ"ז-1967.

אחריות לליקויים ולאי התאמות:

- 7.26 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה – "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 7.27 התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת בכתב 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").
- 7.28 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 7.29 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי – ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

- 7.30 הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 7.31 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 7.32 הודע לרוכש כי יתכן שעבודות התיקון עשויות לגרום להפרעות לנוחיותו או לפגיעה בשימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף בעת ביצוע התיקונים, ואולם החברה תפעל לצמצום אי הנוחות ככל שניתן.
- 7.33 המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.
- 7.34 לא אפשר הקונה למוכרת ו/או לשליחיה כאמור לעיל לפעול לתיקון הליקויים ו/או אי ההתאמות, במישרין ו/או בעקיפין לרבות בדרך של נקיטת הליכים משפטיים, קבלת צו, פסק דין או כל החלטה אחרת של בית משפט, בית דין או כל רשות מוסמכת אחרת, המוכרת לא תתקן את הליקויים עד שיתאפשר לבצע את התיקון, אין באמור לעיל כדי להאריך את תקופות הבדק ו/או האחריות הנקובות בחוק המכר. כמו-כן, במידה והתיקון הנדרש מחייב גישה מאת דירה אחרת, אשר בעליה מסרב לאפשר למוכרת ו/או לשליחיה לעשות כן, על אף שהחברה נקטה בהליכים משפטיים כאמור לעיל כנגד בעלי הדירה האחרת, המוכרת לא תבצע את התיקון עד שיתאפשר לבצע את התיקון בכפוף להוראות כל דין. אין באמור לעיל כדי להאריך את תקופות הבדק ו/או האחריות הנקובות בחוק המכר.
- 7.35 המוכרת תמסור עד מועד מסירת החזקה בדירה, הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידה ו/או מי מטעמה בקשר לדירה ולרכוש המשותף (לעיל ולהלן: "הוראות התחזוקה"). הקונה יקבל את הוראות התחזוקה, ינקוט בכל האמצעים והצעדים, יעשה כל הפעולות

המתאימות וימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה, לתחזק ולתקן אותה, ולעשות בה שימוש נאות ומתאים בהתאם להוראות התחזוקה שיינתנו בכתב כאמור ובלבד שאין בהוראות התחזוקה כאמור דרישה שאינה סבירה.

7.36 לא תחול על המוכרת אחריות כלשהי לאביזרים ו/או חומרים ו/או רכיבים שיותקנו על-ידי הקונה ו/או מי מטעמו לאחר מסירת החזקה בדירה ואף לא לליקויים אשר הוכח שנגרמו בדירה ו/או הוחרפו כתוצאה מכך ו/או עקב שימוש בלתי סביר ו/או ע"י כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או של מי מטעמו ו/או אם נהג הקונה שלא על פי הנחיות או אזהרות בכתב ככל שניתנו לו בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או הוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או על פי האמור בכתבי האחריות, אם וככל שהוסבו לטובת הקונה או הומצאו לו ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה ו/או בבניין שלא באמצעות המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או לאחר מסירת הדירה ו/או שבוצעו ע"י הקונה ו/או ביוזמתו ו/או עפ"י תכנונו והכל בכפוף לחוק המכר והוראות כל דין. מובהר בזאת, כי ביצוע עבודות ו/או תיקונים בדירה שלא באמצעות בעלי מקצוע מטעם החברה, תגרום לביטול האחריות לגבי אותן עבודות ו/או תיקונים.

7.37 נמסר לקונה כי בכוונת המוכרת לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בפרויקט במרוכז, לפי סוגי הליקויים ולפיכך ייתכן שהתיקונים יבוצעו במספר מועדים שיתואמו מראש עם הקונה. יובהר כי ליקויים דחופים יתוקנו בהקדם האפשרי בהתאם לדחיפותם.

7.38 ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 יום לפני מועד תחילת אכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, תהא זכאית המוכרת למנות את הנציגים בעצמה ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**הנציגות הזמנית**").

מונתה נציגות זמנית כאמור, אזי הובא לידיעת הקונה כי אותה נציגות זמנית תהיה מוסמכת מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה ו/או מחדל של מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף יחייבו את הקונה.

7.39 בוטל.

7.40 הוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, בשינויים הבאים:

א. תקופות הבדק והאחריות של הרכוש המשותף עפ"י חוק המכר יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף בבניין למקבל הרכוש המשותף.

ב. כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכרת, אלא אם ניתנה בכתב על ידי נציגותם החוקית של בעלי הדירות בבניין ובכפוף להוראות כל דין.

7.41 מובהר, כי הרכוש המשותף יימסר לנציגות הזמנית וכן כי כל סירוב לקבלת הרכוש המשותף, תהא החברה רשאית להתייחס לרכוש המשותף כאילו נמסר לנציגות הזמנית, ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל ליקויים המונעים שימוש סביר ברכוש המשותף. הקונה יהיה רשאי להודיע לחברה על רצונו לקבל את הרכוש המשותף כנציג הדיירים ובהתאם לקבל את החזקה בדירתו.

7.42 הודע לקונה כי תקופת הבדק/האחריות של המוכרת ביחס לרכוש המשותף לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות שישרתו את הבניין ואת הבניינים הנוספים אם וככל שהמוכרת תקבע כך, כמפורט בסעיף 3.6 לעיל, תחל ממועד המסירה של הדירה הראשונה בבניין הראשון שאוכלס מבין הבניין או הבניינים הנוספים ובלבד שקודם לכן נמסר הרכוש המשותף כאמור (לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות).

שינויים ותוספות בדירה

7.43 הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים בדירה, מעבר לקבוע במפרט ובהוראות המכרז.

7.44 הרוכש יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב (במפרט הטכני) והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי המפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה:

7.44.1 ארון מטבח;

7.44.2 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

7.44.3 בית תקע;

7.44.4 דלת כניסה למרפסת שירות;

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי פרט לאמור בסעיף זה, הרוכש אינו רשאי לערוך שינויים ו/או תוספות ו/או ויתורים במפרט הדירה.

7.45 קונה המעוניין לוותר על התקנתם של פריטים/ים כאמור בסעיף 7.44 לעיל, בתמורה לזיכוי כספי יודיע למוכרת על ויתורו 30 ימים לאחר הצגת הפריטים ע"י החברה והכל בכפוף לאמור בסעיף 3(ה) לחוק המכר.

8 מיסים, היטלים ותשלומים אחרים

8.1 החברה מתחייבת לשלם את כל המיסים, הארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה ולעירייה בגין השטח והדירה עבור התקופה עד למועד מסירת החזקה בדירה, ומאותו תאריך ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו. למען הסר ספק, חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה עד למועד חתימת החוזה תחול חובת התשלום על החברה. חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה לאחר מועד חתימת החוזה אך לפני מועד מסירת החזקה תחול חובת התשלום על החברה וזאת בכפוף לכך שההקלות ו/או זכויות הבניה הנוספות ו/או ההטבות הגלומות בתוכנית המשביחה ניתנו לחברה ו/או אושרו בעקבות בקשת החברה במסגרת הפרויקט.

יובהר כי תשלום היטל השבחה בגין היתר הבניה שניתן ו/או בגין תוספת אחוזי בניה ו/או הגדלת זכויות הבניה או הניצול ו/או כל הקלות שיינתנו לחברה ו/או שאושרו בעקבות בקשת החברה במסגרת הפרויקט, תישא בו החברה אף לאחר מועד חתימת הסכם זה.

8.2 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה, לרבות דמי ניהול ו/או ועד בית (להלן: "המיסים"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, בין אם קיבל הקונה את החזקה בדירה במועד המסירה ובין אם לאו, אלא אם אי מסירת החזקה נבעה מסיבות שאינן תלויות בקונה ו/או מסיבות של ליקויים מהותיים המונעים שימוש סביר בדירה למגורים. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים, ישירות לזכאי לקבלם, ללא דיחוי ולא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדין.

8.3 הודע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה על ידי המוכרת בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שמיסים אלו חלים על רוכש דירה עפ"י דין. ובהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים החלים עפ"י דין על המוכרת תדאג המוכרת לשלמם.

8.4 המוכרת מתחייבת להגיש דיווח גם עבור הרוכש בגין עסקה זו בקשר למס הרכישה שעל הרוכש לשלם לאוצר המדינה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג – 1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועדים שנקבעו על ידי שלטונות המס ובלבד שהרוכש יחתום על נספח יז'. הרוכש מתחייב להמציא למוכרת אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין (מקור).

כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב הרוכש בתשלומם לאוצר המדינה בגין איחור בתשלום מס הרכישה מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש.

למען הסר ספק, הודע והובהר לרוכש כ המוכרת ו/או עורכי הדין ו/או מי מטעמם אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לתוכן הדיווח, לשומה העצמית, לגובה השומה העצמית שתיקבע בסופו של יום על ידי רשויות מיסוי מקרקעין, ולכל הקשור בכך. הקונה מתחייב לשלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. באפשרות הקונה לערוך את השומה העצמית עבור רכישת הדירה בעצמו או באמצעות מי מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

ידוע לקונה כי מסמכים אשר אמורים להישלח אליו מרשות המיסים (לדוגמה שובר תשלום מס רכישה, הודעת שומה וכו') ייתכן וישלחו על ידי רשות המיסים לכתובתו כפי שהיא רשומה במאגרי המידע של משרד הפנים, ולא לכתובתו המצוינת בהסכם זה ו/או בטופס הדיווח לרשות המיסים. לפיכך הודע הקונה כי האחריות לקבלת מסמכים מרשות המיסים

במועדים לרבות קבלת שובר מס רכישה על מנת שישלמו במועד ו/או עדכון כתובתו במאגרי משרד הפנים תחול עליו באופן בלעדי ולמוכרת ו/או לעוה"ד לא תהיה כל אחריות בקשר עם כד.

8.5 מס שבח ו/או מס הכנסה, מס מכירה ומס רכוש, ככל שיחולו על העסקה, ישולמו על ידי המוכרת.

8.6 שילמה המוכרת במקום הקונה תשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ובלבד שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, ישיב הקונה למוכרת את הסכום ששילמה כאמור בתוספת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, החל מהיום הראשון לפיגור ועד לפירעון מלוא הסכום שבפיגור בפועל, מיד עם דרישתה הראשונה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה שיהיו מוקנים למוכרת על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ובלבד שהמוכרת נתנה לקונה התראה בת 7 ימים מראש ובכתב בטרם ביצוע התשלום ואשר במהלכם לא שילם הקונה את התשלום האמור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הרוכש לעלות טענות כלפי המוכרת כנגד התשלום ששולם על ידה ואשר עמדו לו כלפי הנושה המקורי.

8.7 אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת את החובה לשאת בתשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ו/או כדי להוות הרשאה כלשהי לקונה להמשיך ולפגור בתשלום.

8.8 התשלומים ששולמו ע"י המוכרת במקום הקונה כאמור ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו למוכרת בתוך שבעה ימים ממועד דרישתה ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה, לרשות המוסמכת - מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחר - במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי המוכרת ו/או על פי המוסכם עמה.

8.9 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הקונה יחתום חוזים עם חברת החשמל, הרשות העירונית וחברת הגז עימה התקשרה החברה בחוזה לאספקת גז (להלן: "חברת הגז"), כדלקמן:

א. הקונה יחתום עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") על חוזה לאספקת חשמל לדירה. חיבור הדירה לחשמל וכל עלות הכרוכה בכך לרבות תשלום בגין בדיקות ה"טסטים" יחולו על החברה.

ב. הקונה יחתום עם הרשות המקומית או עם תאגיד המים והביוב על חוזה לאספקת מים, ויישא בתשלומים שידרשו עבור התקנת מונה המים הדירתי וחיבורו והפקדת פיקדון (ככל שיידרש) בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. המוכרת תהא רשאית לשלם את עלויות החיבור במקומו, ובלבד שאי תשלומם עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, והקונה ישיב למוכרת את עלויות החיבור בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור.

כן הקונה יחתום על כל המסמכים הנדרשים ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה ימציא למוכרת אישור מהרשות מקומית או מתאגיד המים והביוב, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירתו, וכי נרשם ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל מרישומו, כאמור. המוכרת מתחייבת לבצע את ההכנות הדרושות להתקנת מונה המים לפי דרישת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב. במקרה בו ידרשו העירייה ו/או תאגיד המים והביוב מהמוכרת תשלום בגין התקנת מונה המים הדירתי וחיבורו, הקונה ישיב למוכרת את התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה וזאת בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לקונה בת 7 ימים ושבתם לכם לא שילם הקונה את התשלום בגין התקנת מונה מים דירתי כאמור ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור.

ג. במידה והקונה יבחר להתקשר עם חברה לאספקת גז, הוא יחתום על חוזה עם חברה לאספקת גז לפי הוראות חברת הגז, בגין חיבור הדירה לרשת הגז המרכזית, וישלם את כל התשלומים שיידרשו ע"י חברת הגז, בקשר עם התקנת מונה גז דירתי וחיבורו לרשת הגז המרכזית, ואת חלקו היחסי עבור פיקדון של מונה הגז ישירות לחברת הגז, וכן כל מקדמה שתידרש ע"י ספק הגז על חשבון צריכת הגז בדירה. ככל שמוכרת תקבל את אישור הקונה לחיבורו לרשת הגז, המוכרת תהא רשאית לשלם את עלויות החיבור במקומו, ובלבד שאי התשלום עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, והקונה ישיב למוכרת את עלויות החיבור בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור.

9 הרישום

9.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י החוזה וכן להשבת הביטחונות שקיבל הקונה מהגוף המלווה בהתאם להוראות חוזה זה וככל והבית ניתן לרישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, המוכרת מתחייבת לבצע את כל הפעולות ותקיים את כל החיובים המוטלים עליה על מנת שהפרויקט או כל חלק ממנו ירשם ככל הניתן בכפוף להוראות חוק המקרקעין, בפנקס הבתים המשותפים, ולרישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה בבית משותף בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר ובלבד שלא יבואו במניין המועדים הנ"ל פרקי זמן בהם הוכיחה החברה כי קיימת מניעה כלשהי לביצוע הליכי הרישום כאמור מסיבות שאינן תלויות בחברה (כגון קיום הליכי פרצלציה וכד') ובלבד שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן והכל בכפוף להוראות כל דין.

9.2 נמסר לקונה שרישום הדירה כיחידה בבית משותף כאמור, יעשה לאחר שיושלמו הליכי רישום מוקדמים לרישום כאמור שאינם מבוצעים על ידי החברה והם באחריותם של הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל. לפיכך, הקונה מודע לכך כי עד אשר לא

יסתיימו ההליכים כאמור בסעיף זה לא ניתן יהיה לרשום את הפרויקט, או כל חלק ממנו כבית משותף, והכל בכפוף ובהתאם להוראות חוק המכר.

9.3 בכפוף לאמור בסעיף 9.2 לעיל, רישום הפרויקט או חלקו כבית משותף וכן רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה יבוצעו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר. בחישוב המועדים הקבועים בחוק המכר לא יבואו במניין המועדים דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 9.5 ו-9.6 להלן ובלבד שהמוכרת הוכיחה כי דחיות בביצוע הרישום כאמור נגרמו עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן.

9.4 המוכרת מתחייבת כי בעת רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תהיה הדירה חופשיה מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא, או צד ג' כלשהו, למעט אלו שנרשמו בגין הקונה.

9.5 רישום הבית המשותף יעשה לאחר רישום תצ"ר, הליכי איחוד וחלוקה, רישום הערות, זיקות הנאה וזכויות מעבר, המחויבים בהתאם להוראות התב"ע שבתוקף החלה על הפרויקט ועל פי כל דין לרבות היתר הבנייה.

9.6 הודע לקונה, כי כל עיכוב אשר יגרם ברישום הבית או הבתים המשותפים ו/או ברישום הזכויות על שם הקונה כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת, בין אם נגרמו על ידי הקונה או על ידי קונים אחרים ו/או על ידי הרשויות השונות, לרבות, אך לא רק, הרשות המקומית, הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לשכת רישום המקרקעין, ו/או מכל סיבה אחרת, ידחה את מועד ביצוע התחייבויות המוכרת כאמור, לא יהווה הדבר הפרה של חוזה זה, ולא יקנה לקונה זכות לפיצוי כלשהו ובלבד שהמוכרת הוכיחה כי דחיות בביצוע הרישום כאמור נגרמו עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן.

9.7 הקונה יופיע תוך 21 ימים מדרישת המוכרת ובתיאום מראש, במשרדי המוכרת ו/או במשרדי עוה"ד המטפל לצורך חתימה על המסמכים הנדרשים ו/או בכל משרד ו/או רשות מקומית ו/או ממשלתית, וכמו כן, כשיתאפשר רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה יופיע בלשכת רישום המקרקעין, במשרד המוכרת ו/או במשרד עוה"ד המטפל ברישום הדירה ע"ש הקונה, במועדים שייקבעו ע"י המוכרת ו/או עוה"ד המטפל ברישום הדירה על שמו בהתראה של 21 ימים מראש ובכתב, למטרת חתימה על כל המסמכים עפ"י דין שידרשו לצורך רישום כבית משותף ולצורך רישום הזכויות בדירה על שמו לרבות כל הצהרה, בקשה, טופס, שטר מכר, תקנון, מסמכי רישום בית משותף ותיקון צו בית משותף, ייפוי כח, הסכם שיתוף, חוזה, הסכמה וכל מסמך אחר, כפי שידרשו מעת לעת לשם ביצוע הפעולות המנויות בסעיף זה. כל עיכוב מצד הקונה בקיום הוראות סעיף זה יגרום לדחייה בביצוע פעולת הרישום הרלוונטית, בהתאמה. מודגש כי הזכויות בדירה לא תירשמה על שם הקונה טרם שהקונה ישלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה.

כמו כן, הקונה ימציא למוכרת ו/או לעוה"ד המטפל את כל המסמכים, התעודות והאישורים הדרושים, שעל הקונה להמציאם עפ"י הסכם זה לצורך רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל הרשויות הרלוונטיות, לרבות, אך לא רק, אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין, אישור הרשות המקומית המאשרת כי כל המיסים ו/או התשלומים ו/או ההיטלים בגין חוזה זה ובגין הדירה, החלים עד לתום שנת המס, שולמו במלואם וכי אין

לאותה רשות כל התנגדות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה מופנה ללשכת רישום המקרקעין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ימציא הקונה כל קבלה, תצהיר, אישור או כל מסמך אחר כפי שיידרש לצורך ביצוע הרישום כאמור לפי דרישת עוה"ד לרבות שטר רישום משכנתא (ככל שהקונה שעבד את זכויותיו לטובת בנק) אישורי ועד בית וכיוצא באלה והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

אין במתן יפוי הכוח הבלתי חוזר, כמפורט בסעיף 12.3 להלן, כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה.

9.8 אם התעכב הרישום או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 9.7 לעיל, הרי שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו, אשר יזכה את המוכרת בכל התרופות הנתונות בידיה, לא יהיה בכך בכדי לפטור את המוכרת מהתחייבותה לרישום הזכויות לאחר הסרת המניעה מצד הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי המוכרת על פי החוזה.

אם כתוצאה מאי חתימת הקונה על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 9.7 לעיל ו/או חלק מהם, ו/או כתוצאה ממחדלו של הקונה ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחדל של הקונה ייגרם למוכרת נזק כספי לרבות בגין כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שייגרמו למוכרת בשל כך, לרבות הוצאות הנובעות מהערבויות או נזק אחר, תהיה המוכרת זכאית לתובעו מהקונה, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לה מכוח חוזה זה ו/או מכוח כל דין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הקונה להתגונן ו/או להעלות טענות בגין האמור.

9.9 למען הסר ספק, נמסר לקונה, כי המוכרת רשאית לרשום את הבניין בו תהא ממוקמת הדירה נשוא חוזה זה, כבית משותף נפרד, או ביחד עם הבניין ו/או הבניינים הנוספים שיוקמו על המקרקעין (כולם או חלקם), לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ולאור קיומם של מתקנים משותפים תהא רשאית החברה לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראה בדבר קיומה של נציגות על משותפת לתחזוקת החלקים והמתקנים המשותפים לכלל הפרויקט.

9.10 המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש הדירה, לפי המאוחר. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרת מתחייבת לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

9.11 המוכרת תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה הסביר ובהתאם

לדין, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות בעלי דירות אחרות בפרויקט או לבניינים הנוספים כמפורט בסעיף 3.6 לעיל), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, לרבות חדר טרנספורמציה שנועדו לשימושם של דירות אחרות או של בעלי חלקים אחרים בפרויקט או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתה הסביר. כן תהיה המוכרת רשאית לפי שיקול דעתה הסביר או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה.

המוכרת תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל לפי דרישת רמ"י או הרשות המקומית, ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה כפי שמופיע בהסכם זה ובנספחים, למעט שינויים כאמור בסעיף 2.5 לעיל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי ייתכן והבית המשותף יירשם רק לאחר השלמת הבניינים הנוספים וכן, כי המוכרת רשאית לרשום הערה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות מעבר על המקרקעין ו/או חדר טרנספורמציה אשר ייבנה במקרקעין, לטובת כל צד שלישי לרבות הציבור ו/או הרשות המקומית ו/או חברת החשמל, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות התב"ע, הדין ודרישת הרשויות המוסמכות והקונה נותן הסכמה בלתי חוזרת למוכרת לבצע את הרישומים כנ"ל, ויחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, אם וככל שיידרש. אם הוקנו לקונה עפ"י החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או גג ו/או מחסן, תפעל המוכרת להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, אם וככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או בדרך משפטית אחרת על פי דין.

9.12

לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו על ידי המוכרת ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות או לאגף מסוים של הבית המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין.

"יחסי", בסעיף זה ובחוזה זה להלן, פירושו - קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף (לפי העניין), בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

הודע לקונה כי המוכרת זכאית, אך לא חייבת, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיו"ב, מרתפים, מחסנים, חדר טרנספורמציה, או חדר בזק ו/או חדר תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גנרטור, שייבנו בבית המשותף, אם ייבנו, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות, ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או ימכרו או יהיו בבעלות המוכרת או תינתן בהם זיקת הנאה או זכות מעבר לציבור, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות כל דין. כמו כן, תהיה המוכרת רשאית להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין. כן תהיה המוכרת רשאית

לייעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות (למעט אנטנות סלולאריות) ומכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו. המוכרת תהיה אף רשאית לקבוע הוראות מיוחדות בנוגע לשטחים, כאמור לעיל, במסגרת התקנון המוסכם. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ושפעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.

9.13 בכל שלב אף לאחר רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, תהא המוכרת רשאית להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או חלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ואת כל או חלק מהאמור בכפוף לתבי"ע ו/או דרישת הרשויות ו/או היתר הבניה, בלי צורך לקבל את הסכמת הקונה ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה כפי שמופיע בחוזה זה ובנספחיו לרבות, גודל הדירה, שטחה, מיקומה וכיווניה, למעט שינויים כאמור בסעיף 2.5 לעיל והכל בכפוף להוראות כל דין.

9.14 המוכרת תפעל לרישום תקנון לבית המשותף, על בסיס התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין ובהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (להלן: "התקנון").

9.15 מבלי לגרוע מכלליות זכויותיה של המוכרת, כאמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לסטות מהתקנון ולכלול בו לפי שיקול דעתה הסביר את כל ההוראות הנוספות המחייבות את הרוכש לעניין הממכר ו/או הבית ו/או הקרקע על פי האמור בהסכם והכל בהתאם ובכפוף לאמור במפרט המצורף להסכם זה.

10 שירותים ואחזקה

10.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים הסבירים והפעולות הסבירות, הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להם הם יועדו ובהתאם להוראות התחזוקה שיינתנו לקונה בכתב כשהן חתומות על ידי החברה ו/או מי מטעמה. המוכרת לא תהיה אחראית לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף ככל שתחזוקתם לא תבוצע בהתאם להוראות התחזוקה שיינתנו בכתב ו/או תבוצע על-ידי גורמים שאינם מוסמכים ואשר לא אושרו מראש על-ידי המוכרת, בכפוף לקיום התחייבויות המוכרת על פי הוראות חוק המכר.

10.2 הקונה מתחייב להשתתף, על פי חלקו היחסי (כהגדרתו בסעיף 9.12 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן), בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ובכפוף להוראות החוזה ו/או כל דין.

11 העברת זכויות

11.1 המוכרת תהיה זכאית לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובפרויקט וכן תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או את חובותיה שלפי החוזה לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי שתצטרך

לקבל את הסכמת הקונה לכך, ובלבד שזכויות הקונה על פי חוזה זה לא תפגענה ובכפוף לכך שהמוכרת תישאר ערבה כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

הקונה יחתום, לבקשת המוכרת, על מסמך אשר הגוף המלווה ידרוש ובלבד שאותו מסמך לא יכלול הוראות שאינן מקובלות במסגרת הסכמי ליווי ו/או הסכמי הלוואה.

11.2 הקונה מתחייב בזה שלא למכור או להעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי במשך חמש [5] שנים שתחילתן ביום בו ניתן טופס 4 בגין הדירה או במשך שבע [7] שנים ממועד הזכייה בהגרלה שבגינה נרכשה הדירה- לפי המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרות הקונה בהסכם זה), ולרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. ידוע לקונה כי בגין הפרת הוראות סעיף זה, עומדת למשרד הבינוי והשיכון הזכות להטיל על הקונה קנס בסך של 450,000 ₪. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה לצד שלישי למטרת מגורים בלבד. כמו כן, הקונה מתחייב שלא להעביר או למכור את הזכויות בדירה לנתין זר אלא בהתאם להוראות כתב ההתחייבות המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ז'**.

11.3 בתום התקופה המנויה בסעיף 11.2 לעיל, יהיה הקונה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו לפי החוזה (להלן: "**הנעבר**"), גם אם טרם נרשמה זכותו בלשכת רישום המקרקעין, בכפוף להסכמת המוכרת והגוף המלווה, מראש ובכתב. החברה לא תסרב להעברת זכויות הרוכש כאמור, אלא מטעמים סבירים ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

11.3.1 הרוכש קיים את כל התחייבויותיו כלפי החברה לפי חוזה זה, לרבות תשלום התמורה ויתר הסכומים החלים עליו לפי חוזה זה, וקיבל את החזקה בממכר.

11.3.2 הרוכש והנעבר המציאו למוכרת עותק מקור/ נאמן למקור של הסכם המכר שנחתם ביניהם, לרבות הסכם ניהול ואחזקה, אם קיים, חתום על ידי הנעבר וחברת הניהול, בנוסח שיהיה בתוקף באותה עת, ככל שקיים.

11.3.3 קיבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה ושילם למוכרת את מלוא התמורה, את כל המיסים והתשלומים האחרים המוטלים עליו בהתאם לחוזה זה.

11.3.4 הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות והתחייבויות בנוסח שייקבע על ידי המוכרת אשר יהיה נוסח נהוג וכמקובל בחברות משכנות בעסקאות מסוג זה.

11.3.5 המציא למוכרת את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ממנו במסגרת רכישת הדירה (בין היתר, אך לא רק, אישור מס רכישה וכל מסמך אחר שיידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין לצורך העברת הזכויות מהמוכרת לקונה ואשר חל על הקונה עפ"י הסכם זה).

- 11.3.6 הקונה והנעבר המציאו למוכרת את כל האישורים המתאימים בקשר עם העברת הזכויות, לרבות אישורי מס שבח, מס מכירה, מס רכישה, מס רכוש, אישור הרשות המקומית וכן אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין היעדר חבות בהיטל השבחה ו/או אישור רשות מקרקעי ישראל בדבר הסכמתה להעברת הזכויות בממכר לנעבר, ככל שיידרש על-ידי החברה.
- 11.3.7 הרוכש המציא לחברה אישור על העדר חובות מאת וועד הבית ו/או הנציגות ו/או חברת הניהול.
- 11.3.8 ישולם למוכרת ו/או עוה"ד את דמי הטיפול בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999 ו/או בהתאם להוראות כל דין.
- 11.3.9 במידה ולצורך רכישת הדירה נטל הקונה הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה, כאמור בסעיף 5 לעיל, ימציא הקונה למוכרת אישור מאת הבנק למשכנתאות המופנה למוכרת והמעיד כי ההלוואה הנ"ל סולקה במלואה ו/או כי הבנק למשכנתאות הסכים לגרירת המשכנתא לנכס אחר ולמחיקתה מהדירה, וכי תנאי הבנק למשכנתאות להעברה זו ולמחיקת המשכנתא, אם יהיו כאלה, נתמלאו, וכי המוכרת משוחררת מהתחייבויות שנתנה לבנק למשכנתאות.
- 11.3.10 הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה על כל נספחיו והמציא לחברה ייפויי כוח בלתי חוזר בנוסח הזהה לייפויי הכוח המצורף לחוזה זה כנספח יא', בשינויים המחויבים, כשהוא חתום ומאומת כדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לדרוש שהקונה ומקבל הזכות ימציאו כל אישור ויחתמו על כל מסמך, לרבות ייפוי כוח ו/או בלתי חוזר למי שתורה המוכרת, כפי שיידרשו על ידי המוכרת לשם שמירת זכויות המוכרת ולשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה. נוסח המסמך יהיה הנוסח הזהה לייפויי הכוח המצורף לחוזה זה כנספח יא', בשינויים המחויבים, כשהוא חתום ומאומת כדין.
- 11.3.11 הקונה ישיב למוכרת את הבטוחה שקיבל ו/או ימציא אישור על מחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובתו ו/או לטובת הבנק למשכנתאות, אם וככל שנרשמה. ככל שהועברו הזכויות בטרם נמסרה החזקה לקונה ובכפוף לאישור המוכרת והגוף המלווה וקיום הוראות סעיף 11.4 להלן, יומצאו לנעבר הסבת ערבויות בכפוף לחתימת הקונה והנעבר על המסמכים הנדרשים וכי הקונה והנעבר ישלמו לגוף הנעבר / למוכרת את הסכומים הנדרשים לצורך הסבת הערבויות.
- 11.3.12 הנעבר הצהיר בכתב כי אין כל מניעה להעברת הזכויות בממכר על שמו וכי הוא אינו "זר", כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

- 11.3.13 מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהיה רשאית להתנות את העברת הזכויות בכל תנאי סביר נוסף ו/או לדרוש שהרוכש והנעבר ימציאו כל מסמך נוסף ו/או יחתמו על כל מסמך נוסף שיהיו דרושים לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות. מוסכם בזה, כי תנאים ו/או מסמכים שיידרשו על-ידי רשות מקרקעי ישראל או על-ידי כל רשות אחרת, ככל שיידרשו, מהווים תנאי סביר.
- 11.4 מובהר בזאת כי העברת זכויות הקונה לפני מסירת החזקה בדירה, מותנית, בנוסף על קיום מלא של כל האמור בסעיף זה לעיל, אף בהשלמת תשלום מלוא התמורה והתשלומים על פי חוזה זה, לרבות התחייבויות לצדדים שלישיים כגון רשויות, ספקי מוצרים, קבלן וכיוצ"ב, בביטול הבטוחה שניתנה לקונה ע"י המוכרת, וכן בקבלת הסכמה מפורשת מראש ובכתב של המוכרת, משרד הבינוי והשיכון והגוף המלווה, אשר יהיו רשאים לסרב להעברה כאמור על פי שיקול דעתם הסביר ו/או להתנות את הסכמתם בתנאים לפי שיקול דעתם הסביר.
- 11.5 הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף 11.3 זה לעיל על תת סעיפיו, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכרת, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

12 עורכי דין וייפוי כוח

- 12.1 עוה"ד (כהגדרתם לעיל) הודיעו לקונה כי לעניין הסכם זה ו/או מו"מ בקשר לחתימתו, הם מייצגים את החברה בלבד וכי הקונה רשאי להיות מיוצג במו"מ זה ע"י עורך דין אחר ועל חשבונם. הודע לקונה כי עוה"ד מייצגים את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר להסכם זה ו/או בקשר לדירה, לרבות הליכים משפטיים מכל סוג ולרבות הליכים משפטיים כנגד הקונה, ככל שחוי"ח יהיו כאלה.
- 12.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עוה"ד יטפלו ברישום בית משותף, רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ורישום המשכנתא (אם תהיה כזאת) בפנקסי רישום המקרקעין. הרוכש מתחייב לשלם בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכרת כאמור לעיל בעבור רישום זכויותיו בממכר, במועד חתימת הסכם זה, את הסכום המירבי שניתן לגבות בהתאם להוראות תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 - והכל בתוספת מע"מ כחוק. תשלום כאמור בסעיף זה ישולם לב"כ המוכרת, פירון משרד עורכי דין. ב"כ המוכרת ימציא לרוכש חשבונית מס בהקדם האפשרי לאחר קבלת התשלום. יודגש, כי ככל והסכומים האמורים בסעיף זה יעודכנו מעת לעת, אזי שהגבייה תהיה בהתאם לסכום התקף במועד חתימת ההסכם, כאמור בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
- 12.3 במעמד חתימת הסכם זה מתחייב הקונה להמציא למוכרת ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עוה"ד בנוסח המצ"ב **כנספת יא'** להסכם זה, במסגרתו מסמך הקונה את עורכי הדין הנ"ל להיות לבאי כוחו לצורך ביצוע הפעולות המפורטות בייפוי הכוח. הקונה מתחייב מראש ובאופן בלתי חוזר כי מיופי הכוח יהיו רשאים ומוסמכים לעשות בשמו אך ורק את כל

הפעולות שהוא מחויב לעשות לפי הסכם זה ושהסמכות לעשותן כלולה בייפוי הכוח וזאת לצורך הוצאה לפועל של הוראות הסכם זה בלבד, לרבות רישום זכותו של קונה הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה, חתימה על מסמכי בית משותף ו/או תקנון מוסכם ו/או שטרי העברת זכויות בשם הקונה וכן להבטחת זכויות החברה עפ"י חוזה זה ו/או על-פי הסכם הליווי מול הגוף המלווה ועל מנת לאפשר לה לרשום את הדירות בפרויקט על שם רוכשיהן, לבצע רישום פרצלציות, הצמדות, משכנתאות, ביצוע התאמות בתקנון המצוי לתקנון הפרויקט, ייחוד ומחיקת הערת אזהרה, שינויים בתכניות בניין-ערים וכל פעולה אחרת בהתאם לחוזה זה ו/או הנובעת ממנו ו/או הדרושה להגשמתו (להלן - "ייפוי הכוח").

למען הסר ספק, אין בייפוי הכוח שניתן ע"י הקונה כדי לשחרר את הקונה מלהופיע בפני כל משרד ו/או גוף ו/או מוסד, ככל שיידרש ובכפוף להודעה מוקדמת של 14 ימים מראש לפחות, לצורך ביצוע פעולות הקשורות בחוזה זה.

החברה מצהירה כי מסרה לידי עוה"ד ייפוי כוח בלתי חוזר מטעמה לביצוע כל הפעולות הדרושות לרישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הקונה (לרבות משכנתא, ככל שתהא כזו).

מובהר כי עוה"ד יעשו שימוש בייפוי הכוח, תוך שמירת זכויות הרוכש על פי הסכם זה, ו/או על פי כל דין. במידה ויהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הקונה – תימסר לקונה הודעה מוקדמת על כך.

12.4 האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, ובין היתר של המוכרת, תלויות בכך.

12.5 ככל ויידרש, בין אם יחולו שינויים בפרטי הרוכש או בתוקף התעודה עמה הזדהה ובין אם בייפוי הכוח ייפול פגם מכל סיבה, הרוכש מתחייב להמציא לחברה, לרבות אם החברה פנתה בבקשה אז מיד עם בקשתה, ייפוי כוח בלתי חוזר תקין ועדכני.

13 הפרות ותרופות

13.1 על הפרת הוראות הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.

13.2 בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה (החל מהיום ה-7 לפיגור) ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.

13.3 בגין כל יום איחור בכל תשלום בו חייבת החברה לפי חוזה זה, מתחייבת החברה לשלם לקונה ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.

- 13.4 בנוסף לאמור לעיל, מוסכם כי איחור בתשלום התמורה או חלק ממנה העולה על 10 ימים או הפרה יסודית אחרת, יקנה למוכרת את הזכות לבטל את החוזה ע"י מתן הודעת התראה בכתב לקונה שבו תדרוש המוכרת מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 10 יום. לא תיקן הקונה את ההפרה, כאמור, ייחשב החוזה כבטל עם תום 10 יום ממשירת ההתראה ביד לקונה.
- 13.5 במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"). המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש. יובהר כי במקרה זה לא יוחזר לקונה הסכום הנקוב בסעיף 12.2.
- 13.6 ביטלה החברה את החוזה בגין הפרתו הפרה יסודית ע"י הקונה, אשר לא תוקנה כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:
- 13.6.1 הקונה יחזיר למוכרת לאלתר כל פוליסה או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרת או מהגוף המלווה בקשר עם חוזה זה.
- 13.6.2 אם במועד ביטול החוזה ירבצו על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 14 ימים מיום השבת הכספים על ידי החברה לבנק למשכנתאות. מבלי לגרוע מחובת הקונה כאמור, המוכרת תהיה רשאית לעשות כל פעולה, לרבות תוך שימוש בייפוי הכוח, אשר תידרש לשם ביטול החוזה ו/או ביטול הערות האזהרה ו/או המשכונות שנרשמו לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק נותן ההלוואה בלשכת רישום המקרקעין או ברשם המשכונות ו/או ביטול הבטוחות האחרות שניתנו, אם ניתנו, לקונה עפ"י סעיף 6 לעיל. הקונה יחתום על כל מסמך ויעשה כל פעולה לצורך מחיקת הערות האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות.
- 13.6.3 הצדדים יחתמו על הצהרה ו/או על כל מסמך אחר שיידרש ע"י שלטונות מיסוי מקרקעין או כל רשות/גורם אחר לצורך ביטול החוזה, לרבות (אך לא רק) – תצהירי ביטול, הסכם ביטול, מסמכים נדרשים ע"י הבנק המלווה, וכל מסמך רלוונטי נוסף שיידרש לצורך ביטול ההסכם (להלן: "**מסמכי ביטול עסקה**").
- 13.6.4 החברה תשיב למוסד הכספי שהלווה לקונה כספים לצורך רכישת הדירה את כל הסכומים שהקונה העביר לחברה תמורת הדירה באמצעות פנקס השוברים.
- 13.6.5 כל עוד לא הוחזרו ו/או בוטלו הבטוחות לטובת הקונה ו/או המוסד הכספי שהלווה לקונה כספים כאמור, לא תחויב החברה בהשבת יתרת התמורה לקונה.
- 13.6.6 מובהר כי בכל מקרה, החברה תחזיר לקונה - לא יאוחר מ- 45 יום ממועד שהרוכש פינה את הדירה או ממשלוח הודעת הביטול אם החזקה טרם נמסרה

לרוכש ובלבד שהרוכש חתם על כל מסמכי ביטול העסקה הנדרשים כאמור בסעיף 13.6.3 וכן עמד בהוראות סעיפים 13.6.1 ו-13.6.2 לעיל - את היתרה שתישאר מאותם הסכומים שקיבלה החברה מהקונה ע"ח התמורה, לאחר ניכוי כל חיוב של המוסד הכספי ו/או נותן הלוואה ובניכוי הפיצוי המוסכם כהגדרתו לעיל, בתוספת הפרשי הצמדה וזאת מבלי לפגוע בזכותה של החברה לתבוע כל התרופות והסעדים העומדים לה עפ"י כל דין ו/או הסכם. יתרת הכספים שיוותרו בידי החברה מתוך הכספים ששילם הקונה יוחזרו לידי בערכם הריאלי נכון ליום ביצוע התשלום (קרי בתוספת הפרשי הצמדה למדד אך ללא תוספת ריבית).

13.6.7 מובהר בזאת כי בחתימתו על ייפוי הכוח המצורף להסכם זה נותן הקונה בזה את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שעורכי הדין של החברה יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר אשר נחתם ע"י הקונה במעמד חתימת חוזה זה לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לצורך הגשמת הוראות סעיף זה והשלמת התהליכים הנובעים מביטול ההסכם.

13.7 במקרה של ביטול ההסכם על ידי הקונה בנסיבות בהן הוא רשאי לעשות כן עפ"י הוראות חוזה זה, יחולו הוראות סעיף 13.6 בשינויים המחייבים. יובהר כי במקרה זה לא יוחזר לקונה הסכום הנקוב בסעיף 12.2.

13.8 במקרה שהקונה יגור בתשלום האחרון ע"ח התמורה על פי הסכם זה, ובלבד שהוכח כי העיכוב בתשלום הוא הגורם לעיכוב המסירה בפועל, יידחה מועד המסירה בהתאמה, בתקופה זהה לתקופת העיכוב אשר נגרם על ידי הקונה, אין באמור לעיל כדי לגרוע מטענות ו/או זכויות החברה לעניין הפרת חוזה מצד הקונה ו/או מזכותה של החברה לממש את מלוא הסעדים המוקנים לה על פי כל דין ועל פי הסכם זה.

13.9 מובהר בזאת, כי ב"כ המוכרת יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח המצורף כנספח ט' לחוזה זה לצורך הגשמת הוראות סעיף 13 לעיל ומימוש זכויותיה של המוכרת.

14 שונות

14.1 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי בהסכם זה, אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י כל הצדדים להסכם זה. שום תנאי או הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינם באים לגרוע מתנאי אחר או הוראות אחרות של ההסכם, כי אם להוסיף עליו.

14.2 כל תוכנית, הצהרה, הבטחה, פרסום, מידע בעל-פה ו/או מצג שלא פורטו בהסכם זה לא יהיה להם כל תוקף מחייב, לרבות ובמיוחד לעניין כל מידע אשר נמסר לקונה לעניין זכאויות ו/או מענקים ו/או כספים שעשויים להגיע לו מאת כל גוף או רשות [כגון זכאות, מענק מיגון וכד'], אשר קבלתם אינה תלויה בחברה. הסכם זה מבטל כל זיכרון - דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה, מובהר כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו הסכם זה ונספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה שחלה על החברה חובה

לצינו על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין ו/או לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים ככל שהוצגו בפניו ערב חתימת הסכם זה.

14.3 לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים לנספח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974. שום איחור בשימוש בזכות כלשהי של צד להסכם לא ייחשב כוויתור על אותה זכות ולא ימנע מאותו צד להשתמש בזכויותיו כולן.

14.4 כל אימת שאחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך או אישור או יבצע כל פעולה שהיא בקשר להתחייבויותיו לפי חוזה זה, יהיה בכך כדי לחייב גם את יתר יחידי הקונה, אך לא יהיה בכך לזכותם בכל מקרה שבו נדרשת פעולה מצד כל יחידי הקונה.

14.5 הקונה מצהיר שידוע לו כי ב"כ המוכרת, כהגדרתם בחוזה זה, מייצגים את המוכרת בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. למרות האמור לעיל, מוסכם, כי עוה"ד או כל משרד עורכי דין אחר שהמוכרת תמנה, יטפלו בביצוע הרישום.

חוזה זה אושר על-ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מופחת". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על-פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

ביום 9.1.2025 התקבלה החלטת ועדת המכרזים של רמ"י בנוגע להוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות). החלטת ועדת המכרזים אימצה את מתווה הפשרה שנקבע בבג"ץ 4939/22 ומשכך, יעודכן הסכום במחיר הדירה בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה.

14.6 הסכם זה ונספחיו הינם ע"פ היתר עסקא בנוסח המצוי בבנק המלווה של המוכר או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים. .

14.7 כל הודעה לאחד מן הצדדים ע"י רעהו תינתן בכתב ובדואר רשום ו/או בדואר אלקטרוני. מכתב אשר נשלח בדואר רשום לכתובות הצדדים כפי שנרשמו בפתח הסכם זה, ייחשב כאילו הגיע לתעודתו תוך 72 שעות מעת שנשלח מכל בית דואר בישראל, ואם נמסר ביד - בעת מסירתו.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

הרוכש

בראל סלעית בנחל בע"מ

נספח ג' – חובת יידוע לעניין בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות

בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 (להלן: "החוק"), הרינו להודיעכם כדלקמן:

1. ביום _____ נחתם ביניכם לבין המוכר חוזה מכר לרכישת דירה מס' _____ בקומה _____, אליה צמודים מחסן מס' _____ וחניה מס' _____ (להלן: "הדירה"), כמפורט בהסכם הנ"ל.
2. בהתאם לחוק ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, חלה על מוכר דירה החובה להבטיח את הכספים המשולמים על ידכם על חשבון מחיר הדירה באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו במפורש בחוק, כאשר בהתאם להוראות המכרז הוגבלה הבטוחה להבטחת הכספים לאחת משתי הבטוחות כדלקמן:
 - 2.1 מסירת ערבות בנקאית על פי החוק להבטחת הכספים ששילם הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לקונה חכירה או זכות אחרת בדירה (לרבות חזקה) כמובהר בחוזה המכר.
 - 2.2 פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א- 1981, להבטחת החזרתם של הכספים על פי החוק.
3. כספי התמורה אותם תשלמו לחברה בגין הדירה יובטחו, בשלב זה, בדרך של מסירת פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית כנדרש בחוק וכמפורט בסעיף 2 לעיל.
5. בהתאם להוראות חוזה הרכישה לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי התמורה אלא לתקופה אשר תסתיים בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר, כדלקמן:
 - 4.1 הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם;
 - 4.2 נמסרה לכם החזקה בדירה;
 - 4.3 נרשמה הערת אזהרה על זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה;

אישור הקונה:

אנו מאשרים כי מסמך זה נמסר לנו במעמד החתימה על ההסכם:

נספח ד' – פרטי הממכר, מועד המסירה והתמורה

חוזה מכר מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

בין:

בראל סלעית בנחל בע"מ, ח.פ. 516700713;

מקיבוץ אלונים

(להלן: "המוכרת" ו/או "החברה")

מצד אחד;

לבין:

_____ ת.ז.,

_____ ת.ז.,

(להלן: "הרוכש")

מצד שני;

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.

"המקרקעין"

מגרש _____ לפי התב"ע, כהגדרתה להלן, הידוע כגוש 70006 חלקה _____ והמצוי באופקים (מתחם 1 עפ"י המכרז), לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב הליכי תכנון, פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, ככל שתהיינה.

"הבניין"

בניין (מס' זמני) _____ אשר נבנה/יבנה על המקרקעין בהתאם למפרט המכר והתוכניות המצורפים כנספחים א' ו-ב' לחוזה זה והכולל בין היתר, הדירות/יחידות דיור למגורים (כולל הדירה, כהגדרתה להלן), אשר יבנו מעל קומת הקרקע, החניון, חדרי שירות, חדרים טכניים, גינות וכיו"ב.

יובהר כי ייתכן ובניין זה הינו בניין אחד מתוך מספר בניינים אשר יבנו על המקרקעין, במסגרת הפרויקט, בכפוף להוראות חוזה זה.

"הדירה"/"יחידת הדיור"

דירה (מס' זמני) _____ בשטח של _____ מ"ר, בת _____ חדרים (כולל מרחב מוגן דירתי), מטבח וחדרי שירותים, המצויה בקומה _____ של הבניין, שכיוונה _____, המסומנת בתוכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.

"הממכר"

הדירה, והשטחים שיוצמדו אליה כמפורט בנספח א' וכמפורט להלן:

- חניה/ות. הרוכש מצהיר כי ידוע לו וכי הוא מסכים לכך כי טרם נקבעו על ידי החברה פרטי ומיקום החניה/ות שתוצמד/נה לדירתו, וכי אלה יקבעו על ידי החברה לפי שיקול דעתה המוחלט עד מועד המסירה כהגדרתו להלן.
- מחסן בשטח של _____ מ"ר המסומן בתוכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.
- מרפסת בשטח של _____ מ"ר המסומנת בתוכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.

- גינה המסומנת בשטח של _____ מ"ר המסומנת בתוכנית המצורפת כחלק מנספח א' לחוזה זה.
- חלק יחסי מהרכוש המשותף.

ההצמדות ככל שקיימות יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין ו/או ירשמו בכל אופן חוקי אחר, לפי החלטת החברה ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.

כהגדרתו בסעיף 7.1 להסכם.

"מועד המסירה"

חשבון בנק ספציפי וייעודי לפרויקט שפרטיו ימסרו לרוכש על ידי החברה בכתב.

"חשבון הפרויקט"

3. התמורה

3.1. בתמורה לרכישת הממכר כהגדרתו בחוזה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את התמורה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה כמפורט להלן (להלן: **"התמורה"**), והכל במועדים ובשיעורים המפורטים להלן:

3.1.1. סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) (כולל מע"מ) (המהווה 7% ממחיר הממכר) ישלם הקונה למוכרת במעמד חתימת הסכם זה באמצעות פנקס שוברים. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה (סמוך לאחר ביצוע התשלום נשוא סעיף זה, יושב לרוכש סך של 2,000 ₪ אשר נמסר לידי החברה במעמד החתימה על טופס בחירת הדירה).

3.1.2. סך השווה ל- 13% מהתמורה כולל מע"מ (המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה), ישלם הקונה לחברה בכפוף לקבלת פנקס שוברים. התשלום ישולם באמצעות פנקס שוברים, בתוך 45 ימים ממועד חתימת ההסכם. ככל ובמעמד חתימת הסכם זה, טרם הונפק פנקס השוברים, תשלום זה ישולם בתוך 45 ימים מיום הודעת החברה לרוכש כי ניתן לאסוף את פנקס השוברים. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

סך בשיעור 70% מהתמורה ישולם בתשלומים וכפי שיפורט להלן:

3.1.3. ביום _____ [5 חודשים מיום חתימת ההסכם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪) [המהווה 14% ממחיר הממכר כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 לנספח זה].

3.1.4. ביום _____ [10 חודשים מיום חתימת ההסכם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪) [המהווה 14% ממחיר הממכר כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 לנספח זה].

3.1.5. ביום _____ [15 חודשים מיום חתימת ההסכם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪) [המהווה 14% ממחיר הממכר כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 לנספח זה].

3.1.6. ביום _____ [20 חודשים מיום חתימת ההסכם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪) [המהווה 14% ממחיר הממכר כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 לנספח זה].

3.1.7. ביום _____ [25 חודשים מיום חתימת ההסכם] ישלם הרוכש למוכרת סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪) [המהווה 14% ממחיר הממכר כאשר מחצית מסכום זה יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 לנספח זה].

3.1.8. יתרת התמורה השווה ל- 10% ממחיר הדירה, ובתוספת כל התשלומים הרלוונטיים למסירה החלים על הרוכש עפ"י הסכם זה וטרם שולמו, תשולם עד 14 ימים לפני מועד המסירה ובהתאם להודעת המוכרת כאמור בסעיף 7.12 לחוזה (לעיל ולהלן): **"התשלום האחרון"**, כאשר מחצית מהתשלום האחרון יישא הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 לנספח זה.

3.2. ביצוע התשלומים הנקובים בסעיפים 3.1.2-3.1.8 מותנה בקבלת פנקס השוברים לתשלום כאמור לעיל.

3.3. יובהר כי בהתאם לחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכרת בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים

לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

3.4. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

3.5. 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.

3.6. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 7.7 להסכם המכר.

על התשלומים הנ"ל יחולו ההוראות המפורטות להלן:

א. הסכומים הנקובים לעיל ו/או בהסכם ישולמו לחברה בשקלים חדשים, כמפורט בסעיף 3.1 לנספח זה. מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בנספח זה, יבוצעו אך ורק במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "יום עסקים"). אם מועד כלשהוא ממועדי התשלום המפורטים לעיל אינו יום עסקים, ידחה התשלום ליום העסקים שיבוא מיד לאחר מועד התשלום הנ"ל.

ב. אם בזמן התשלום בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה מדד תשומות הבניה שהתפרסם לפני ביצוע התשלום בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהיה ידוע במועד חתימת הסכם זה (להלן: "מדד הבסיס") ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם. יובהר כי מדד הבסיס משמעו המדד ביום חתימת ההסכם.

ג. בסעיף זה "מדד תשומות הבניה" משמעו: המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שיקבע ביניהם).

ד. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור ישלח למוכרת הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות 10 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום. אם תסכים המוכרת להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתה הסביר, לתשלום יצורפו הפרשי הצמדה עד למועד בו בוצע התשלום בכפוף לאמור בסעיף 3.3 בנספח זה. ככל שאושר לקונה להקדים תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום ובכפוף לאמור בסעיף 3.3 בנספח זה, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

ה. ככל שבמועד ביצועו של כל תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח זה יחול שינוי בשיעור המע"מ ביחס לשיעורו במועד חתימת הסכם זה (18%), יעודכן בהתאמה שיעורו של התשלום הרלוונטי.

ו. בטרם ביצוע תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, על הרוכש ליצור קשר עם נציג החברה על מנת לברר את הפרשי ההצמדה החלים על התשלום אותו נדרש הרוכש לשלם.

ז. אי עמידה באחד או יותר ממועדי התשלום המוסכמים לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לחברה את כל הזכויות לפי ההסכם ו/או לפי החוק ובלבד שהחברה התריעה על כך בפני הקונה בכתב

והקונה לא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים ממועד קבלת ההתראה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה כי איחור בתשלום של עד 7 ימים לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם, אך כל איחור בתשלום, מכל סיבה שהיא, יחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) ממועד התשלום עפ"י הסכם זה ועד התשלום בפועל.

ח. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 1 בנספח זה לעניין אי הפקת פנקס שוברים במסגרת התשלום הראשון, הקונה יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום מאת הגוף המלווה. הוראות נספח זה הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הגוף המלווה. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום ביום בו ביצע הקונה את התשלום.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח ה' – סדרי בטיחות באתר הבניה

מבקר/ מבקרת נכבדים

מאת הנהלת החברה

הנדון: סידורי בטיחות – אתר בנייה:

רבים הפרסומים על כך שמבקרים נפגעו תוך כדי סיור באתר הבנייה.

הנני מתריע בפניכם על הסכנות והסיכונים הקיימים באתר, מפני תשומת ליבכם לאמצעי הבטיחות להגנתכם ולהקלת ביקורכם.

1. יש לתאם מועד סיור מראש.
 2. יש להחנות הרכב מחוץ לתחום הבנייה.
 3. הכניסה לאתר מותרת רק בלוויית נציג הקבלן.
 4. חובה להצטייד לפני הכניסה לאתר בכובע מגן (תקבלו ממנהל העבודה), נעליים סגורות ומכנסיים ארוכים- לבוש נוח ובטיחותי.
 5. יש להימנע מסיורים במקומות בהם מתבצעות עבודות בנייה ויציקות בטון, עבודות מנוף, כלי חפירה וקידוחים ומשאיות כבדות.
 6. אין להגיע לאתר עם ילדים מתחת לגיל 16 שנה.
 7. בבקשה דווחו והתריעו על כל ליקוי בטיחותי.
 8. יש להישמע להוראות המלווה.
 9. כניסה לאתר ללא הסכמת הרוכשת בתיאום מראש ובליווי נציג מטעמה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה מבלי לגרוע מזכויותיה של המוכרת לפי כל דין.
- אנו החתומים מטה מסכימים עם דרישות הבטיחות המפורטות מעלה ומתחייבים להיענות לכל הוראה והנחייה נוספים שנתבקש אליהם בעת הסיור באתר.

תאריך

חתימות

נספח ו' - תוספת לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף

1. לקונה ניתנה אפשרות לראות את תוכנית הפרויקט שהחברה מקימה על המקרקעין הידועים כגוש 70006, חלק מחלקות 98 ו-99 במגרשים מס' 1407-1408 לפי תכנית מפורטת תמל/1034, בשטח כולל של כ-16,053 מ"ר, באופקים (להלן - "המקרקעין").
2. כנדרש בסעיף 6(א') לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, מוסכם בזה בין הצדדים כי המוכרת רשאית להחיל ולרשום על הבית המשותף, בין אם ירשם כבית משותף או בכל דרך חוקית אחרת על פי דין, תקנון המבוסס על בסיס הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "התקנון") תוך ביצוע התאמות בתקנון כך שיותאם לתקנון הפרויקט.
3. הקונה הודע במפורש כי החלקים כפי שיפורטו להלן יוצאו מהרכוש המשותף, וכי החברה תהא זכאית (אך לא חייבת) - לפי שיקול דעתה הסביר ובלא שיהא עליה לקבל את הסכמת הקונה או מי מדיירי או בעלי הדירות בבניין להצמיד אותם ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבניין וכן לכלול בתקנון גם הוראות כדלקמן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם המכר שנחתם עימו ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ופעולות כאמור תבוצענה על פי הדין:
 - א. מהרכוש המשותף יוצאו, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, חלקים אשר אינם מיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבניין או בפרויקט, ולרבות דרכי הגישה לכל החלקים דלעיל, או לחלקם. מפורש בזה כי המוכרת תהיה רשאית להצמיד ו/או להעביר בבעלות מלאה ו/או להשכיר ו/או להחכיר לבעלי זכויות אחרות בפרויקט את כל אותם חלקים מן הרכוש המשותף שאינם מוצמדים לדירה שרכש הקונה ואשר הוצאו מהרכוש המשותף. בנוסף, רשאית המוכרת להוציא מהרכוש המשותף שטחים לצורך בנית חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת לשימוש בלעדי של חברת החשמל ו/או חברת בזק ולקבוע הוראות בדבר זיקת הנאה שתירשם בכל חלק של המקרקעין לצורך תחזוקה וכיוב', וכן לקבוע הוראות המבטיחות את זכויות כ"א מהחברות הנ"ל בכל הנוגע לשימוש בחדר ובסביבתו והמגבילות את הדיירים בפעולותיהם ביחס לכל אחד מהחדרים הנ"ל ובקרבנותו, והכל עפ"י הוראות החברות הנ"ל.
 - ב. המחסנים, החניות (מקורות ו/או לא מקורות), הגינות, החזית, שטחי קרקע, מבואות לדירות, גג הבניין, חללי הגג ו/או כל גג נוסף שיבנה בעתיד, אחוזי הבניה, הקיימים ו/או העתידיים, אינם חלק מהרכוש המשותף והמוכרת תהא רשאית להצמידם לכל דירה בבניין כפי שתמצא לנכון וכן תהא רשאית, כפוף לכל דין, לעשות בהם כל פעולה ועסקה משפטית שתחפוץ, פעולות בניה, סגירה והריסה, וכל זאת מבלי לקבל הסכמה של הקונה או של יתר רוכשי דירות בפרויקט לשם כך. הקונה מסכים להקנות למוכרת כל זכות שימוש ומעבר הנחוצים לשם ביצוע עבודות בניה והריסה ובלבד שלא ימנעו מהקונה גישה ושימוש סבירים בדירה ובהצמדותיה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם המכר שנחתם עימו ונספחיו. כן מוסכם כי ביצוע העבודות הנ"ל ככל שיבוצעו לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה יהא כפוף לתיאום מראש עם הקונה ולהתחייבות החברה להשיב את המצב לקדמותו לאחר השלמת העבודות. האמור לעיל הינו כפוף לאמור בסעיף 3.11 להסכם המכר.
 - ג. בעת רישום הבניין כבית משותף תהא המוכרת רשאית לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות להבטחת כל זכויותיו עפ"י החוזה ועפ"י תוספת זו. המוכרת תהא רשאית לרשום על החלקה זיקות הנאה לכל מקרקעין סמוכים או אחרים כפי שתמצא לנכון או לפי דרישות כל רשות מוסמכת.
 - ד. שיעור חלקו של הקונה ברכוש המשותף יהיה בקירוב בהתאם ליחס שבין שטח ריצפת הדירה (ללא חלקים המוצמדים אליה) לבין סך כל שטח הרצפה שבכל הדירות האחרות (ללא הצמדות) בבית המשותף.
 - ה. המוכרת רשאית לקבוע כי שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו לא יהיה בהתאם לאמור בס"ק (ד') לעיל. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון כי שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ייעשה לפי סוגי הדירות בבניין (דירות גג, דירות גן וכיו"ב) ובלבד שלגבי אותו סוג דירות יהיו עקרונות שווים ובכפוף להוראות הדין. חדר הטרנספורמציה ו/או חדר בזק - אם ייבנו - פטורים מתשלום כל הוצאה. בכל מקרה הקונה לא יופלה לרעה לעומת דיירים בבניין שהינם בעלי זכויות בדירות מסוגו של הקונה.

- ו. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף :
בכפוף להתחייבויות הקונה בחוזה להימנע מלקבל החלטות מסוימות, יהיה כח ההצבעה של בעל הזכויות בדירה לפי שיעור חלקה ברכוש המשותף.
- ז. כן יכללו בתקנון הוראות לגבי זיקת הנאה ו/או זכויות מעבר לגבי דיירי הבניין ו/או המקרקעין ו/או הציבור, והכל בקשר עם האמור בסעיף 9 לחוזה.
- ח. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף שירשם ביחס לפרויקט, כי לדירות שבקומה העליונה יוצמדו מרפסות ו/או שטחי הגג ו/או חלל הגג, וכי לדירות הגן יוצמדו שטחי קרקע. בנוסף רשאית המוכרת לקבוע בתקנון, כי כל מי שלדירתו יוצמדו זכויות בניה ושטחי הצמדה, יהיה רשאי לבקש היתרי בניה לבניה על שטחים שיוצמדו לדירתו. .
הגג והקירות של כל בניה נוספת כנ"ל, יוצמדו אף הם לדירה אליה הוצמדו השטחים, ויחולו עליהם ההוראות לעיל.
- בעלי הדירות הנ"ל, יהיו רשאים לבקש תיקון צו הבית המשותף והתקנון, ע"י הכללתה של הבניה הנוספת במסמכים הנ"ל, ואף זאת ללא צורך בקבלת הסכמתם של בעלי דירות אחרות בבניין.
- ט. המוכרת תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראות לעניין זכותה של המוכרת להתקין על הקיר החיצוני של הבניין שלט עליו יופיע שם המוכרת ו/או הלוגו של המוכרת, כאשר גודל השלט, גודל הכיתוב ומקום הצבת השלט יקבעו מעת לעת ע"י המוכרת לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שמיקום הצבת השלט יהיה במקום שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה ובמבנה. יובהר כי כל העלויות בגין התקנת ו/או הסרת השלט ו/או החזקתו יחולו על החברה בלבד.
4. כל זכויות המוכרת לפי תוספת זו הן לרבות מי שיבוא במקום המוכרת או לפקודת המוכרת, והן עומדות בנוסף ובמצטבר לכל הוראות החוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח ז' - התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר

הנני מתחייב כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני אמנע מהעברת זכויות לנתין זר מבלי שנתקבל אישור כאמור.

במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידיי או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין, תירשם הערה לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור מראש ובכתב של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כאמור לעיל.

הנני מתחייב להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר את הזכויות בדירה לזר ללא האישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם. הודע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודות זהות ישראלית תידרש בדיקת רשות מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"זכויות במקרקעין" - זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (א) אזרח ישראלי;
- (ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
- (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

מי שפועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק (א')-(ד') בפסקה זו "שליטה" - החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או כמחצית או יותר מכח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

שם מלא	מספר ת.ז.	חתימה
שם מלא	מספר ת.ז.	חתימה

אישור

אני, הח"מ, מאשר כי זיהיתי את הקונה הנ"ל לפי תעודת הזהות שהציג בפניי וכי הקונה חתם על התחייבות זו בפניי.

נספח ח' - תצהיר וכתב התחייבות חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

חוזה מכר דירה במחיר מופחת מיום (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אני/אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, חתמת/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט "אפיקי נחל" באופקים, על כל הצמדותיה (תקרא להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכרת חברת בראל סלעית בנחל בע"מ, ח.פ. 516700713 (להלן: "החברה").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי החברה כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מס' בש/302/2020 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתאימים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אני/אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:

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

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

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

אני/אנו מתחייבים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לי/נו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמת/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי משרד הבינוי והשיכון להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כי לא אמכור/נמכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל חוזה לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על-ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי תרשם לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על-פי כתב התחייבותי/נו זה.

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

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר
----------	---------	-----------	--------------

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר
----------	---------	-----------	--------------

אישור עו"ד

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

עו"ד, _____

תאריך

תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

- אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי-
1. אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו ("יחידיו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי), במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע, המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
 - בבעלות/בחכירה/בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
 - על-פי חוזה פיתוח, חוזה בעלות, חוזה חכירה לדורות, חוזה חכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
 - בנחלה או במשק עזר על-פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל), או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
 - זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
 - זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.
 2. אם יהיה/יהיו ביד/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על חוזה המכר לרכישת דירה במחיר מופחת, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על חוזה המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק טרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר
----------	---------	-----------	--------------

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר
----------	---------	-----------	--------------

- במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ים לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני

שם מלא של עו"ד	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
----------------	------------	-------	--------------

נספח ט' - תצהיר וכתב התחייבות משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת
חוזה מכר דירה במחיר מופחת מיום _____ (החוזה על נספחיו יקרא להלן: "החוזה")

אני/אנו החתומים מטה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, חתמת/ינו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט "אפיקי נחל" באופקים, על כל הצמודותיה (תקרא להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכרת חברת בראל סלעית בנחל בע"מ, ח.פ. 516700713 (להלן: "החברה").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי החברה כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז מס' בש/302/2020 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1. אני/אנו מצהירים ומתחייבים בזאת:

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

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקת/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

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

אני/אנו מתחייבים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לי/נו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמת/ינו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי משרד הבינוי והשיכון להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כי לא אמכור/נמכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל חוזה לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על-פי כתב התחייבות/נו זה.

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

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

אישור עו"ד

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

עו"ד

תאריך

תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים

- אני/אנו החתום/חתומים מטה לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי-
1. אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו ("יחידיו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי), במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע, המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
 - בבעלות/בחכירה/בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
 - על-פי חוזה פיתוח, חוזה בעלות, חוזה חכירה לדורות, חוזה חכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
 - בנחלה או במשק עזר על-פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל), או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
 - זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
 - זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

2. אם יהיה/יהיו בידי/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על חוזה המכר לרכישת דירה במחיר מופחת, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על חוזה המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	חתימת המצהיר

- במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ים לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

שם מלא של עו"ד	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
----------------	------------	-------	--------------

נספח יא' – ייפוי כוח בלתי חוזר

אני/ו הח"מ, _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, שנינו ביחד ו/או כל אחד מאיתנו לחוד (להלן יחד: **"הרוכש"**) ממנה/ים בזה את עוה"ד מפירון משרד עורכי דין, עוה"ד יצחק נרקיס ו/או תמר פירון-סמורודינסקי ו/או שי הוברמן ו/או גילי ריזל ו/או רונן מאור ו/או יעל נתן-תשבי ו/או דנה בירן ו/או אילן קרמר ו/או סיון אטיאס ו/או גלעד ליפשיץ ו/או יפית שגב ו/או ליטל יחיא ו/או אלונה ספקטור ו/או טליה שאטי ו/או זהר בן ישראל ו/או רועי פרקש ו/או אוראל אלימלך ו/או לינוי כץ ו/או אור בטאט ו/או נוי שרעבי אלוני ו/או ברק קינן ו/או ליאור דרימר יוגב ו/או ליגל דבי ו/או קורל ניזרי ו/או אביחי פנחס ו/או בר בן זקן ו/או ניר מרקוביץ' ו/או עידן בס ו/או נועה גנץ ו/או בר אלחדד ו/או ענבר אלדרור ו/או אילנה זוארץ ו/או גלעד בלסיאנו ו/או אוריאל בן-טוב ו/או כל עורך דין אחר מפירון משרד עורכי דין, מרח' השלושה 2 תל-אביב, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: **"החברה"** ו/או **"המוכרת"**) ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק אגוד לישראל בע"מ ו/או בנק אוצר החייל בע"מ ו/או בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ו/או יובנק בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או הראל חברה לביטוח בע"מ ו/או הפניקס חברה לביטוח בע"מ ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ ו/או איילון חברה לביטוח בע"מ ו/או מנורה מבטחים בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון (להלן: **"מיופי הכוח"**), להיות באי כוחינו הנכונים והחוקיים ולעשות בשמינו ו/או במקומינו, לפי שיקול דעתם המוחלט, 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 _____, הנבנית ו/או שתבנה בבניין הנבנה ו/או יבנה מספר זמני _____, המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש 70006, במגרש _____ לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1034 המצויים באופקים, לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצר/נה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן, או של חטיבת קרקע שהחלקות מהוות חלק ממנה (להלן בהתאמה: **"הבניין"**, **"המגרש"**, **"המקרקעין"** ו-**"הדירה"**), לרבות הזכות לחניה/ות (להלן: **"החניה"**) ו/או מחסן (אם הרוכש רכש מחסן) (להלן: **"המחסן"**), (הדירה, החניה והמחסן ייקראו יחד להלן בייפוי כוח זה **"הדירה"**), אשר רכשנו מהחברה עפ"י הסכם מכר (להלן: **"ההסכם"**):

1. לרכוש, לקבל ו/או לרשום בשמינו ובשבילינו ו/או לפקודתנו בעלות ו/או חכירה לכל תקופה שהיא, על פי שטר מכר ו/או שטר חכירה ו/או בכל צורה אחרת את הדירה ו/או לעשות כל פעולה אחרת בדירה ו/או בזכויות שיש או יהיו לינו בדירה, הכל כפי שיראה למיופי הכוח הנ"ל או מי מהם, לפי שיקול דעתם הבלעדי ולצורך קיום החוזה, לרבות, להופיע בשמינו במקומינו בעיריית אופקים (להלן: **"העירייה"**) ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני עורך דין ו/או 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 ו/או המגרש, לבדם או ביחד עם חלקות אחרות (להלן: **"הפרצלציה"**).
4. להסכים או להתנגד לכל פעולות הפרצלציה, וכן לרשום ו/או להסיר ו/או לייחד הערות, לרבות הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש, כולן או חלקן, ו/או על חלקות סמוכות ו/או חלקות משנה אשר ייווצרו כתוצאה מפעולות הפרצלציה, כל זאת עם הרשויות המוסמכות, ולהעביר חלקים מתוך המקרקעין ו/או המגרש לצורכי ציבור ו/או לצד ג' כלשהו, בתמורה או ללא תמורה.
5. להסכים, לבצע, לרשום או לגרום לפעולות הסדר ורישום המקרקעין, לאיחוד ו/או לחלוקת המקרקעין ולהעברת חלקים מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 (להלן: **"חוק התכנון והבניה"**) ו/או כל חוק אחר לצורך קיום התחייבויות החברה על פי ההסכם, הכל על פי שיקול דעת מיופי כוחינו.
6. לחדש את הרישום בפנקסי המקרקעין בנוגע למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה, לרשום זיקה/ות הנאה ביחס למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או לדירה. לרשום ירושה ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לשעבד את המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לתקן כל מיני רישומים ביחס למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, לתבוע חלוקה, חזקה, החזרת חזקה, פנוי, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה וכל זכות ו/או תביעה אחרת בקשר למקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם ו/או לדירה.

7. מידי פעם בפעם לרשום, לבטל רישום, לחדש רישום, לייחד רישום, לצמצם רישום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר ו/או להתחייב ו/או להסכים לכל פעולה כאמור, כל זאת של כל חכירה, בעלות, הרשאה, שכירות, שכירות משנה, משכנתא, עיקול שעבודים, ירושות, הסכמי שיתוף, הערות אזהרה למיניהן, זיקות הנאה למיניהן ו/או זכויות כלשהן על המקרקעין ו/או המגרש ו/או חלק מהם ו/או על הדירה או חלק ממנו או בכל הנוגע למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה, בשלמות או באופן חלקי, לפני פרצלציה ו/או אחרי פרצלציה ו/או בעת רישום בית משותף על המקרקעין ו/או המגרש ו/או בכל דרך אחרת.
- 8.1 לפעול מעת לעת אצל כל צד ג' לרבות השלטונות המוסמכים (בין עירוניים ובין ממשלתיים), ללא צורך בהסכמתנו, לשם ביצוע תיקונים ו/או שינויים בהיתרי הבנייה, הגשת התנגדויות, מתן תשובות להתנגדויות בקשר עם כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם האמור, לרבות כל תכניות בניה ו/או תכניות הגשה ו/או תשריטים ו/או בקשות ו/או טפסים ו/או התחייבויות ו/או מסמכים הנדרשים על פי דין ו/או לשם קבלת ו/או הוצאת היתרי בניה, על המקרקעין ו/או המגרש, ולחתום על כל תכניות הבניה ו/או תכניות הגשה ו/או הבקשות ו/או הטפסים ו/או המסמכים הנדרשים על פי דין (להלן: **"תכניות הבניה"**) לרבות תשריטים וכיוצ"ב, מסמכים שגיגש הרוכש לוועדה המקומית לתכנון ובניה בקשר לבניה על המקרקעין ו/או המגרש.
- 8.2 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 לרשיונות שיינתנו על ידי השלטונות המוסמכים, מעת לעת.
- 8.3 לבצע מפעם לפעם, פיתוח מכל מין וסוג שהוא במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, עבודות ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, סלילת כבישים, מדרכות, תאורה, גינון, אשפה, מתקני ציבור וכיו"ב, והכל בהתאם לרשיונות שיינתנו ע"י השלטונות המוסמכים.
- 8.4 להסכים לכל בקשה להוצאת היתר בניה ו/או לשינוי ו/או לבנייה נוספת על המקרקעין ו/או המגרש, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, וכן לקבל בשמנו ובמקומנו הודעות עפ"י דין בקשר לכך.
- 8.5 לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה עם כל רשות מוסמכת ביחס לאגרות בניה, אגרות פיתוח, היטלים, מיסים, תשלומים, זכויות בניה וכיו"ב.
- 8.6 להגיש בקשה ולפעול לשינוי כל תכנית בניין עיר שתהיה בתוקף בכל עת ו/או לזום, להגיש ולטפל בשינוי תכניות מתאר ו/או תכניות מפורטות ו/או תכניות מיוחדות ו/או תכנית בינוי ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.
- 8.7 לקבל ו/או להעביר למקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה ממגרשים ו/או חלקות אחרות, להעביר מהמקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה למגרשים ו/או חלקות אחרות.
- 8.8 לאחד את המקרקעין ו/או המגרש עם חלקות נוספות ו/או מגרשים אחרים, סמוכות או אחרות.
9. לרשום ו/או לתקן ו/או לבטל ו/או למחוק ו/או לייחד הערות אזהרה ו/או להסכים לרישום ו/או ביטול, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה, לטובתנו על המקרקעין ו/או על הדירה ו/או לטובת צדדים שלישיים, לרבות, אך לא רק, לטובת חברת חשמל, רשויות מקומיות, מוסדות פיננסיים, רוכשים אשר ירכשו זכויות במקרקעין וכל גורם אחר, לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופי הכח בשמינו ובמקומינו, וכן לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או התחייבות אשר מיופי כוחנו ימצאו לנכון, לרבות אך לא רק, בקשר עם רישום ו/או ביטול הערת אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או על הדירה לטובת הרוכש ו/או לטובת רוכשים אשר ירכשו מאת הרוכש זכויות במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ו/או בדירה, בחלקים מסוימים ו/או בלתי מסוימים. כמו כן, לחתום על התחייבויות מתאימות לשם רישום הערות אזהרה כאמור לעיל. לחתום על כתב הסכמה וכל מסמך אחר מכל סוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, שיהיה דרוש כדי לקבוע, להסכים או לאשר שהערת האזהרה הרשומה לטובתינו תירשם ותיוחד למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה ו/או לחלקה/ות שתיווצרנה במסגרת הליכי איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או המגרש ו/או לחלקה/ות המשנה שתיווצרנה לאחר רישום הבניין, בין לבדו ובין ביחד עם בניינים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, כבית משותף ואשר תירשמהן בבעלות החברה.
10. לרשום ו/או להסכים לרישום הערות אזהרה ו/או זיקת הנאה לטובת רוכשי זכויות כלשהן במקרקעין ו/או במגרש ו/או בכל חלק מהם ו/או לטובת רוכשי זכויות בבניין ו/או בבניינים אשר יבנהו ו/או נבנהו במקרקעין ו/או במגרש לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות שתיווצרנה עקב פיצול, איחוד או חלוקה מחדש של החלקות הנ"ל, כולן או חלקן (להלן: **"הבניין הנוסף"**) ו/או לטובת חליפיהם של כל אלה ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת מוסדות פיננסיים אשר יתנו לרוכשים האמורים ו/או לטובת צדדים שלישיים.
11. לפעול לביטול רישומה של הערת אזהרה שנרשמה בניגוד להוראות ההסכם.

12. לרשום זכות חכירה ו/או בעלות ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות מעבר ו/או כל זכות אחרת אשר תידרש לטובת חברת חשמל בקשר עם תחנת טרנספורמציה אשר תיבנה/נבנתה במקרקעין ו/או במגרש.
13. לחתום בשמנו ובמקומנו על כתב הסכמה לרשם המקרקעין לפיו רשאי הרוכש לעשות כל עסקה ו/או פעולה בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור רישום חכירות ו/או רישום משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה.
14. לחתום על התחייבות/יות לרישום משכנתאות/ות על החכירה/ות ו/או על הבעלות אשר תירשם לטובת הרוכש על המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה לטובת בנקים למשכנתאות ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או לטובת כל אדם ו/או כל גוף משפטי אשר יתנו בטחונות ו/או בטוחות ו/או ערבויות להבטחת השקעותיהם של הרוכשים האמורים, בגין הלוואות שינתנו לרוכש. לרשום ו/או ליתן הסכמה לרישום הערות אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה לטובת הבנקים למשכנתאות ו/או המוסדות הפיננסיים כאמור לעיל בגין התחייבויות האמורות.
15. לחתום ו/או ליתן הסכמה לכל הסכם בקשר עם המקרקעין ו/או המגרש, לרבות הסכם ליווי בניה על המקרקעין ו/או נספח בקשר עם הליווי הבנקאי למקרקעין.
16. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לצמצום, שינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של בטוחה אחרת שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") כפי שהוא כיום או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הני"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה.
17. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לנו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שיתן לנו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "**חברת הביטוח**" ו/או "**הבנק**", לפי העניין), את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על הממכר – זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לנו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לנו.
18. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן: "**חוק המשכון**") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הני"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 לינו 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 הני"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הני"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למיופי הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופי הכח ימצאו לנכון לפי שקול דעתנו/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 הני"ל.
19. 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 הני"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 לינו או שיהיו לינו בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
20. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה – לחתום על כל תקנון ו/או הרשאה ולהוציא חלקים מתוך הרכוש המשותף ולהצמידם לדירה ו/או לדירות אחרות בבניין ו/או בבניין/נים הנוספים וכן לתקן ו/או לשנות את צווי הבית המשותף אשר יינתנו/נו על המקרקעין ו/או המגרש וכל חלק ממנה ואת התקנון שירשם וכן לערוך ו/או לחתום ו/או לרשום הסכמי שיתוף בין הדיירים בבית המשותף או לחתום על הסכם ניהול ואחזקה עם חברת ניהול ו/או לחתום על כל הסכם אחר הקובע זכויות והסדרים בין דיירי הבית המשותף לרבות לקבוע, כי דרכי הכניסה והיציאה לחניון המשותף ומתקנים נוספים יהיו משותפים לבניין ולבניין/נים הנוספים וכי ההחזקה והניהול של הבניין והבניין/נים הנוספים יהיו נפרדים.
21. לכלול בתקנון או לרשום בדרך אחרת את הסכם הניהול שנחתם ביני לבין החברה ו/או הוראות הכלולות בחוזה שביני לבין החברה המתייחסות לניהול ולאחזקה של הרכוש המשותף, הכל לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הני"ל.

22. להתקשר עם חברת הניהול בהסכם לשם אספקת שירותים לבניין ו/או לבית המשותף ו/או לפרויקט ולרבות לשטחי המסחר שבו 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 והעניינים 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.
23. לבקש לרשום ולהסכים בשמנו לרשום הערות אזהרה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב, זכויות שימוש בשטחים ובמתקנים ו/או רישום בית משותף, תקנון מוסכם, הסכמי שיתוף, הסכמה למינוי נציגות זמנית, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
24. להסכים לרישום ו/או לבקש תיקון של כל צו רישום שניתן או שיינתן עפ"י חוק המקרקעין לגבי הבית המשותף, לקבל ולהוציא צווים מאת הפקיד המוסמך או מכל רשות אחרת בקשר לרישום לפי החוק ולתקן ו/או לשנות כל צו רשום כנ"ל. לשנות הצמדות בבית המשותף, לשנות חלקים ברכוש המשותף, להוסיף יחידות, לגרוע מיחידות, לבטל יחידות, לבנות בבית המשותף מבנים, תוספות, או להרוס מבנים ולעשות כל פעולות בניה בבית המשותף. לצמצם או להגדיל את הרכוש המשותף, לקבל רישיונות בניה, לבקש שינוי תכניות, לחתום על תכניות פרצלציה ורפרצלציה, תכניות הפרדה ותוכניות איחוד חלקות, להגיש בקשות, הצהרות ומסמכים מכל סוג ומין שהוא וכן לעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל שזכאים ורשאים אנו לעשות בקשר עם הבית המשותף, הרכוש המשותף וכל חלק בהם.
25. לחתום בשמינו ובמקומינו על תקנון מוסכם ו/או הסכם שיתוף לפי חוק המקרקעין ו/או על כל תיקון של הנ"ל.
26. לקבל חזקה בדירה ו/או בכל חלק מהמקרקעין ו/או המגרש לרבות בכל חלק מהבניין שייבנה על המקרקעין ו/או המגרש ואשר אני/ו זכאים לקבלו.
27. לשם המטרות המנויות לעיל, ומבלי לפגוע בכלליותה של ההרשאה הנ"ל הנני/ו מרשה/ים ומייפה/ים את מיופי הכוח הנ"ל לעשות את כל הפעולות המפורטות להלן ו/או כל חלק מהן:
- 27.1 להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, הממונה על רישום המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או עיריית אופקים ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, עורך דין, קרן קיימת לישראל, רשות הפתוחה, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, מקומיות, מרחביות ומחוזיות, 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 (מקומית, מרחבית, 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.
- 27.2 לחתום על כל ההסכמים, חוזים, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, וכיו"ב שיידרשו לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.
- 27.3 למנות עו"ד, ארכיטקט, שמאי, מעריך או כל אחד אחר בקשר ולצורך ביצוע כל או חלק מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.
- 27.4 לשלם את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום אחר ללא יוצא מן הכלל לכל רשות ואדם שהוא, עבורינו ובמקומינו, לשם ביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה, ובכלל זה להגיש השגות ו/או תביעות ו/או בקשות בקשר עם ביצוע תשלום כל האמור לעיל.
- 27.5 במקרה של ביטול ההסכם ו/או אי כניסתו לתוקף, להודיע בשמנו ובמקומנו לרשויות השונות, לרבות רשויות מיסוי מקרקעין, על ביטול ההסכם, ולחתום על הצהרות ו/או תצהירים ו/או דיווחים דרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשויות המוסמכות, לשם דיווח על ביטול ההסכם לאותן הרשויות.

- 27.6 פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצום או הגבלת הפעולות שמיופי הכוח הנ"ל ימצאו לנכון ויש לראותן במובן הרחב ביותר, ועל כן הנני מצהיר כי מיופי הכח הנ"ל יוכלו לפעול ולבצע את כל או חלק מהפעולות הנ"ל כפי שאני/ו 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 ביפוי כוח זה.
- 27.7 מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיני/הם של מורשי הנ"ל.
- 27.8 כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לייפוי כח זה יחייב אות/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכוחנו והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשי/נו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה לפי שיקול דעתם ומשחררים אות/ם מכל אחריות כלפיו/ו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
28. מובהר, כי ייפוי כח זה יאפשר גם לשם חתימה בשמי/נו על כל פעולה שתידרש על מנת לבצע פעולות רישומיות למינהן (לרבות מתן הסכמות בשמי/נו לרישום עסקאות המקרקעין, מחיקה ורישום מחדש של הערה הרשומה לטובת/נו וכיו"ב) לפי שקול דעת מיופה הכח על מנת לאפשר קידום רישום הפרויקט ולעניין זה בא ייפוי כח זה אף לטובת זכויות המוכרת ו/או לפקודתה וכן לטובת זכויות כל יתר רוכשי הדירות בבית ובפרויקט לרבות שלי/נו עצמי/נו.
29. כח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים אשר יוקמו כחלק מהפרויקט של המוכרת ע"ג המקרקעין או כל מגרש או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה יוצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
30. ייפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו רשאים לבטלו ו/או לשנותו, באיזה אופן שהוא, היות והוא נועד להבטיח את זכויות צד ג' הקשורים לפרויקט/ים הנבנים על המקרקעין ו/או המגרש, לרבות בנק הפועלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או מזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ ו/או הפניקס חברה לביטוח בע"מ ו/או כל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו לעיל ולהלן "הבנק", לפי העניין) 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 מות/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו את מנהלי עיזבוננו ואת כל מי שיבוא בשמי/נו ו/או במקומי/נו.
31. הזכויות והסמכויות המוקנות למיופי 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.
32. הנני/ו מאשר/ים ומסכים/ים בזה מראש לכל הפעולות שתעשה על ידי כל אחד ממיופי הכוח הנ"ל או מי שיתמנה על ידם כנ"ל לפי ייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם, ולא תהיה לי/נו כל תביעה ו/או דרישה למיופי הכוח אם יפעלו בהתאם לייפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם.
33. 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 מיופי כחי/נו, ייצגו את החברה בביצוע כל או חלק מהפעולות על פי ייפוי כוח זה וידוע לי/נו כי מיופי 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) וביצעו.
34. בייפוי כח זה – לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי העניין

ולראיה באתי/נו על החתום, היום

חתימה:

חתימה:

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובתי, ברח' _____, גב"מר _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות הנ"ל וחתמו על יפוי כח זה בפניי.

חתימה וחותמת עורך הדין

נספח יב' - נספח היעדר היתר בניה

שם הקונה: **כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר**

כתובת: **כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר**

דירה מס' _____, בניין _____ (מגרש מס' _____)
(להלן יחד: "הקונה")

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם לרכישת דירה (להלן: "ההסכם" ו/או "הסכם הרכישה" ו/או "החוזה" ו/או "חוזה הרכישה") בפרויקט אשר נבנה על ידי המוכרת במקרקעין הידועים כגוש 70006, חלק מחלקות 98 ו-99 במגרשים מס' 1407-1408 לפי תכנית מפורטת תמל/1034, בשטח כולל של כ-16,053 מ"ר, באופקים (להלן - "המקרקעין");

והואיל וידוע לקונה כי התכניות והמפרט המצורפים להסכם אינם סופיים וחלק מהדירות נמכרות בשלב בו טרם יהיו מוכנות מלוא תכניות המכר ונספחי ההסכם וכן אין ודאות כי המוכרת תוכל להוציא מכוחם או על פיהם היתר בניה ו/או לבנות על פיהם את "הבניין" או "הדירה" ו/או "הפרויקט" וכן ידוע לקונה כי, במועד חתימת ההסכם טרם התקבל היתר בניה להקמת הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט וכן טרם הושלמה הכנתן ורישומן של התכניות לצורכי רישום של הפרויקט;

והואיל והודע לקונה שעל מנת לקבל את היתר הבנייה, ייתכן ותידרש המוכרת ע"י מוסדות התכנון לסטות מהתכניות ו/או המפרט ו/או תיאור הדירה המצורפים להסכם כנספחים א' ו- ב' ו/או מהבקשות להיתר ככל שהוגשו על ידה, בכל הקשור לבניית הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט, באופן שהיתר הבניה, אם יינתן, יתייחס לתכניות ו/או למפרט שונים מאלה המצורפים להסכם, בין היתר וכדוגמה בלבד, בכל הנוגע לשטח המגרש, לצורת הבניין, מיקומו על המקרקעין, למספר הקומות, למספר יחידות הדירה בבניין, למידות הדירה, לתכניות החניה והפיתוח, למעברים וזיקות הנאה בין בנייני הפרויקט וכיוב', והכל בכפוף להוראות ההסכם;

לפיכך מוסכם ומותנה כדלקמן:

1. פרשנות למונחים בנספח זה תהיה אותה משמעות הנתונה להם כבהסכם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2. תכניות ומפרט טכני:

2.1. הודע לקונה כי הינו רוכש את הדירה בשלב מוקדם, טרם קבלת היתר בניה, ובהתאם לכך, הודע לו כי תכניות הדירה ו/או הבניין ו/או המגרש ו/או הפרויקט ו/או המפרט הטכני שצורפו להסכם כנספחים, אינם מלאים, אינם סופיים ונתונים לשינויים בהתאם להיתר הבניה הסופי לכשיתקבל וכי ייתכנו השלמות של התכניות ותיקונן ושל פרטים במפרט הטכני אשר אינם ידועים בשלב זה של תכנון הדירה, הבניין והפרויקט ו/או שינויים של התכניות ו/או הפרטים במפרט הטכני.

2.2. הובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה. עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שיינתן ישתנה שטח הדירה, מיקומה, כיווניה וקומת הדירה לעומת תיאורם בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור והצגת התוכניות והמפרט החדשים.

2.3. במקרה שהקונה לא ניצל זכותו לבטל את ההסכם, ככל שעמדה לו כזו על פי האמור בנספח זה ובהסכם המכר, יצורפו להסכם התכניות ו/או המפרט המעודכנים, והם יחליפו ויבואו במקום התכניות והמפרט שצורפו להסכם, וזאת בין אם הקונה חתם עליהם ובין אם לאו ובלבד שנתנה לקונה האפשרות לעיין במפרט ובתוכניות החדשות.

3. היתר בניה

- 3.1. מוסכם בזאת כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "**התקופה להיתר**") לא יתקבל בידי המוכרת היתר לבניית הדירה (להלן: "**היתר הבניה**") וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז הקונה יהא רשאי להודיע למוכרת במהלך 30 הימים לאחר תום התקופה להיתר, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את החוזה (להלן: "**הודעת הביטול**"), ויחולו הוראות סעיף 6 להלן. מובהר כי זכותו של הקונה לביטול ההסכם כאמור לעיל, תעמוד לקונה עד למועד קבלת היתר הבניה בידי המוכרת.
- במקרה בו לא התקבל היתר הבניה במהלך התקופת להיתר, ולא ניתנה על ידי הרוכש הודעת ביטול במהלך תקופת ההודעה, יוותר ההסכם על כנו ויחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.
- 3.2. לאחר קבלת היתר הבניה, תודיע החברה לרוכש בכתב כי התקבל היתר בניה (להלן: "**ההודעה בדבר קבלת ההיתר**"), והודעה זו תשמש אסמכתא לעניין מועד הקבלה של ההיתר לצורך כל דבר ועניין שבחוזה. לאחר הכנת תכניות ומפרטים סופיים, לבקשת החברה, מתחייב הרוכש לחתום עליהם.

4. סטיות במידות ובכמויות

- 4.1. במקרה בו יסתבר כי שטח הדירה ו/או שטחי ההצמדות לדירה ו/או מיקום המחסן ו/או מיקום החניה על פי היתר הבניה שונה ביותר מאשר 2% לעומת השטח בתכניות המכר ו/או במפרט הטכני בטרם ניתן ההיתר ו/או שקיימות סטיות העולות על 5% בין מידות האביזרים במפרט הטכני לבין מידות האביזרים בפועל וכן ככל שקיימת סטייה העולה על 5% בין שטח הגינה במפרט הטכני לבין שטח הגינה בפועל, והכל בכפוף לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008 (להלן: "**סטיות מהותיות**") תודיע המוכרת לקונה בכתב על קיומה של סטייה כאמור, ובמקרה כזה הקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם בהודעה בלתי מסויגת בכתב, שתימסר למוכרת וזאת בתוך 30 ימים בלבד ממועד קבלת ההודעה ע"י הקונה והצגת התוכניות והמפרט החדשים (להלן: "**תקופת ההודעה לסטייה במידות ובכמויות**"), ויחולו הוראות סעיף 6 להלן.
- 4.2. לא מימש הקונה את הזכות לביטול כאמור לעיל, במהלך תקופת ההודעה לסטייה במידות ובכמויות, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה.

5. בוטל.

6. ביטול ההסכם

- בכל מקרה של ביטול ההסכם על פי הוראות נספח זה, תחולנה ההוראות הבאות:
- 6.1. הביטול יכנס לתוקפו אך ורק עם קבלת הודעת הביטול בפועל בידי המוכרת.
- 6.2. הקונה יחתום, לפי דרישת המוכרת, על הסכם ביטול ותצהיר ביטול לשלטונות מיסוי מקרקעין וכן על כל מסמך אחר, ככל שיידרש (לרבות כל מסמך רלוונטי מטעם הבנק המלווה), לצורך ביטול ההסכם כדין ובכפוף לאמור בסעיף 6.3 להלן, להשיב למוכרת את כל הבטוחות שנמסרו לו בהתאם להסכם, ככל שנמסרו, מבלי שמומשו.
- 6.3. בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול אצל המוכרת, ובכפוף להתקיימות התנאים המצטברים כדלקמן:
- 6.3.1. הקונה חתם על מסמכי ביטול.
- 6.3.2. כל הבטוחות שניתנו לקונה בהתאם להוראות ההסכם, ככל שניתנו, בוטלו שלא מחמת מימושן.

- 6.3.3. תוך 45 ימים לאחר חתימת הסכם הביטול וכלל המסמכים הנלווים (תצהיר ביטול וכיו"ב), יוחזרו לקונה מלוא הסכומים ששילם למוכרת על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, בניכוי הסכומים שיהא על המוכרת להחזיר לבנק בגין הלוואה, ככל שקיבל הקונה מבנק שהעמיד לו הלוואה לצורך רכישת הדירה על פי התחייבות של המוכרת לבנק הקונה ובהתאם לסכום שייקבע בנק הקונה (ובלבד שלא יעלה על הסכום שהקונה זכאי להשבתו כאמור לעיל), בניכוי עמלות בנקאיות. כמו-כן, יושבו לידי הרוכש תשלומי ההשתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת, בהתאם לסעיף 12.2 להסכם המכר, וזאת באופן יחסי לפעולות רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש אשר בוצעו עד למועד הביטול.
- 6.3.4. מובהר בזאת כי בחתימתו על ייפוי הכוח המצורף להסכם זה נותן הקונה בזה את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שעורכי הדין של החברה יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר אשר נחתם ע"י הקונה במעמד חתימת חוזה זה לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לצורך הגשמת הוראות סעיף זה והשלמת התהליכים הנובעים מביטול ההסכם.

- 6.4. הצדדים יבצעו את כל הפעולות שתידרשנה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, ו/או להמציא לעוה"ד של המוכרת כל מסמך אחר שיהא נחוץ לצורך כך, הכל על פי דרישת המוכרת ו/או בא כוחה.

7. כללי

- 7.1. מסירת הודעות בהתאם לנספח זה תהיינה כאמור בהוראות חוזה המכר למסירת הודעות.
- 7.2. ככל שקיימת סתירה בין ההסכם ונספחיו לבין האמור בנספח זה, תגברנה הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

הרוכש

בראל סלעית בנחל בע"מ

נספח יג' - הבטחת רכיב המע"מ מתוך מחיר הממכר

בין: **בראל סלעית בנחל בע"מ**
ח.פ. 516700713
מקיבוץ אלונים
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: **הרוכש כמפורט במבוא להסכם**
(להלן: "הרוכש")

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם מכר לרכישת דירה "במחיר מופחת" שנחתם בין הצדדים ביום _____, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "ההסכם").
ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
2. החברה הבהירה לרוכש, לפני החתימה על ההסכם, כי החל מיום 14.5.17 (להלן: "המועד הקובע") נכנס לתוקף תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "התיקון לחוק").
3. התיקון לחוק חל על הבית ועפ"י התיקון לחוק סכום הערבות/הביטוח הנקוב בערבות/פוליסה שתונפק ע"י בנק מלווה/גורם מבטח (להלן: "הבטוחה עפ"י חוק המכר") אינו כולל את סכום המע"מ אשר נכלל בתשלום אותו יישלם הרוכש לחברה על חשבון מחיר הממכר (להלן: "רכיב המע"מ").
4. בהתאם לתיקון לחוק, הוקמה ע"י משרד האוצר קרן מע"מ שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לרוכשים בעת מימוש הבטוחה עפ"י חוק המכר ובמקרה בו תמומש הבטוחה עפ"י חוק המכר, הסכום בשיעור רכיב המע"מ יושב לרוכש ע"י קרן המע"מ באמצעות הבנק המלווה/הגורם המבטח.
5. הודע לרוכש, כי אין באמור לעיל כדי לשנות את אופן תשלום מחיר הממכר לחברה, קרי מלוא מחיר הממכר (לרבות רכיב המע"מ) תשולם לחברה באמצעות שוברי התשלום, כמפורט בנספח התמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

הרוכש

בראל סלעית בנחל בע"מ

נספח יד' - אישור בדבר ביטול בטוחה

לכבוד

בנק _____

סניף/מ"ע _____

הנדון: **ביטול הבטוחה/ות חוק מכר מס'**
(להלן: "הבטוחות")

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה מספר (זמני) _____ בת _____ חדרים, בקומה _____, כיוונים _____, בבניין מספר (זמני) _____, במקרקעין הידועים כחלקה _____, בגוש 70006, הידועים גם כמגרש מס' _____ עפ"י תכנית תמל/1034, על תיקוניה מעת לעת (להלן: "המקרקעין"), החניה/יות מס' _____ והמחסן (אם קיים) מס' _____ (להלן ביחד: "הממכר").
2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום מקרקעין ולהמצאת מכתב החרגה בלתי מותנה מכס ביחס לממכר (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) (להלן: "התנאים"), יתקיימו התנאים לביטול בטוחות חוק מכר שקיבלנו בגין התשלומים ע"ח הממכר, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין בטוחות אלה.

בכבוד רב,

הרוכש

הרוכש

העתק: בראל סלעית בנחל בע"מ ("החברה")

הרוכש

בראל סלעית בנחל בע"מ

נספח טו' - כתב הוראות לנאמן

לכבוד עו"ד _____ ("הנאמן")

הנדון: כתב הוראות בלתי חוזרות לנאמן

1. אנו הח"מ, בראל סלעית בנחל בע"מ (להלן: "החברה") וה"ה: כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר (להלן יחד ולחוד: "הרוכש") פונים אליך על מנת שתשמש כנאמן עבורנו, בהתאם להוראות הסכם המכר שנחתם בין החברה לבין הרוכש ביום _____ (להלן: "הסכם המכר") ועל-פי ההוראות שלהלן.
2. לכל מונח או ביטוי בכתב הוראות זה תהא המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, למעט אם נקבע במפורש אחרת בכתב הוראות זה.
3. אתה תחזיק בנאמנות עבורנו את הבטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 שימסרו לך על-ידי הרוכש, לרבות פוליסות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסיים מהם נטלו/רוכש/י היחידות הלוואות, ככל שנטלו (להלן: "הבטוחות"), עד להתקיים התנאים המצטברים הבאים, ועם התקיימותם תשיב את הערבויות לידי הגורם המממן:
 - 3.1 נמסר לך אישור, החתום על-ידי הרוכש או החברה המאשר, כי החזקה בממכר נמסרה לרוכש (המצאת העתק פרוטוקול המסירה, על-ידי החברה, לידך, החתום על-ידי הרוכש או החברה, תהווה ראיה מספקת לעניין זה).
 - 3.2 נמסר לך אישור, החתום על-ידי החברה, המאשר כי מלוא תמורת הממכר שולמה על-ידי הרוכש לחשבון המיוחד באמצעות שוברי התשלום והומצאו לידי הגורם המממן העתק מכל שוברי התשלום ששולמו המעידים על כך. קיומו של מכתב כאמור בסעיף 3.5 להלן, יהווה אישור לכך שהומצאו לידי הגורם המממן העתק מכל שוברי התשלום כאמור, או לכך שהגורם המממן ויתר על תנאי זה, ובמקרה כאמור החברה לא תידרש להמציא לך אישור לעניין זה.
 - 3.3 נמסר לך אישור חתום בידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, בדבר השלמת בניית הממכר על-פי מפרט המכר, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה) התשל"ז-1976.
 - 3.4 נמסר לך אישור לשכת רישום המקרקעין (נסח טאבו) בדבר רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין הסכם המכר (על זכויות החכירה של החברה) לחלופין נחתם חוזה חכירה פרטני, כהגדרתו בחוזה, בין הרוכש לבין רשות מקרקעי ישראל בממכר על שם הרוכש, כשהממכר נקי מכל עיקול, שעבוד, משכנתה וזכות צד ג' אחרת, פרט למשכנתה לטובת הגורם המממן (אשר החרגתה תאושר במסגרת מכתב ההחרגה הסופי וכמפורט להלן), להערה ו/או כל רישום אחר המתייחס להלוואה שתילקח על-ידי הרוכש לצורך מימון הממכר ולכל עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג' הקשורים ברוכש ו/או שירשמו עפ"י כל דין.

3.5 נמסר לך מכתב ההחרגה סופי מאת הגורם המממן בנוסח המקובל אצל הגורם המממן באותה עת. מוסכם, כי מסירתו של המכתב האמור יכול ותבצע על-ידי הגורם המממן לידך, בו זמנית, במעמד וכנגד החזרתן של הערבויות לגורם המממן.

4. מיד עם התקיים התנאים בחוק המכר (הבטחת השקעות) המתירים את ביטול ערבויות חוק המכר, 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.

5. על אף האמור לעיל, יהיה עליך להשיב את הבטוחות, המוחזקות בידך הנאמנות, לידי הרוכש, עם קבלת דרישה בכתב מאת הרוכש לפיה נתקיימה אחת מעילות מימוש הבטוחה על-פי תנאי בטוחת חוק המכר, הכוללת אסמכתאות התומכות בטענתו וכן תצהיר חתום ומאומת על-ידי עו"ד בו מפורטות נסיבות עילת המימוש הנטענת וזאת כל עוד הבטוחה בתוקף.

6. החברה והרוכש פוטרים אותך בזאת מכל אחריות בקשר עם הבטוחות, למעט אם פעלת ברשלנות או בזדון ו/או בניגוד להוראות כתב זה.

בראל סלעית בנחל בע"מ

ת.ז.

ת.ז.

הנני מסכים לאמור לעיל:

חתימה + חותמת נאמן

נספח טז' – נספח עמלת ערבות חוק מכר

הסכם מכר מיום _____ ("ההסכם")

עפ"י ההסכם שנחתם בין ה"ה כמפורט בעמ' ראשון להסכם המכר (להלן יחד: "הרוכש"), לבין המוכרת, **בראל סלעית בנחל בע"מ** (ח.פ. 516700713) (להלן: "החברה"), ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (להלן: "חוק המכר"), על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר יחידת הדיור, בדרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת הערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי ההסכם בין הצדדים, כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש ישולמו בפועל על ידי המוכר עבור הרוכש.
2. תשלומים כאמור בסעיף 1 לעיל ישולמו מתוך חשבון הפרויקט שהנפיק ערבות/פוליסת ביטוח לטובת הרוכש.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 3.1 עמלה/פרמיה שנתית בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הפרויקט (ללא המע"מ), כשהם צמודים למדד ההסכם.
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק עבור הרוכש, בגין העמדת הערבות/פוליסת הביטוח לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי המוכר בשביל הרוכש.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק למוכר יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. לבקשת הרוכש, המוכר יציג בפניו פירוט של סך עלויות העמדת הערבות/פוליסות הביטוח בהן נשא המוכר בשביל הרוכש. בקשה כאמור תועבר מאת הרוכש למוכר בכתב.

הרוכש

החברה

הרוכש

בראל סלעית בנחל בע"מ

נספח יז' – דיווח לרשויות המס

לכבוד
בראל סלעית בנחל בע"מ
פירון משרד עורכי דין

הנדון:

היעדר אחריותכם בדיווח לרשויות המס בהתאם לסעיף 8.4 להסכם המכר

הובא לידיעתנו והריני/ו לאשר לכם כדלקמן:

1. הודע לנו/י כי האחריות לדיווח בגין רכישת הדירה ובהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין הינה בתוך 30 יום ממועד חתימת ההסכם. וכי הדיווח טכני בלבד, יעשה ע"י ב"כ המוכרת פירון משרד עורכי דין או כל משרד עו"ד אחר מטעמה של המוכרת.
2. הודע לי/נו כי על אף שהדיווח הטכני נעשה ע"י ב"כ המוכרת כאמור, הרי שאינכם מייצגים אותי/נו, וכל המידע שנמסר לכם לצורך הדיווח הוא באחריותי/נו הבלעדית ולאחר שהייתה לי/נו אפשרות להיוועץ באמצעות איש מקצוע מטעמי/נו.
3. ידוע לי/נו שלשם ביצוע הדיווח יהיה עלי/נו להגיע עצמאית למשרד ב"כ המוכרת, פירון משרד עורכי דין, בתל אביב בהתאם לכתובת שתמסרו לי/נו, במועד שייועד לצורך כך.
4. ידוע לי/נו שככל שלא נ/אגיע לפירון משרד עורכי דין במועד שנקבע, אזי, ניתן יהיה לראות בי/נו כמי שבחר/ו לדווח עצמאית למיסוי מקרקעין.
5. ידוע לי/נו שככל ואני/נו מעוניינים לקבל ייעוץ משפטי ו/או מיסויי בגין הדיווח יהיה עלי/נו לשכור שירותיו של עורך דין אחר שאינו מטעמכם.
6. כל מכתב ו/או פניה שתגיע אליכם בקשר עם הדיווח שלי/נו כרוכשים תהיו רשאים להעבירו אלי/נו לכתובת שבהסכם זה ולא תהיו מחויבים בכל טיפול.
7. ככל ונידרש לשלוח מסמכים למיסוי מקרקעין ו/או לתקן פרטים בדיווח נ/אפעל בעצמי/נו מול רשויות המס.

ולראיה באתי/נו על החתום:

שם מלא: _____ ת.ז. _____ טלפון: _____ כמפורט בעמ' ראשון להסכם
כתובת: _____ כמפורט בעמ' ראשון להסכם

שם מלא: _____ ת.ז. _____ טלפון: _____ כמפורט בעמ' ראשון להסכם
כתובת: _____ כמפורט בעמ' ראשון להסכם

נספח יז' – המשך – הנחיות בגין השלמת דיווח על רכישת דירה

1. עפ"י החוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018, במסגרת הצהרת רכישת זכות במקרקעין, קמה חובה על הרוכש לדווח על פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה.
 2. ההצהרה מאפשרת לדווח על פרטי אמצעי התשלום כאמור לעיל עפ"י אחת משתי האפשרויות הבאות:
 - פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה ידועים.
 - פרטי אמצעי התשלום אינם ידועים במועד הגשת הצהרה זו.
- ניתן לסמן את אחת האופציות בלבד.
- יובהר כי גם אם לא הועברו ע"י הרוכש התשלומים בפועל, ניתן לסמן את האופציה הראשונה ולהצהיר על אמצעי התשלום בהם הרוכש מתכוון להעביר את התמורה למוכרת.
3. בבחירת האופציה הראשונה, יש לפרט את הסכום המתאים ליד כל אמצעי תשלום (מזומן/ העברה בנקאית/ המחאה/ אחר), כך שסך כל הסכומים יהיה תואם לשווי המכירה המלא בהצהרה. ככל שבמועד ההצהרה בוצעו תשלומים (כולם או חלקם) יש לצרף את האסמכתאות להצהרה.

צירוף האסמכתאות יבוצע באופן עצמאי וישיר על ידי הרוכש דרך אתר האינטרנט של רשות המיסים ב"שליחת מסמכים" תחת הכותרת "אסמכתאות חוק לצמצום השימוש במזומן" וזאת גם אם הדיווח יוגש ע"י פירון משרד עורכי דין.

4. בבחירת האופציה השנייה, הרוכש יהיה חייב להשלים את המידע **עד תום שישה חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה.**

השלמת המידע, תיקון פרטי אמצעי התשלום ועדכון תאריך המסירה הצפוי, יעשה באתר האינטרנט של רשות המיסים תחת כותרת "מיסוי מקרקעין" "השלמת פרטי אמצעי התשלום".

- יש לשמור את האסמכתאות לביצוע התשלומים ולהציגם על פי דרישה. לידיעה, אם הרוכש לא יפעל בהתאם לאמור לעיל, רשות המיסים יכולה שלא להנפיק לו אישור מס רכישה.
- **דף הנחיות זה נוסח בהתאם ועפ"י הוראות חוזר רשות המיסים - 2018/17 מיום 4.12.18.**

לכבוד – פירון משרד עורכי דין:

הנני מאשר קבלת המידע לעיל בעניין ההנחיות בדבר דיווח על רכישת דירה ומורה לכם לדווח לרשות המיסים על אמצעי התשלום בהתאם לחלופה כפי שצוינה בטופס המש"ח (טופס 7000/ב).

ולראיה באתי על החתום:

תאריך

שם הרוכש + חתימה

הרוכש

בראל סלעית בנחל בע"מ

נספח יח' – פרטים אישיים של הרוכש/ים

פרטי הרוכשים :

	שם הרוכש :		שם הרוכש :
	מספר ת.ז.		מספר ת.ז.
	טלפון נייד :		טלפון נייד :
	טלפון בבית :		טלפון בבית :
	כתובת למשלוח דואר :		כתובת למשלוח דואר :
	דואר אלקטרוני :		דואר אלקטרוני :
	תאריך לידה :		תאריך לידה :

פרטי עוד מייצג :

פרטי איש קשר נוסף :

	שם :		שם :
	מ.ר. :		מספר ת.ז.
	טלפון נייד :		טלפון נייד :
	טלפון משרד :		טלפון בבית :
	כתובת למשלוח דואר :		כתובת למשלוח דואר :
	דואר אלקטרוני :		דואר אלקטרוני :

הרוכש

הרוכש

הרוכש

בראל סלעית בנחל בע"מ

נספח יט' – הצהרה בדבר היעדר יחסים מיוחדים

לכבוד

תאריך: _____

בראל סלעית בנחל בע"מ, ח.פ. 516700713

(להלן: "המוכרת")

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם מיום לרכישת דירה מס' _____ בבית מס' _____ שיוקם על ידי המוכרת ע"ג חלק מחלקות 98 ו-99 בגוש 70006 הידועים גם כמגרשים 1407-1408 עפ"י תכנית מפורטת מס' תמל/1034, על תיקוניה מעת לעת, בפרויקט "אפיקי נחל- מחיר מופחת"

אני, _____ ת.ז. _____, מאשר/ת בזאת כדלקמן:

ידוע לי כי עפ"י הוראות המכרז הריני להתחייב ולאשר כי אין ביני או בין קרובי לבין המוכרת או קרובה יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (נא לסמן):

- אינני נושא/ת משרה בחברה.
- אינני עובד/ת של המוכרת.
- אינני שותף/ה לעסקיה של המוכרת.
- אינני בעלים, שולט או מחזיק בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או המניות בחברה, במישרין או בעקיפין.
- אינני קרוב/ה משפחה של עובד המוכרת; לענין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה.
- אינני עובד/ת בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ ו/או חברות קשורות לבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ.
- אינני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ או גוף קשור אליהן או של מי מבעלי השליטה בבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ.
- הנני עובד/ת בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ ו/או חברות קשורות לבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ.
- הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ או גוף קשור אליהן או של מי מבעלי השליטה בבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ.

ידוע לי כי ככל והנני עובד/ת בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ ו/או חברות קשורות לבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ ו/או הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ או גוף קשור אליהן או של מי מבעלי השליטה בבראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ו/או חברת סלעית יתד מגורים בע"מ, המכירה תהיה כפופה לאישור האורגנים כדין ואישור משרד הבינוי והשיכון ככל שיינתן.

בכבוד רב,

(חתימת הרוכש)

נספח כ' – נספח חניית נכה

תאריך: _____

לכבוד
בראל סלעית בנחל בע"מ, ח.פ. 516700713 (להלן: "החברה")

אנו הח"מ:

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

מצהירים ומאשרים בזאת, כדלקמן:

1. ביום _____ חתמנו על חוזה מכר, על פיו רכשנו מכם את דירה מס' (זמני) _____ בקומה _____ בבניין מס' (זמני) _____ הנבנה ו/או ייבנה במגרש זמני מספר _____ לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1034, בפרויקט אשר מוקם על ידכם במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 98 ו-99 בגוש 70006, והמצויים באופקים (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה", "הבניין" ו-"המקרקעין").
2. במסגרת רכישת הדירה, רכשנו גם את חניה מס' _____ (להלן: "החניה"), אשר הינה חניית נכים.
3. היות ואנו איננו זכאים לקבלת חניית נכים על פי דין, ידוע לנו כי ככל שתימכר דירה בבניין לדייר בעל מוגבלות אשר על פי דין זכאי לקבלת חנית נכה כאמור, יהיה עליכם להצמיד לאותו דייר בעל מוגבלות את החניה. לפיכך, הודע לנו כי במקרה כאמור, תהיו רשאים להחליף לנו את החניה בחניה פנויה אחרת אשר טרם נמכרה על ידכם לצד ג', ואשר אינה חנית נכים, ולהצמידה לדירה (להלן: "החניה החלופית").
4. הודע לנו, כי במקרה כאמור לא תהא לנו ו/או למי מטעמנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדכם ו/או כנגד מי מטעמכם בכל הנוגע להחלפת החניה, ובלבד שהחניה החלופית ממוקמת באותו החניון.

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

נספח כא' - 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 _____
מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/בת 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: _____ ש"ח (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקבוע 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 ש"ח 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/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו 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 (קלנדריים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדריים) 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 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____