



חוזה מכר דירה (מחיר למשתכן)

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2019

ב ין : זוהר וצפרייר שרבט חברה לבנין בע"מ

ח.פ. 514943893

מרחוב הברזל 32, תל אביב
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין :
1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____
טלפון 1 : _____ ; טלפון 2 : _____
דוא"ל : _____
שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה
(להלן- "הרוכש")

מצד שני

הואיל והחברה זכתה במכרז, כהגדרתו להלן, והתקשרה עם רמ"י בחוזה חכירה מהוון מיום 18.01.2018, לפיו החברה חוכרת מהמנהל את הקרקע, לצורך בניית הבית והבית/ים הנוסף/ים (להלן: "חוזה החכירה") וזכאית להירשם כחוכרת של הקרקע, כהגדרת מונחים אלה להלן;

והואיל וזכויות החברה בקרקע שועבדו/ישועבדו לבנק בישראל או גורם מממן אחר לפי בחירתה של החברה שיהיה הגורם המלווה בפרויקט, כמפורט בהסכם זה;

והואיל והחברה מתעתדת לבנות על הקרקע או על חלק ממנה את הבית ו/או הבית/ים הנוסף/ים, כהגדרת מונחים אלה להלן, בעצמה ו/או באמצעות הקבלן כהגדרתו בהסכם זה, הכל בהתאם למפורט בהסכם זה;

והואיל והרוכש מעוניין לקנות מאת החברה את הדירה ולקבל מאת החברה את החכירה לפי מדיניות והוראות המנהל ולשכת רישום מקרקעין לגבי הדירה בתמורה ולפי התנאים המותנים בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

1. מבוא, הגדרות ונספחים

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.

1.2. כותרות הסעיפים לא ישמשו לפרשנות ההסכם.

1.3. האמור בהסכם זה בלשון יחיד- משמעו גם רבים, האמור בלשון זכר - משמעו גם לשון נקבה.

1.4. שום התנהגות, ויתור, הימנעות מפעולה ו/או שיהוי ו/או עיכוב מצד כלשהו בהפעלת זכות מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או הדין לא תחשב לויתור על זכות כלשהי או כהסכמה לאיזו הפרה או אי קיום תנאי הסכם זה או כנותנת דחייה או ארכה או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם נעשתה בכתב ומפורשות.

1.5 מובהר ומוסכם כי כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כרוכש (שיקראו להלן - "יחיד הרוכש"), ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות הסכם זה ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי החברה לאחד מיחיד הרוכש. בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הרוכש, היא תהיה רשאית לבטל הסכם זה גם ביחס ליתר יחיד הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה הסביר. כל אימת שאחד מיחיד הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחיד הרוכש, בכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה. ככל שאחד מיחיד הרוכש יבקש מהחברה לוותר ו/או לבטל הסכם זה ו/או ככל שהחברה נענתה והסכימה לפי שיקול דעתה הסביר לוותר ו/או לבטל על הסכם זה, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הרוכש, כמוהו כביטול או וויתור של כל יתר יחיד הרוכש.

1.6 הוברר לרוכש כי עורכי הדין ממשרד פישר, בכר, חן, וול, אוריון ושות' ו/או מי מטעמם, ייצגו את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו, על חשבונו. הרוכש מאשר בזאת כי ידוע לו שעורכי הדין של החברה אינם מייצגים אותו בעסקה זו, למעט הטיפול אשר יבוצע ברישום הזכויות ו/או ברישום הפרצלציה (ככל שתידרש להתבצע ע"י החברה) ו/או ברישום הבית המשותף בהתאם להסכם זה.

1.7 מובהר כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו, והרוכש מאשר כי הואיל והפרויקט הוא פרויקט 'מחיר למשתכן' לא הוצגו לו פרסומים ו/או מצגים למעט הסכם זה על נספחיו. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש על פי דין. מובהר ומוסכם בזה כי החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיה ואת התחייבויותיה לפי הסכם זה, לרבות אך לא רק לקבלן "עד מפתח" לבחירת החברה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הרוכש, בכפוף לכך שיישמרו זכויות הרוכש על פי הסכם זה והחברה תישאר ערבה כלפי הרוכש ושאר הרוכשים בפרויקט להתחייבויות שהעבירה לאחר ותחתום על כתב ערבות ו/או התחייבות כפי וככל שיידרש ע"י משרד הבינוי והשיכון בנוסח שיהיה מקובל גם על החברה.

1.8 הובהר לרוכש כי תוקפו של הסכם זה מותנה, בקיומם של התנאים המצטברים הבאים:

א. ניתן לחברה היתר בניה כהגדרתו להלן והכל בכפוף למפורט בנספח ח' להסכם זה.

ב. נחתם הסכם ליווי בנקאי להקמת הפרויקט עם הבנק המלווה, ובכלל זאת הנופק פנקס שוברים לרוכש והכל בכפוף לאמור בנספח ב' להסכם זה.

בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים שבצד:

"הקרקע/האתר" הוא המגרש הנמצא בעיר רמלה שעליו יוקם/מוקם הבית לבדו ביחד עם בית/ים נוסף/ים, כהגדרת מונח זה בהסכם הידוע כגוש 4351 בחלק מחלקות 41 (לשעבר חלק מחלקה 18), 19,30, ובגוש 4724 בחלק מחלקה 19 הידוע גם כמגרש מס' 307 בהתאם לתוכניות תב"ע לה/6/170, מח/120, מח/225, לה/מק/5/170, לה/מק/7/130, לה/במ/3/17/1000 וכל תכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר אושרו עד ליום חתימת הסכם זה על כל תיקוניהן כעת, או בעתיד (להלן: "התב"ע").

"הפרויקט" הוא הפרויקט הכולל 3 בתים שנבנה ו/או יבנה על הקרקע ועל קרקעות סמוכות על ידי החברה ו/או באמצעות הקבלן/ים ואשר יכללו שטחי מגורים, מסחר ומשרדים, והכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו.

"שטחי מסחר" שטח שמיועד לשימוש מסחר ומשרדים על פי תנאי התב"ע.

ומשרדים

"הבית"

הוא הבית שנבנה או יבנה ע"י החברה ו/או באמצעות הקבלן/ים ע"ג הקרקע על ידי החברה ומסומן במספר זמני כמפורט במפרט ובתוכניות המהוות חלק מנספח א' להסכם זה ובו נמצאת/תמצא הדירה. הבית יתאים לתיאורו במפרט, ויצוין במפרט מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר יוצמדו לדירות אחרות בבניין.

"הבנק המלווה"

בנק בישראל ו/או חברת ביטוח ו/או גורם מממן לפי בחירתה של החברה שיעניק ליזם ליווי פיננסי לבנייה על הקרקע, וינפיק לרוכש בפרויקט את הערבויות בהתאם לחוק המכר.

"הדירה"

היא דירה בת _____ חדרים וחדרי שרות, המסומנת במספר זמני בתוכניות המהוות חלק מנספח א' להסכם זה, הנמצאת/תמצא בקומה לרבות המחסן (ככל והוצמד לדירה), החניה (ככל והוצמדה לדירה) כמפורט במפרט הנספח להסכם זה, והחלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה בהתאם לחלקה היחסי מספר הדירה המצוין על גבי פנקס השוברים אשר נמסר/יימסר לרוכש הינו _____.

ביחס לבית נשוא הסכם זה ובהתאם למוגדר בחוק המקרקעין.

"הרכוש המשותף"

המחסן המסומן במספר זמני ובקומה בבית, כפי וככל שמפורט במפרט ומסומן בתכניות המהוות חלק מנספח א'.

"המחסן"

חניה עילית או חניה תת קרקעית במרתף חניה המסומנת במספר זמני _____ הנמצאת בקומה _____, כמפורט במפרט וכמסומן בתכניות המהוות חלק מנספח א'.

"חניה"

רשות מקרקעי ישראל.

"רמ"י"

מדינת ישראל/רשות הפיתוח/ הקרן הקיימת לישראל.

"בעל הקרקע"

עיריית רמלה

"העירייה"

האישור החוקי הניתן לפרויקט מטעם הועדה המקומית לתכנון ובנייה, המאפשר ביצוע עבודות בנייה שטעונות היתר בהתאם לסעיף 145 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וככל שיתוקן כדין מעת לעת בכפוף לאמור בנספח ח'.

"היתר בניה"

תחנת ו/או חדר טרנספורמציה, ככל שייבנו בהתאם לדרישות חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לפרויקט ו/או לבית/ים, ו/או לבתים הנוספים כהגדרתם בהסכם זה.

"חדר טרפו"

חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

"חוק המקרקעין"

חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

"חוק המכר"

חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.

"חוק המכר הבטחת השקעות"

חכירה מהוונת לדורות מאת רשות מקרקעי ישראל.

"החכירה"

הוא הבית לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף נפרד או ביחד עם בתים אחרים, לפי חוק המקרקעין כאמור בסעיף 8 להלן.

"בית משותף"

משכנתא ראשונה על הדירה להבטחת ההלוואה שיקבל הרוכש כאמור בסעיף 14 להלן.

"המשכנתא"

החברה ו/או הקבלן שיבחר על ידי החברה לצורך בניית הבית, לרבות קבלן בשיטת "עד מפתח".

"הקבלן"

מכרז מס' מר/174/2017 על נספחיו, אשר פורסם על ידי המנהל.

"המכרז"

"מועד המסירה"
06.12.2022, או תאריך אחר אשר ייקבע בהתאם להוראות סעיף 4 להלן, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

"סכום הפיצוי המוסכם"
הפיצוי המוסכם בגין איחור במסירה, לעניין סעיף 4.17 להסכם יהא עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 ובכפוף להוראות המכרז.

"משרד הבינוי"
משרד הבינוי והשיכון.

"מדד"
המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר – יקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

"פרצלציה"
פיצול קרקע לכמה חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או חלוקה ו/או הפקעה ו/או רישום חכירה לטובת צורכי ציבור.

"מפרט טכני"
המפרט הטכני לביצוע העבודות בהתאם לחוק המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 המצורף כנספח א' להסכם זה לרבות כל שינוי שיערך בו ו/או הבהרות במפרט שיתווספו מזמן לזמן על ידי המנהל ו/או משרד הבינוי ו/או מי מטעם.

נספחים

מפרט טכני ותוכניות מכר.	נספח א' -	(1)
נספח התמורה.	נספח ב' -	(2)
ייפוי כוח בלתי חוזר של הרוכש לעו"ד מטעם החברה.	נספח ג' -	(3)
נספח הבנק.	נספח ד' -	(5)
כתב התחייבות- חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן.	נספח ה' -	(7)
תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים	נספח ה'1 -	(8)
כתב התחייבות- משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן.	נספח ו' -	(9)
תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים (משפר דיור).	נספח ו'1 -	(10)
הוראות בדבר ייצוג משפטי.	נספח ז' -	(11)
נספח היתר בניה.	נספח ח' -	(12)

2. העסקה

2.1. החברה מתחייבת למכור לרוכש את זכויות החכירה בדירה ואת הדירה והרוכש מעוניין בזה לרכוש את זכויות החכירה בדירה ואת הדירה מאת החברה וימלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואם ובמועד, לרבות לקבל לחזקתו את הממכר, והכל בכפוף לתנאים המפורטים להלן בהסכם זה ובתוספות המצורפות להסכם זה, בהוראות המכרז ובכפוף לכל דין.

2.2. הרוכש מצהיר כי הוא מודע לכך שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן וכי הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד הבינוי והינו מחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי תנאי המכרז לצורך התקשרות בהסכם זה. ככל שיתברר בכל שלב שהוא עד למועד מסירת החזקה בדירה כי עדכני ליום חתימת הסכם זה הרוכש לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה, ו/או הונפקה לו בטעות תעודת זכאות כנ"ל, הרי שידוע לו והוא מסכים לכך שהסכם המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול האמור.

2.3. ידוע לרוכש כי הפרויקט כולל ו/או עתיד לכלול זירות אשר ימכרו בשוק החופשי וכן יחידות מסחריות ומשרדים וכי החברה רשאית לנהוג בשטחי המסחר והמשרדים ו/או בכל חלק בהם לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז והוראות כל דין, לרבות להותירם בבעלותה, לתכננם, להקים, להפעילם, להשכירם ו/או להעניק זכות שימוש בלעדית בכל חלק בהם ו/או להצמיד את שטחי המסחר המשרדים ו/או הזכויות בקשר אליהם לכל שטח שהוא בפרויקט ו/או למכרם לצד שלישי כלשהו, לפי שיקול דעתה הסביר ובהתאם למפרט ובכפוף להוראות המכרז, וכי הרוכש לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהחברה בשל מכירת ו/או השכרת שטחי המסחר והמשרדים ו/או בשל הכנסות מפעילות שטחי המסחר. כמו כן, ידוע לרוכש כי היחידות המסחריות והמשרדים יאפשרו כל שימוש המותר בהתאם להוראות התב"ע, וכי יתכן כי החניון ליחידות המגורים והמסחר ו/או המשרדים יהא משותף וכי בטרם התקשרותו בהסכם זה הביא בחשבון עניין זה. ידוע לרוכש שבבית ו/או בבתי הנוספים ו/או בפרויקט ייתכנו שטחים משותפים, מעברים, כניסות ו/או יציאות משותפות, דרכי גישה משותפות וכיו"ב וכן ייתכנו מתקנים ומערכות משותפים המיועדים לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או הבית ו/או הבתים הנוספים ו/או בעלי הזכויות בשטחי המסחר ו/או בשטחי המשרדים והכל בכפוף להוראות המכרז והדין (להלן: "השטחים המשותפים בפרויקט").

2.4. למען הסר ספק, במידה ויהיו שטחים משותפים שיעשה בהם שימוש הן על ידי הדיירים בבניין המגורים והן ע"י בעלי הזכויות בשטחי המסחר והמשרדים, אזי כל אחד מבין הדיירים ובעלי הזכויות בשטחי המסחר והמשרדים, יישא בהוצאות הרכוש המשותף על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף.

3. הבניה

3.1. החברה מתחייבת לבנות באמצעות הקבלן, את הבית, את הרכוש המשותף ואת הדירה בהתאם להיתר הבניה ולתכניות ולמפרט הטכני, המפורטים בנספח א' והכל בכפוף להוראות המכרז והתכנון והרישוי מול הרשויות השונות וקבלת היתר (כפוף לכל שינוי שיחול בתכניות הבניה והיתר הבניה, כאמור להלן בהסכם זה).

3.2. הודע לרוכש כי החברה רשאית לפעול להגשת בקשה להקלה עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

3.3. עד להשלמת בניית הבית רשאית החברה להכניס שינויים בבית עצמו ו/או בפרויקט לרבות – אך לא רק – במספר הדירות בכל בית ו/או בקומה ו/או כניסה, במספר הקומות ו/או תוספת בניה ו/או חניות ו/או מחסנים נוספים בפרויקט - בתנאי שלא יחול שינוי בבניית הדירה גופא וכן בכפוף לתוספות להסכם זה ולהוראות מיוחדות של הסכם זה ובלבד שהשינויים כאמור יהיו בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות). כן רשאית החברה, עד לרישום הדירה על שם הרוכש, להכניס שינויים בגינון, בחניה ובעבודות הפיתוח בבית ו/או בסמוך לבית, ולרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לבצע שינויים במיקום החניה. בניית הפרויקט יכול ותהיה בשלבים לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שבגין השינויים כאמור תימסר הודעה מראש לקונה ותאפשר גישה סבירה לדירה על הצמודותיה. לעניין זה הודע לרוכש, כי יכול ונוסף לבניית הבית נשוא הסכם זה, יבנו בתים נוספים (הבתים הנוספים יקראו ביחד: "הבית/ים הנוסף/ים"). עוד מוסכם כי יכול והבית/ים הנוסף/ים יכללו מספר קומות ו/או מספר יחידות ו/או תכנון שונה מהבית נשוא הסכם זה ובלבד שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה לרבות שטח הדירה גודלה, מיקומה וכיווניה.

3.4. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תיאור הדירה ו/או הבית במפרט הטכני לעומת התכניות, יחייב את החברה התיאור המופיע במפרט הטכני. אם יהיו בפועל הפרשים ו/או סטיות בכמויות ו/או במידות של הדירה ו/או הבית לעומת התיאור במפרט הטכני ובתכניות, שיהיו בגבולות הסטיות או ההפרשים המותרים על פי דין, לא יהיו ולא ייחשבו אלה כאי-התאמה ולא יהוו הפרה כלשהי של התחייבויות החברה על פי הסכם זה, והכל בכפוף להוראות חוק המכר.

3.5. מוסכם במפורש, כי שינוי בתכנון הפרויקט לרבות במספר המבנים, מספר הקומות, מספר הדירות בפרויקט ו/או בקומה וכן מיקומן וגודלן נתון לשינוי מפעם לפעם, בהתאם לשיקולי החברה, וכן בכפוף להמשך תהליך התכנון והרישוי מול הרשויות השונות וקבלת אישורן והכל מבלי לגרוע בזכויות הרוכש בדירה ובלבד שהשינויים אינם עומדים בסתירה להוראות מכרז מר/174/2017 ברמ"י ובלבד שהדבר לא יגרום לשינוי במיקום הדירה, כיוונה, גודלה ושטחה להן מחויבת החברה במפרט המצורף להסכם זה.

3.6. המוכרת תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניינים בשטחים המיועדים לצרכי מסחר ומשרדים בלבד, שילוט של שטחי המסחר והמשרדים, וזאת בהתאם לשיקול דעתה (להלן: "**שילוט המסחר**") ובכפוף לקבלת היתר ו/או רישיון מתאים לכך מהרשויות המוסמכות ולכל דין.

3.7. המוכרת תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניינים שלט לוגו הנושא את שם המוכרת ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכרת ו/או של הפרויקט (להלן: "**שילוט הפרויקט**"), לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. מובהר כי לאחר שחלפו שלוש שנים ממועד קבלת טופס 4 לבית, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו, בהחלטה שתינתן על פי כל דין, אם ברצונם להסיר את שילוט הפרויקט אשר נמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת בכתב.

3.8. המוכרת תהיינה רשאית להציב את שילוט המסחר ואת שילוט הפרויקט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרכוש המשותף ובלבד שהמוכרת תישא בכל העלויות של הצבת השילוט כאמור, אשר יכלול את שם המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. כמו כן, 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 יזיז 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.

3.9. בוטל.

3.10. בוטל. מוסכם במפורש, כי באם החברה תקבל הרשאה או רישיון לבניית מבנה נוסף על החלקה ו/או דירות ו/או קומות ו/או תוספת בניה אחרת למגורים ו/או חניות ו/או מחסנים נוספים בפרויקט (להלן: "**זכויות בניה עתידיות**"), הרי בניה נוספת זו תהא שייכת לחברה בלבד, ולה הזכות לעשות בתוספת בניה זו כרצונה ובכפוף להוראות המכרז, כולל מכירתה כולה או חלקה ו/או מסירת חלקים ממנה, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. כל זאת מבלי להיזקק להסכמת ו/או חתימת הרוכש, ומבלי לפגוע בזכויותיו של הרוכש בדירה.

3.11. הודע לרוכש, כי יבנה חניון עילי ותחתית אשר נועד לשרת את הבית ואת הבית/ים הנוסף/ים אשר יבנו על ידי החברה במסגרת הפרויקט. עוד הודע לרוכש, כי החברה שומרת על זכותה להכשיר כניסה זמנית לחניון חלף הכניסה המתוכננת והמסומנת בתוכניות (חלק **מנספח א'**), וזאת עד למועד אכלוס כל הבתים בפרויקט על הקרקע ובלבד שהכניסה הזמנית תאפשר גישה בטוחה וסבירה לחניון, והכניסה לחניון המתוכנן לא תעלה על תקופה העולה על 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 (אישור אכלוס).

המסירה

.4

- 4.1. החברה מתחייבת להשלים באמצעות הקבלן את בניית הדירה, ובכפוף למילוי התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לרבות תשלום התמורה שהרוכש מחויב לשאת בו לפי הסכם זה, ולרבות המצאת אישורי העירייה לאספקת מים, חשמל וגז כמפורט בסעיף 15.4, למסור את החזקה בדירה לרוכש במועד המסירה (כהגדרתו לעיל).
- 4.2. מוסכם, כי סידור הגינה ועבודות הפיתוח, ככל שהם מתחייבים לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בהתחשב בעונת השנה ובשנת שמיטה, בתוך 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4, ככל שהדבר תלוי בחברה, ואין הדבר יהווה עילה לרוכש לטעון כי הדירה אינה מוכנה למסירה, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מהרוכש שימוש וגישה סבירים לדירה והצמדותיה. עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה ויעשו לאחר מסירת הודעה מראש לרוכש.
- 4.3. החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה בדירה במועד המסירה כשהיא ראויה לשימוש; פנויה מכל אדם ו/או חפץ; כשזכות הרוכש בדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי ומשכנתא (פרט למשכנתאות ומשכונות שלקח הרוכש הנזכרים בהסכם זה ו/או כל עיקול ו/או רישום אחר שנרשם בשל הרוכש ו/או כל רישום אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף ו/או קבלת טופס אכלוס כגון מעבר זיקות הנאה וכד'), והכל בתנאי שהרוכש ימלא קודם לכן את כל התחייבויותיו שהוא חייב במילויין לפני מסירת החזקה בדירה בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף לכל דין וישלם את התמורה עפ"י הסכם זה, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ואשר מקנים לחברה את הזכות לדחות את מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש.
- 4.4. סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 4.5. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- 4.6. מוסכם בזאת כי ככל שהחברה תשלים את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה, החברה תהא רשאית בהסכמת הרוכש להקדים את מועד המסירה הנקוב בהסכם זה. ככל שיוקדם מועד המסירה בהסכמת הרוכש כאמור, כל התחייבויות הרוכש אשר מועד ביצוען מתחייב עד למועד מסירת החזקה יוקדמו בהתאמה, ועל הרוכש להיות נוכח במועד זה בכדי לקבל החזקה. יובהר כי, החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ללא הסכמת הרוכש, ובלבד שתמסור לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. למען הסר ספק, הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור לעיל, מותנית בהסכמת הרוכש.
- 4.7. במידה ורק אחד מיחיד הרוכש יהא מעוניין לקבל החזקה בדירה במועד המסירה יראו בחוזה זה כמתן ייפוי כוח בלתי חוזר והרשאה של יחיד הרוכש האחר כלפי יחיד הרוכש שיהא מעוניין לקבל את החזקה באופן בו קבלת החזקה גם ע"י אחד מיחיד הרוכש תיחשב כמסירה לכל יחיד הרוכש והחברה רשאית להסתמך על הוראות אלה. כמו כן, במידה ומי מיחיד הרוכש מעוניין לקבל החזקה ע"י צד ג' מטעמו של הרוכש, יהיה עליו להציג ייפוי כוח המסמך אותו לקבל את החזקה בדירה בשמו של יחיד הרוכש הנוסף ו/או הרוכש.
- 4.8. לפני שהחברה תמסור לרוכש את הדירה, אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום מראש עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לרוכש לעשות שינויים ו/או תוספות ו/או שיפורים כלשהם בדירה בכפוף להוראות הסכם זה. כניסה של הרוכש ללא תיאום מראש עם החברה לדירה, לבית/ים ו/או לפרויקט, מכל סיבה שהיא – תהווה, בין היתר, הסגת גבול בהתאם להוראות כל דין והפרה של הוראות הסכם זה.

4.9. מוסכם בזה, כי הרכוש המשותף של הבית על מטלטליו, יימסר לחזקת ועד/י הבית/ים או לנציגות דיירי הבית/ים מיד לאחר אכלוס הדירה הראשונה בבית (להלן: "מועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף"). נציגות דיירי הבית ו/או רוכשי הדירות יהיו מחויבים לקבל את החזקה ברכוש המשותף על מיטלטליו. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבנין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית").

4.10. בוטל.

4.11. מוסכם בזה, כי גם אם הנציגות הזמנית לא תגיע לקבל את החזקה ברכוש המשותף במועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף או יסרבו לקבל את החזקה מכל סיבה שהיא שאינה מעשה ו/או מחדל של החברה, תשלח לו החברה הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ 10 ימים ממשלוח הודעה זו. מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב מקביל במסירת הדירות ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, מוסכם בזה ללא סייג שחלק מהשטחים המשותפים ומחצית המותקן בהם יהיה שייך לבית ולבית/ים הנוסף/ים וכי החזקה בשטחים המשותפים ובציוד המותקן בהם נמסרה ו/או תמסר לוועד הבית של הבית ו/או הבית/ים הנוסף/ים טרם מסירת החזקה של הרכוש המשותף של הבית ובלבד שיתקבל טופס 4. תקופת הבדק לשטחים הנ"ל תחל ביום מסירת החזקה של השטחים המשותפים והציוד לבית הראשון שבנייתו תסתיים, קרי לבית ו/או לבית/ים הנוסף/ים.

4.12. מוסכם כי במקרה שהרוכש לא יופיע לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שתואם עימו ו/או התייצב אך בחר שלא לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או לא השלים את התשלומים אשר התחייב לשלם על פי נספח התמורה, החברה תהיה רשאית, בנוסף לכל סעד העומד לזכותה בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לכל דין, לחייב את הרוכש בכל ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו לה עקב העיכוב בשל אי קבלת החזקה במועד והחברה תחדל מלשאת בחובה לשמור (למעט אחריות, ככל שקיימת, כ"שומר חינוס" כהגדרתו וכקבוע בחוק השומרים, התשכ"ז-1967) ו/או מלתחזק את הדירה, ויראו את הרוכש בכל מקרה כמי שקיבל בפועל את החזקה בדירה לכל דבר ועניין במועד המסירה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר, כי אי קבלת החזקה בדירה במועד המסירה שתואם עימו בהתאם להסכם זה תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה מצד הרוכש ותזכה את החברה בסעד העומד לה על פי כל דין ובלבד שהחברה הודיעה לרוכש מראש על מועד מסירת החזקה כאמור בסעיף 4.4 לעיל והודעה נוספת כאמור בסעיף 4.5 לעיל.

יובהר כי האמור בסעיף זה יחול בהתאמה גם בנוגע למסירת החזקה ברכוש המשותף כאמור בסעיף 4.9 והן ביחס למסירת החזקה בשטחים המשותפים כאמור בסעיף 4.11.

4.13. מובהר בזה כי איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על 60 ימים לא יהווה הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

4.14. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם) לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים (תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאיננו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

4.15. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף 4.14 ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע החברה 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 החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

4.16. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה 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, החברה לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 4.15 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל הסכם זה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום העברת כל תשלום אחרון לחברה מהרוכש ועד ליום ההחזר בפועל. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. השבת הסכומים כאמור בסעיף זה תעשה בהתאם להוראות סעיף 4.20 להלן, ותעשה לא יאוחר מ- 45 יום מהיום שהרוכש ימלא את כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן: (1) הרוכש הודיע לחברה בכתב בדואר רשום על רצונו לבטל הסכם זה; (2) הרוכש חתם על הסכם ביטול להסכם זה (במסגרתו אף השיב לחברה פנקס שוברים וערבויות) על כל נספחיו לרבות תצהיר לרשויות מיסוי מקרקעין (בנוסח מקובל של רשות המיסים) שייחתם על ידי הרוכש ויאומת כדין, לפיו הסכם זה מבוטל (להלן: "תנאי השבה בביטול"). במקרה של ביטול הסכם זה בנסיבות הנ"ל, הרוכש לא יהא זכאי לפיצוי כלשהו מהחברה בגין ביטול הסכם זה על ידו.

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

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב 1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב 1.25 -בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך. הפיצויים הקבועים בסעיף 4.17 זה לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

על אף כל האמור לעיל ולהלן ולרבות בס' 4.17 זה לעיל, יובהר, כי בכל מקרה הרוכש לא יהיה זכאי לתשלום פיצויים כאמור בגין עיכובים שמקורם בנסיבות המפורטות בס' 4.14 לעיל.

4.18. מבלי לגרוע מהוראת הסכם זה, הודע לרוכש שעפ"י הוראות המכרז עבודות הפיתוח הסביבתי עד לגבול המגרש מבוצעות במלואן או בחלקן על ידי הרשות המקומית או באמצעות מי מטעמה ו/או כל גוף אחר שיוסמך לכך, וכי הודע לו שיכול מטעמו ו/או תאגיד מים וביוב ו/או כל גוף אחר שיוסמך לכך, וכי הודע לו שיכול ועבודות אלה תבוצענה כולן או חלקן לאחר מועד המסירה כהגדרתו לעיל. מובהר כי החברה איננה אחראית על ביצוע עבודות (לרבות אך לא רק על טיבן, אופן ביצוען, מועד ביצוען, עיכוב בביצוען, או אחריות אחרת כלשהי בקשר אליהן) אלה והרוכש לא יפנה לחברה טענה או תביעה בגין ביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי ו/או חיבור לרשתות ותשתיות שונות או מערכות אחרות ו/או מועד השלמתם ו/או בגין פיגור במסירת החזקה בדירה והאפשרות לקיום מגורים סבירים בה, בשל סיבות אלה ובלבד שהחברה תעביר למבצע העבודות את כל הסכומים בגין עבודות הפיתוח הסביבתי ובגין החיבורים לרשתות ותשתיות השונות הנדרשים על פי כל דין ובכפוף לתנאי המכרז.

4.19. הארכת תקופת הבנייה ומסירת הדירה לרוכש עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בסעיף 4 זה ו/או דחייה במסירת הדירה לרוכש בהתאם לסעיף זה, לא תזכה את הרוכש בתשלום שיפוי או פיצויים בעד נזקים כלשהם לרבות ריבית בעד סכומי כסף ששילם הרוכש לחברה ולא תהווה עילה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי החברה- במועדן אלא אם נקבע אחרת עפ"י הסכם זה או עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

4.20. מוסכם כי בכל מקרה שבו תקום לרוכש זכות לקבל כספים חזרה מהחברה, אזי החברה תהא רשאית:

4.20.1. לקזז את הפיצוי מוסכם כקבוע בסעיף 21.3 להלן.

4.20.2. לבטל הערת אזהרה ככל שנרשמה על שם הרוכש.

4.20.3. לפרוע כל הלוואה שנטל הרוכש, שהדירה שימשה כבטוחה להחזרתה, עד גובה סכום הכספים שיגיעו לרוכש מאת החברה בהתאם לסעיף זה.

4.21. במקרה והחברה לא תמסור לרוכש את הדירה במועד המסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הרוכש לפי הסכם זה וכן במקרה האמור בסעיף זה, לא יהיה רשאי הרוכש לתפוס חזקה בדירה ואולם יראו את הרוכש, ביחס לכל חבות הנלווית לקבלת חזקה כמי שקיבל בפועל את החזקה בדירה במועד המסירה לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה, לרבות (אך לא רק) לעניין ההתחייבות לתשלום מלוא התמורה לחברה, תחילת תקופת האחריות לתיקונים כמפורט בסעיף 7 להלן, החובות המוטלות על מחזיק בנכס ועל בעליו על פי כל דין, אחריות למצב הממכר, אחריות לתשלום ההוצאות הכרוכות באחזקת הממכר והרכוש המשותף וכל המיסים השוטפים ותשלומי החובה בגין הממכר, אשר יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו, החל ממועד המסירה האמור ואילך. כן, החל ממועד זה ואילך לא תהא החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם או נזק שיגרם לממכר לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את החברה מאחריותה, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

והרוכש יחוייב בהוצאות שמירתה בכפוף להוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967, וישלם את חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף בבית, כנזכר בסעיף 15 על תתי סעיפיו להלן, ובתשלומי הארנונה, וזאת בנוסף ומבלי לפגוע בזכויותיה של החברה כמותנה בסעיף 21 להלן.

5. שינויים ותוספות

- 5.1. מובהר ומוסכם בזה כי הדירה תבנה בהתאם למפרט טכני, שלא יפחת ברמתו מהמפרט המחייב אשר נקבע במסגרת המכרז, דהיינו המפרט הטכני המחייב-מהדורה 8.12.16 מיום 10
- 5.2. יודגש ויובהר כי לא יתאפשר לבצע שינויים ו/או שדרוגים ו/או תוספות בדירה החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה. עוד יובהר כי עפ"י הוראות המכרז החברה אינה רשאית לאפשר ביצוע שינויים ו/או שדרוגים ו/או תוספות בדירה מעבר לקבוע במפרט הטכני, כך שכל שינוי, ככל שיעשה, יעשה ע"י הרוכש על חשבונו ובאחריותו של הרוכש, והכל לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד.
- 5.3. לא התייצב הרוכש לבחירת פריטים הניתנים לבחירה (כגון: ריצוף, קרמיקה, שיש וכיו"ב) לאחר קבלת מועדים לבחירה על ידי החברה, תהא החברה תהיה רשאית לבחור במקום הרוכש את הפריטים הניתנים לבחירה, על פי שיקול דעתה הסביר. יובהר כי החל ממועד בחירת הפריטים על ידי החברה כאמור בסעיף זה לא יהיה רשאי הרוכש לבצע וויתורים על פריטים בתוך מפרט המכר ולקבל זיכוי בגינם כמפורט בסעיף 5.3. לעיל. למען הסר ספק, החברה מתחייבת לפרט **בנספח א'-** במפרט הטכני את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 5.3 לעיל.

6. פרוטוקול המסירה

- 6.1. במועד מסירת החזקה בדירה לרוכש בהתאם לתנאי הסכם זה, יוכן מסמך בכתב אשר ייערך וייחתם בין נציג החברה/הקבלן לבין הרוכש או בא כוחו, ובו יצוינו הליקויים והפגמים בדירה ואי התאמות בין בניית הדירה לבין **נספח א'** - אם יהיו כאלה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 6.2. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 6.3. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 6.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 6.5. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- 6.6. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 6.5, 6.4, 6.3 לעיל בפרוטוקול המסירה.

7. תקופת הבדק

- 7.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאיו ואגרות כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (להלן בהתאמה: "אי התאמה", ו: "אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

- 7.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה "הודעה בדבר אי התאמה").
- 7.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה.
- 7.4. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 7.5. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 7.6. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 7.7. החברה 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 החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. 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 לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 7.8. מוסכם ומובהר בזה כי הרוכש יקבל מאת החברה הוראות תחזוקה ושימוש בדירה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה כהגדרתו בהסכם זה.
- 7.9. יוטעם, מובהר ומוסכם בזה כי ככל שיביא הרוכש לאתר הפרויקט ו/או לבית/ים פריטים ו/או אביזרים שלו, לרבות אך לא רק כלים סניטאריים, ארונות מטבח, אביזרים, אריחי ריצוף ו/או ציפוי קירות - לא תהא החברה אחראית בשל גניבה ו/או כל נזק שיגרם, אם ייגרם, בכל מקרה. על החברה לא תחול כל חובת שמירה ו/או ביטוח ביחס לפריטים אלה והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 7.10. מוסכם בזה בין הצדדים כי מנין תקופת הבדק לעניין ליקויים ברכוש המשותף של הבית, יחול ממועד מסירת החזקה של כל חלק מהרכוש המשותף (ככל והרכוש המשותף נמסר בחלקים) ובכפוף להוראות סעיף 6.6 זה בהתאמות הנדרשות ובכפוף להוראות חוק המכר.
- 7.11. מובהר כי החברה לא תישא באחריות בגין ליקויים ו/או אי התאמות שמקורן במעשה או מחדל של הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או תחזוקה בלתי סבירה של הרוכש בדירה ו/או רוכשים אחרים בבניין בקשר עם הרכוש המשותף לפי העניין.

7.12. הובא לידיעת הרוכש כי עליו לפעול בכל דרך אפשרית להקטנת נזקיו בגין הליקויים ו/או אי ההתאמות כמפורט לעיל. יובהר כי אם הרוכש לא יאפשר את בדיקת אי ההתאמות או לא יאפשר את ביצוע התיקונים, כולם או חלק מהם, במועדים שנקבעו עמו, או יתנה את בדיקת אי ההתאמות ו/או ביצוע התיקונים בתנאים בלתי סבירים החברה לא תתקן את הליקויים בממכר מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר.

7.13. מובהר כי הרוכש לא יהא רשאי לקזז את עלות התיקון כמפורט לעיל ו/או כל נזק ו/או ירידת ערך שהם תוצאה של אותם ליקויים מכל חוב של הרוכש כלפי החברה, זולת אם נקבע מראש ובמפורש אחרת, בפסק דין של בית המשפט. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר והוראות כל דין.

8. רישום הזכויות על שם הרוכש בדירה, בניה נוספת ושימושים בקרקע

8.1. מוסכם בזה כי החברה רשאית לקבוע אם הבית לבדו ו/או ביחד עם הבתים הסמוכים לו כמפורט להלן, ירשם/מו כבית משותף, אם לאו, ובלבד שהדירה תירשם על שם הרוכש כיחידה עצמאית הניתנת לזיהוי נפרד ובכפוף להוראות המכרז והדין. מוסכם כי החברה תהא רשאית לחלק את הרכוש המשותף של הבית ושל הבתים הנוספים ובין השאר בהתחשב באופי השונה של הדירות בבית ובבתים הנוספים באופן בו ככל והפרויקט יהיה מורכב ממספר בתים אזי בבית ישנו רכוש משותף לבית ורכוש משותף לכלל הבתים (הבית והבתים הנוספים) שייבנו על הקרקע.

8.2. היה והבית ניתן לרישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, אזי יעשה הדבר כאשר תהא אפשרות חוקית לכך ובהתאם להוראות הבאות:

8.2.1. החברה מתחייבת לעשות את הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשותם למטרת רישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין ולרשום את הבית המשותף, כשהבית לבדו הוא בית משותף לעניין חוק המקרקעין, או כשהבית ביחד עם בית/ים אחר/ים שהוקם/מו יוקם/מו על ידי החברה ו/או על ידי אחרים באותו פרויקט, יהיו ביחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין - הכל לפי ברירת החברה ובכפוף לחלוקת הקרקע שתבוצע על ידי רמ"י (במקרה של קרקע בבעלות רמ"י, רשות הפיתוח, קק"ל ו/או כל גורם אחר מטעם המדינה) והרשויות המוסמכות - וכאשר תהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לעשות את כל הפעולות לרישום הזכות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין במועד המוקדם ביותר האפשרי ולרשום באותו מעמד את המשכנתאות לחובתו, כאמור בהסכם זה וכל זאת במסגרת המועדים כחוק.

8.2.2. החברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות ככל שתידרש לכך על ידי רמ"י ו/או כל גורם אחר שאחראי לביצוע פעולות הפרצלציה, וזאת אם וככל שיוטלו עליה פעולות אלה, בשקידה ראויה, וכן לקיים את כל החיובים המוטלים עליה, ככל שתידרש לכך כאמור, בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של פרצלציית הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי בנסיבות העניין; כן מתחייבת החברה לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של פרצלציית הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

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

8.2.4. למען הסר ספק מובהר, כי לעניין הוראות סעיף 6ב[ג] לחוק המכר, במקרה בו בפרויקט מוקמים מס' בתים/אגפים הנרשמים כבית משותף אחד/בית מורכב, אזי מניין הימים לעניין המועד לרישום הבית המשותף ימנה לא יאוחר משנה ממועד מסירת החזקה בדירה הראשונה בבניין האחרון בפרויקט או ממועד רישום הפרצלציה, לפי המאוחר מבין המועדים הנ"ל, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על-פי חוזה זה במלואן ובמועדן, ובכפוף להוראות הרשויות המוסמכות לרבות המפקח/ת על רישום המקרקעין.

- 8.2.5. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף 9 רבתי, לא יבואו במניין, תקופות שהעיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה של החברה והיא לא יכלה למנוע את קיומן. כן מוסכם, כי איחור בביצוע הרישום בגין הנסיבות כאמור, לא יהוו הפרה של התחייבויותיה על פי סעיף זה בכפוף להוראות חוק המכר.
- 8.3. בעת רישום זכות החכירה בדירה על שם הרוכש תהיה הדירה חופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי (למעט זכות בעל הקרקע), פרט להערות שיימשו על ידי הרוכש ו/או לחובתו, לרבות משכנתאות שהרוכש קיבל ולהערת אזהרה ככל ותירשם על התחייבות הרוכש בקשר עם אי מכירת הדירה בהתאם למכרז ובכפוף לאמור בסעיף 10 להלן בדבר רישום תקנון וזיקות הנאה, הכל כמפורט בהסכם זה ופרט לכל חוב, שיעבוד, עיקול, וזכות צד שלישי אחרת אשר נוצרו ו/או נגרמו על ידי הרוכש ו/או באחריותו ו/או שהוטלו על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש בדירה. האמור בסעיף זה כפוף לכך שהרוכש שילם את כל המיסים הנדרשים ממנו על פי ההסכם ועל פי הדין והנדרשים לצורך העברת הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- 8.4. החברה תהא זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בבית, חברות אספקת שירותים וכיו"ב בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז. כן תהא החברה זכאית לייעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות טלוויזיה, מכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם בתים אחרים, כפי שמפורט בנספח א' להסכם זה.
- 8.5. מובהר בזה לרוכש כי הבניין בו מצויה דירתו עשוי להירשם כבית משותף עצמאי או כאגף נפרד בתוך בית משותף בו יימצאו בניינים נוספים. בעניין זה גם חניון הבניין עשוי להירשם כשטח משותף ביחד עם בניינים נוספים.
- 8.6. הרשות בידי החברה להצמיד חלקים מהקרקע ו/או מהבית לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם, זכויות בניה על הגגות לדירה ו/או ליחידה רישומית בבית ו/או למס' דירות או יחידות רישומיות בבית ו/או בבתי הנוספים כפי שתמצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין ולהוראות המכרז.
- 8.7. ככל ויידרש עפ"י נהלי רמ"י, הרוכש יחתום עם רמ"י על חוזה חכירה פרטני בקשר עם הדירה במועד שייקבע על ידי החברה וימציא לחברה אישור מאת רמ"י המעיד על חתימת החוזה הנ"ל. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכות החברה לעשות שימוש בייפוי כוח בלתי חוזר המצ"ב כנספת ג', ולחתום בשם הרוכש על חוזה חכירה עם רמ"י.
- 8.8. הודע לרוכש כי זכויות החכירה בקרקע הנן לתקופת חכירה בת 98 שנים החל מיום אישור הזכייה על ידי רמ"י דהיינו מיום 13.09.2017 ועד 12.09.2115.
- 8.9. לצורך רישום זכויותיו של הרוכש, החברה תודיע לרוכש בכתב על שלושה מועדים אופציונליים שעל הרוכש לבחור באחד מהמועדים ולהתייבב בכדי לחתום על המסמכים הדרושים לצרכי הרישום ו/או להסדיר תשלומי חובה ככל שיידרש מהרוכש למטרת הרישום בהתאם להסכם זה ובכפוף לכל דין. החתימה תהיה במשרדי החברה ו/או עוה"ד ו/או אצל הרשות הרלוונטית, לפי הצורך ו/או העניין.
- 8.10. מובהר בזה כי באחריות הרוכש להמציא לחברה ו/או לעוה"ד לפי דרישתם הראשונה תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, ההשתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה ולעירייה בגין הדירה, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום זכות החכירה בדירה והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש.
- 8.11. בוטל.

8.12. הרוכש יודע שעליו לשתף פעולה עם החברה ו/או עוה"ד ו/או מי מטעם לביצוע הפעולות הנדרשות לרישום, וכן להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר שייקבע על ידי החברה ו/או על ידי החברה ו/או על ידי עוה"ד במועד שיתואם עמם, לצורך ביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה, וכן להסיר כל מניעה לרישום כאמור בסעיף זה, לרבות רישום הבית המשותף הנובעת ממנו, ככל שנובעת, ולחתום על כל מסמך שיידרש מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ו/או עוה"ד, ולאפשר למודד ו/או לאדריכל ו/או לכל בעל מקצוע אחר מטעם החברה, להיכנס לממכר (בתיאום מראש) ולשטחי הבניין, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל משמך הנדרש לשם ביצוע הרישום.

8.13. כמו כן הרוכש יודע שעליו להמציא לחברה, לפי דרישת החברה, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום מס רכישה ואישור עירייה ו/או הועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין בדבר העדר חובות, וכן לשלם את כל הוצאה ו/או תשלום שיידרשו לשם הרישום כאמור אשר נגרמו בעטיו של הרוכש. הפרת הוראת סעיף 19.2-19.3 תחשב הפרה יסודית על-ידי הרוכש.

8.14. בוטל.

8.15. מוסכם בזה כי החברה תהא רשאית לייחד שטחים מתוך הרכוש המשותף של הפרויקט לצורך הקמת חדר לשימושה של חברת החשמל/חדר טרפו ו/או לשימושם של חברת בזק/ כל ספק תקשורת אחר (להלן: "ספקי תקשורת") בהתאם לכל הסכם שייחתם בין החברה לבין גופים אלה ובכפוף להוראות המכרז והדין. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה (לרבות מהוראות בדבר זיקת הנאה וזכויות מעבר), הרוכש יאפשר מתן גישה חופשית לטובת חברת החשמל בשטח הפרויקט ו/או שטח הבתים ו/או גישה לחדר שיהיה מיועד לחברת החשמל ו/או לספקי התקשורת, לאפשר להם מעבר חופשי ככל שיהיה בכך צורך, לפי שיקול דעתם הסביר של חברת חשמל ו/או ספקי התקשורת ובכפוף להסכמים בינם לבין החברה ו/או העירייה או כל גורם אחר בכפוף להוראות המכרז והדין. מובהר בזה כי ככל שמיקום החדר ישתנה באופן מהותי לעומת מיקומו במפרט המכר ו/או בתוכניות, החברה מתחייבת להודיע על כך לרוכש בכתב. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

8.16. מוסכם בזה כי החברה תמקם בכל מקום בקרקע, כפי שתמצא לנכון ובכפוף להיתרי הבנייה והתוכניות שיינתנו, חדרי מכוניות ו/או משאבות ו/או מאגרי מים ו/או מתקני גז (לרבות צובר) ו/או תשתיות ושוחות ביוב ו/או פחי אשפה ו/או עמדות מחזור וכן כל מתקן אחר ו/או כל מערכת אחרת שתחליט החברה.

החברה רשאית עד למועד המסירה וללא הסכמת הרוכש (ולאחר מועד המסירה: ככל וביחס לרכוש המשותף - בתיאום עם נציגות הבית המשותף; ככל וביחס לדירה - בהסכמת הרוכש ובתיאום עימו), להעביר דרך הקרקע והבית/בתים, דרך קירות הבית/בתים וכן דרך שטחי המחסנים, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד אחר ו/או חברה אחרת, צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, חשמל, כבלי טלפון וכבלים לטלוויזיה וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים אחרים לידו. במקרים כאלה, על הרוכש לאפשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס לקרקע ולבית כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לצרכים הנ"ל. במידה והדירה נמצאת בקומה העליונה בבית, הרוכש יאפשר בחתימתו על הסכם זה, ככל שהדבר יידרש, להעניק זכות מעבר לרוכשי הדירות האחרות בבית ו/או למי מטעם, דרך הדירה, אל מתקני הבית המשותף הנמצאים על גג הבית ובלבד שהדבר נעשה בתיאום מראש עם הרוכש ובכפוף להוראות המכרז והתוכניות.

9. זכות חכירה ללא רישום בית משותף

9.1. ככל שלא ניתן בהתאם לנסיבות לרשום את הפרויקט כבית/ים משותף/ים ובלבד שהסיבה לכך אינה נעוצה בחברה והחברה עושה מאמצים כדי לרשום את הפרויקט כאמור לעיל, מוסכם בין הצדדים במקרה כזה, כי הזכות בדירה, ובחלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף מכל מין וסוג בבית/ים ובקרקע, תירשם כחכירה על פי תשריט בלשכת רישום המקרקעין, והכל כאשר תיווצר האפשרות החוקית והמנהלית לכך וברגע שניתן יהיה לרשום את הבית כבית משותף תבצע החברה את הרישום ברגע שניתן יהיה לעשות כן בכפוף להוראות חוק המכר.

9.2. בוטל.

10. זיקות הנאה ותקנון

10.1. מוסכם בין הצדדים כי החברה תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או הבתים השכנים לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב לקרקע או אליו והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב. מובהר כי בכלל זה ייתכן ודרך הבית ו/או הפרויקט תוקנה זכות מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב לטובת בתים שכנים ולטובת גישה למקומות חנייה או אחר וכי קיימת אפשרות כי מקומות חניה בתחום הקרקע יוקנו לדיירי הבתים אחרים המוקמים בפרויקט והכל בכפוף להוראות המכרז.

10.2. החברה תהיה זכאית לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין, בדבר הסדרת השימוש וחלוקת הוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף בין שהבית המשותף יהיה מורכב מהבית לבדו ובין שהבית המשותף יהיה מורכב ממספר בתים, וכן לכלול בו את כל ההוראות הנוספות המחייבות את הרוכש לעניין הדירה ו/או הבית ו/או הקרקע על פי האמור בהסכם והכל בהתאם ובכפוף לאמור במפרט המצורף להסכם זה ובכפוף להוראות הדין. מובהר בזאת, כי במידה והחברה תבקש לסטות מהוראות התקנון המצוי במובן חוק המקרקעין היא תפרט את ההוראות אותן מבקשת לשנות במסגרת התקנון במפרט הנספח להסכם זה וזאת בהתאם להוראת סעיף 6 לחוק המכר.

10.3. לאחר ביצוע הרישומים הנזכרים בהסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, יחולו הוראות שטר החכירה שנרשם, ככל ונרשם.

11. התמורה

11.1. בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הדירה כמפורט ב**נספח ב'** הרצוף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**מחיר הדירה**").

11.2. בנוסף, הרוכש יישא בשכ"ט עוה"ד, אשר יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014. לעניין זה, ידוע לרוכש, כי עוה"ד אינם מייצגים, והם לא יטפלו עבורו בכל עניין הקשור בהסכם זה למעט ברישום הבית המשותף, רישום הזכויות על שמש, רישום פרצלציה והגשת דיווח ללשכת מיסוי מקרקעין. הודע לקונים כי החברה היא שתקבע באופן בלעדי את זהות עורך הדין שיטפל עבורה בנושאים הקשורים בהסכם זה ובכלל זאת רישום הבתים המשותפים ורישום הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברישום הדירה והמשכנתא על שם הרוכש בספרי המקרקעין בכפוף להוראות הסכם זה. מובהר בזאת כי לא יידרש כל תשלום נוסף מצד הרוכש בגין הטיפול ברישום הבית המשותף ו/או רישום פרצלציה (ככל שיחול על החברה) ו/או רישום זכויות בדירה על שם הרוכש מעבר לקבוע בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014 כאמור לעיל.

11.3. מחיר הדירה יהיה צמוד למדד כמפורט ב**נספח ב'**.

11.4. מוסכם בין הצדדים כי מס ערך מוסף המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול על הרוכש כמפורט ב**נספח ב'**.

11.5. מס רכישה, ככל שיחול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, איננו כלול במחיר הדירה וישולם במידה ויידרש, ישירות על ידי הרוכש לרשות המיסים. למען הסר ספק, עורכי הדין יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש. יובהר כי הרוכש יהיה אחראי על חשבונו, לדאוג לקבל לידי שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין.

11.6. תשלום מחיר הדירה וכן תשלום כל יתר התשלומים, המיסים והסכומים החלים על הרוכש על פי הסכם זה וכן תנאי התשלום ומועדיהם כאמור בהסכם זה, הינם תנאים יסודיים ובנוסף לכל תרופה אחרת המוקנית לחברה עפ"י הסכם זה ו/או על פי הדין עקב הפרתו, לרבות הזכות לביטול הסכם זה, ישלם הרוכש לחברה הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כמפורט ב**נספח ב'**.

מובהר בזה כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת הרוכש לשאת בכל הוצאה כמפורט בתנאי הסכם זה.

11.7. רוכש המבקש להקדים תשלום, יקבל את אישור החברה מראש להקדמת התשלומים. במקרה והקדים הרוכש תשלום כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה והכל בכפוף לאמור בנספח ב' להסכם זה. [מקובל]

11.8. המדד החדש יהיה המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום. על החברה לתת לרוכש הדירה אפשרות סבירה לשלם את הפרשי הצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת החוזרים שעל המוכר לבצע, לפי החוזה.

11.9. ריבית פיגורים תהיה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ואין להוסיף לריבית רכיבים נוספים עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5 ב' לחוק המכר (דירות), ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם. שיעור ריבית הפיגורים תהא הדדית ותחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

12. בטוחה להבטחת כספי הרוכש

12.1. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שעל פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות ובכפוף לתנאי המכר, על החברה להמציא לו את אחת מהבטוחות הקבועות בחוק המכר הבטחת השקעות, שיפורטו להלן, לאחר ששילם לחברה למעלה מ- 7% ממחיר הדירה, כהגדרת מונח זה בנספח התמורה:

12.1.1. ערבות בנקאית;

12.1.2. פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, והרוכש יצוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח;

12.1.3. שיעבוד של הדירה נשוא ההסכם או חלק יחסי מהקרע שעליה נבנה הבית, במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הרוכש או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון;

12.2. יובהר כי על פי תנאי המכר, המוכר אינו רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 2 לחוק המכר הבטחת השקעות.

12.3. הודע לרוכש בכפוף להוראות הסכם זה ותנאי המכר ולהוראות חוק המכר הבטחת השקעות, כי הבטוחה שתומצא לרוכש תהיה בטוחה מסוג ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות (להלן ולרבות ככל וניתנו מס' ערבויות כאמור, להלן: "**הבטוחה**"). הבטוחה שתונפק לרוכש תהיה בגין סכומים שישלם הרוכש לחברה (למעט רכיב המע"מ, בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר הבטחת השקעות), על חשבון מחיר הדירה, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. החברה תישא בתשלום לבנק המלווה את העלויות הכרוכות בהנפקת הבטוחה לרוכש עבור הרוכש והרוכש מצדו ישיב עלויות אלו לחברה, הכל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר הבטחת השקעות.

12.4. הודע לרוכש כי רק תשלומים שישולמו על ידו לחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שוברים הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותו בקבלת בטוחה כמפורט בהסכם זה, ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 12.2 לעיל, וכי כל תשלום שישולם על ידיו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם שולם בפועל לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם לידי החברה לא יזכו אותו בקבלת בטוחה בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון פרויקט באמצעות שובר התשלום.

- 12.5. הודע לרוכש שהוצאת הבטוחה תעשה על ידי הבנק המלווה וכי הוצאתה מותנית בקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות חתימתו על **נספח ד'** בנוסח שיידרש על ידי הבנק. הרוכש יחתום על נספח זה עם חתימת ההסכם ו/או לבקשת החברה, וכן על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק או החברה לצורך קבלת הערבות הבנקאית או כל בטוחה בהתאם לחוק.
- 12.6. הבטוחה תפקע עפ"י תנאיה. הבטוחה תיחשב בטלה ומבוטלת באופן מוחלט וסופי, עם קיומם של התנאים כמפורט בערבויות, וזאת מבלי שיהיה צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הרוכש. מוסכם כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הרוכש למסור את הבטוחה לידי החברה בהתקיים התנאים שקבועים בחוק. עוד מוסכם מבלי לגרוע מהאמור לעיל כי עלויות כספיות שייגרמו לחברה עקב אי מסירת הבטוחה יחולו על הרוכש שיפצה את החברה בגין כל העלויות הנוספות שנגרמו לה לרבות הוצאות ריבית חריגה ו/או עלות הבטוחה, וזאת כתנאי לקבלת חזקה בדירה.
- 12.7. עם התמלא התנאים הקבועים בחוק המכר בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, תיחשב כל בטוחה אחרת, לרבות ערבות בנקאית שנתנה החברה לרוכש על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה ו/או בחתימה כלשהי מצד הרוכש כל זאת מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש להשיב לחברה את המסמך היוצר את הבטוחה בהתקיים אחד מהנ"ל.
- 12.8. במקרה של מימוש הבטוחה ו/או במקרה של ביטול הסכם זה, מתחייב הרוכש למחוק את הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה לזכותו בגין הסכם זה ו/או למחוק כל הערה שנרשמה לטובת הרוכש בספרי רמ"י ו/או בכל מרשם אחר בגין הסכם זה, והרוכש מסכים בזאת כי בנסיבות אלה תהיה החברה באמצעות מיופי הכח רשאית, לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח ג'** לשם מחיקת הערת האזהרה כאמור ו/או ביטול חוזה החכירה. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 13.8 להלן.
- 12.9. בוטל.
- 12.10. במקרה של מימוש הבטוחה על ידי הרוכש, יחשב הסכם זה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לרוכש בדירה תחזורנה לחברה ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק המלווה.

13. ליווי פיננסי לפרויקט

- 13.1. החברה תקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי פיננסי למימון בניית הפרויקט, כהגדרת מונחים אלו בחוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "**הסכם ליווי**").
- 13.2. החברה מצהירה כי היא תקבל אשראי מהבנק המלווה לצורך בניית הדירות בשיטה של מימון בניה (Construction Loan) שעיקריה הם:
- 13.2.1. תשלומים שמשלם הרוכש עבור הדירה יופקדו בחשבון נפרד בבנק המלווה המיועד למימון בניית הפרויקט והדירה.
- 13.2.2. הבנק המלווה ישחרר לחברה את הכספים מחשבון החברה עפ"י אישורי התקדמות הבניה שיומצאו לבנק המלווה, ו/או בכל דרך אחרת אשר תסוכם בין החברה לבין הבנק המלווה.
- 13.2.3. הבנק ינפיק בטוחה לרוכש כנגד כל תשלום (למעט רכיב המע"מ) שיופקד בחשבון כאמור בסעיף 13.3 להלן.
- 13.3. הודע לרוכש כי עליו למלא אחר דרישות הבנק המלווה כמפורט ב**נספח ד'**. הרוכש מתחייב להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה באמצעות שקלים בלבד בחשבון הפרויקט והוא חשבוון שאת פרטיו תמסור החברה לרוכש עם תחילת הליווי הבנקאי לפרויקט (להלן: "**חשבון הפרויקט**") אליו יעביר הרוכש את התמורה באמצעות שוברים הכלול בפנקס התשלומים שיוצא על ידי הבנק המתייחס לדירה הנמכרת ואשר יימסר לו ובכפוף ובתנאי שהרוכש חתם קודם לכן על **נספח ד'** של הסכם זה.

- 13.4. המונח "פנקס התשלומים" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, את פרטי הפרויקט, את פרטי חשבון הפרויקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.
- 13.5. הודע לרוכש, כי כל התשלומים שעליו לשלם לחברה בגין מחיר הדירה, כמפורט בנספח התמורה, ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שהחברה תמסור לרוכש ולא ניתן יהיה לשלם בכל דרך אחרת שהיא, והרוכש מתחייב שלא לשלם סכום כלשהו לחברה בגין התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. וזאת למעט השתתפות בהוצאות ותשלומים של החברה כמפורט בסעיפים 11.2, 11.5 שישולמו ישירות לחברה ו/או לגורם הרלבנטי לפי העניין. למען הסר ספק, גם תשלומים לקבלן המבצע ו/או מיסים ו/או כל תשלום אחר שאינו משולם לחברה כחלק מהתמורה ישולמו ישירות אל הגורם המתאים ולא באמצעות שוברי התשלום.
- 13.6. מוסכם ומובהר כי שוברי התשלום הנ"ל ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים, זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע בהתאם למדיניות הבנקים שתהיה נהוגה במועד התשלום. הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום הנ"ל בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא.
- 13.7. הודע לרוכש כי בסמוך לחתימת הצדדים על הסכם זה, תמסור החברה לממונה, כהגדרתו בחוק המכר, ככל שתידרש, הודעה בדבר התקשרות החברה בהסכם עמו אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לרוכש, פרטי הקרקע וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה.
- 13.8. הודע לרוכש והוא מסכים לכך שרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה ו/או כל הערה ו/או התחייבות כלשהי בספרי רמ"י יתאפשרו לאחר מסירת החזקה (בכפוף לביטול הבטוחה) ויבוצע ע"י החברה ו/או בתיאום מראש עם החברה בלבד. רישום הערת אזהרה על ידי הרוכש ו/או מי מטעמו בניגוד לאמור לעיל, יהווה הפרה יסודית של ההסכם מצד הרוכש ויבטל את תוקף הערבות באופן מוחלט. ואולם מובהר, כי בכל מקרה הרוכש יהא מובטח בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.
- 13.9. הובא לידיעת הרוכש, כי החל מתאריך החתימה על הסכם זה הוא לא יעשה כל שינוי ו/או תוספת מהותיים להסכם על נספחיו ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש.
- 13.10. הודע לרוכש, כי החברה מחויבת לשעבד את הפרויקט ואת המקרקעין לבנק המלווה ולצורך כך, החברה אף המחיתה/תמחה על דרך השעבוד את זכויותיה בקרקע ובכל מסמך אחר שנדרש/שיידרש על ידי הבנק ובנוסף, ניתנה ו/או תינתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק במנהל ו/או בלשכת רישום המקרקעין. הובא לידיעת הרוכש כי אם לא ימלא אחר האמור בהסכם זה, כל עוד תהיה החברה חייבת לבנק המלווה כספים כלשהם בקשר עם האשראי ולרבות בקשר עם הבטוחות, לא יסיר הבנק המלווה את השעבוד על הדירה שנרכשה על ידי הרוכש.
- 13.11. הודע לרוכש כי זכותו של הבנק המלווה או כל מי מטעמו עדיפה על זכויותיו וכי הבנק המלווה יהיה רשאי להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק המלווה בלבד ותלויה בשיקול דעתו בלבד ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק.
- 13.12. הודע לרוכש כי במסגרת התקשרותה של החברה עם הבנק בהסכם ליווי מוענקות לבנק, בין היתר, זכויות לבוא בנעלי החברה בכל הקשור לזכויותיה וחובותיה כקבוע בהסכם, בתוספת זמן מתאימה מטעם הבנק, במקרה בו החברה תפר את התחייבויותיה בהפרה יסודית כלפי הבנק.
- 13.13. הובא לידיעת הרוכש, כי עליו להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.

13.14. הובא לידיעת הרוכש, כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויות כאמור בהסכם, הואיל וזכויות הבנק המלווה תלויות בהן.

13.15. החברה תיתן לבנק המלווה הרשאה והסכמה בלתי חוזרת לתת מידע לרוכש ו/או לבנק מטעם הרוכש, בדבר מתן ליווי פיננסי לפרויקט, שם הפרויקט, ולרבות בדבר פרטי חשבון הפרויקט בו על הרוכש להפקיד את התמורה וכל זאת באמצעות מענה טלפוני לגורם אותו יקבע הבנק לעניין זה, ואשר מס' הטלפון המאפשר גישה אליו ו/או באמצעות פנייה ישירה לסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.

13.16. החברה תגרום לכך שהבנק המלווה ימסור לרוכש מכתב החרגה מותנה, לפיו, בהתקיים במצטבר התנאים המפורטים כדלקמן, והנהוגים בבנק המלווה ובהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות: (1) בניית הדירה הושלמה (2) החזקה בדיקה נמסרה לקונה (3) מלוא מחיר הדירה שולם לחברה (4) כספי הרוכש הובטחו כדין (5) הרוכש חתם ו/או החברה חתמה מכוח ייפוי כח בלתי חוזר על הסכם חכירה עם רמ"י בקשר או נרשמה לטובת הרוכש ה"א ככל וניתן לרשמה- השעבוד הכללי הקיים על המקרקעין, לא יחול בהתייחס לדירתו הספציפית של הרוכש ויימסר לרוכש מכתב החרגה סופי המשחרר את זכויות הרוכש בדירה מכל שעבוד ו/או התחייבות כלפי הבנק. (להלן: **"מכתב החרגה המותנה"** ו- **"מכתב החרגה סופי"** בהתאמה).

14. המשכנתא

14.1. הרוכש רשאי לפנות לכל בנק מסחרי מוכר בישראל ו/או חברת ביטוח מוכרת בישראל (להלן: **"הבנק מטעם הרוכש"**) על מנת לקבל בבנק הלוואה מובטחת בשעבוד זכויות הרוכש לתשלום חלק מהתמורה והמוכר יחתום עם הבנק מטעם הרוכש על חוזה ההלוואה עם הבנק מטעמו, וכן על כל המסמכים האחרים המקובלים בבנק מטעם הרוכש.

14.2. מוסכם במפורש כי יום קבלת סכום ההלוואה בפועל על ידי החברה מהבנק ייחשב כיום פירעון חלק מהתמורה כאמור לעיל.

14.3. למען הסר ספק מובהר בזאת לרוכש כי ידוע לו שתנאי לחתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל אצלה לטובת הבנק הוא תשלום בפועל של לפחות 10% ממחיר הדירה מהון עצמי בהתאם להוראות בנק ישראל בפרויקטים של מחיר למשתכן. האמור בסעיף זה כפוף לכל הוראה אחרת של בנק ישראל ו/או רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם. מובהר בזה כי החברה אינה אחראית על תנאי ההלוואה, פירעונם ושיעור ההון העצמי שיידרש ואלו במסגרת אחריות הרוכש בלבד.

14.1. הודע לרוכש כי אם יבקש "לגרור" הלוואה קיימת לממכר, תסכים החברה לחתום על מסמכי הגרירה בכפוף לכך שבמסגרת מסמכי הגרירה יותנה כי מלוא הסכום הנגרר ישולם ישירות לחשבון הליווי, למען הסר ספק בכל מקרה, לא ייחתמו מסמכי הגרירה, אלא אם ישולם על ידי הרוכש 10% ממחיר התמורה מהון עצמי. בהתאם לאמור בסעיף 15.3 לעיל.

14.2. הודע לרוכש שככל שהרוכש יממן את התמורה ו/או חלק מהתמורה על ידי הלוואה הרי שההלוואה תינתן לו על ידי הבנק מטעם הרוכש, בתנאים המקובלים בבנק מטעם הרוכש, ולפי שיקול דעתו הבלעדי ותוחזר על ידי הרוכש לבנק בתשלומים חודשיים, וביתר התנאים, ובכלל זה בטחונות הנהוגים בבנק מטעם הרוכש, ועל הרוכש לבדוק את התנאים ולהמציא לבנק מטעם הרוכש את כל הביטחונות ואת כל התשלומים שיהיה עליו לפרוע לבנק מטעם הרוכש, לפי דרישתה הראשונה של החברה.

14.3. בסמוך עם מעמד רישום זכות החכירה בדירה על שם הרוכש, בלשכת רישום המקרקעין תרשום החברה משכנתא על זכות החכירה בדירה לזכות הבנק מטעם הרוכש, בכפוף לכך שהומצאו לה המסמכים הדרושים לצורך כך, בהתאם להסכמות שיגיע או הגיע הרוכש עם הבנק מטעם הרוכש.

- 14.4. על אף האמור לעיל, ככל שהחברה תרשום את המשכנתא הרוכש מתחייב לשלם את כל האגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא לפי תנאי הבנק מטעם הרוכש, לפי דרישתה הראשונה של החברה ולא יאוחר מ- 14 ימים מעת קבלת הדרישה.
- 14.5. ההלוואה שייטול הרוכש מהבנק מטעמו, תהא בתנאים המקובלים בבנק מטעם הרוכש, ושומה על הרוכש להבין את תנאי ההלוואה, לרבות נושאי ריביות, הצמדה, בטחונות, תשלומים ומלוות, הון עצמי נדרש, תנאי פירעון מוקדם וכיו"ב. מובהר בזאת ומוסכם על הרוכש כי לחברה אין כל אחריות בקשר עם מתן ההלוואה על ידי הבנק מטעם הרוכש על כל המשתמע מכך. אם מאיזו סיבה שהיא לא יקבל הרוכש הלוואה כאמור לעיל, הרוכש ישלם לחברה את מחיר הדירה הנקוב **בנספח ב'** במועד הנקוב ליד כל סכום וסכום, וזאת מבלי לגרוע מיתר התחייבויות הרוכש לנשיאה בהוצאות ו/או תשלומים כמפורט בהסכם זה.
- 14.6. כמו כן מובהר בזאת לרוכש כי מועד העברת סכום ההלוואה לחשבון החברה הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועד הקבוע **בנספח ב'**. כן מוסכם על הרוכש כי כל ההוצאות מכל סוג שהוא וללא יוצא מן הכלל הקשורות בהלוואה יחולו על הרוכש בלבד.
- 14.7. על-פי בקשת הרוכש בכתב ולאחר שהרוכש המציא לחברה את כל מסמכי הבנק לרישום משכנתא (להלן: "**מסמכי הבנק מטעם הרוכש**"), תמסור החברה לרוכש את מסמכי הבנק מטעמו כשהם חתומים על ידה וזאת בכפוף להערותיה, ככל שתהינה ובלבד שמדובר בהערות סבירות.
- 14.8. ככל שהרוכש יבקש מחברה לחתום על כתב התחייבות עם מוסד פיננסי נוסף, מעבר לבנק מטעם הרוכש, אזי החברה תחתום על כתב התחייבות נוסף עבור המוסד הפיננסי הנוסף, בכפוף לסעיף 15 רבתי ובכפוף לקבלת הסכמה בכתב מופנית לחברה של הבנק מטעם הרוכש הראשון, לרישום התחייבות לרישום משכנתא נוספות ו/או בדרגה שווה. ככל שהבנק מטעם הרוכש יבקש לקבל הוראה בלתי חוזרת לטובתו לתשלום סכום הבטוחה שהחברה נתנה לרוכש כמפורט בהסכם זה, תינתן לבנק מטעם הרוכש ההוראה הבלתי חוזרת כאמור בהתאם להוראות הבנק בנוסח המקובל אצל הבנק.

15. מיסים ותשלומים אחרים

- 15.1. על הרוכש לשלם לחברה או לכל גורם אחר לפי העניין, בנוסף לתשלום התמורה, את התשלומים כדלקמן:
- 15.1.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.5 לעיל, הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין (מקור) ככל שיחול עליו, בסמוך לאחר התשלום כאמור. המצאת האישור כאמור מהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי או במועד מוקדם יותר שיידרש לכך ע"י החברה.
- 15.1.2. כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב הרוכש בתשלוםם לאוצר המדינה בגין איחור בתשלום מס הרכישה מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש.
- 15.2. לרוכש הודע כי תיערך ע"י החברה או מי מטעמה, לרבות עוה"ד של החברה, שומה עצמית לרשויות המס עבור הרוכש לגבי דיווח מס הרכישה, והרוכש מסכים כי היא נערכה עפ"י בקשתו והצהרותיו. בתוך כך, על הרוכש ליידע את החברה, במועד החתימה על הסכם זה, על זכאותו לפטור חלקי ממס רכישה וכן בדבר היותה של הדירה הנרכשת מושא הסכם זה – "דירה יחידה" כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, ככל שזכאי לפטורים כאמור. מובהר כי ככל שירצה הרוכש, באפשרותו להכין את השומה באופן עצמאי או באמצעות עו"ד מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. החברה ו/או מי מטעמה אינם אחראים לגובה השומה העצמית כפי שתקבע ע"י רשויות המס, על כל הנובע מכך ובלבד שהדיווח הוגש בהתאם להצהרות הרוכש על פי דין.

- 15.3. הרוכש ישלם לחברה או לבנק מטעם הרוכש לפי דרישתם את הסכום הדרוש לתשלום אגרת רישום המשכנתא הנזכרת בסעיף 14 לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, אם הרוכש יקבל ההלוואה המובטחת במשכנתא הנזכרת בסעיף 14 לעיל. הערת אזהרה, ככל שתירשם לזכות הבנק מטעם הרוכש, במועד שהחברה תקבע, כפופה כאמור לנשיאה מצד הרוכש בכל ההוצאות והאגרות הכרוכות ברישום זה והמצאת המסמכים הנדרשים כאמור.
- 15.4. הרוכש יחתום על חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז לאספקת גז לדירה ו/או רשתות מרכזיות אחרות. הרוכש יישא בכל התשלומים הנדרשים ו/או שיידרשו בעתיד על ידי החברות הנ"ל, על ידי הרשות המקומית במעמד חתימת החוזים כאמור עבור הספקת והתקנת מונה חשמל, מונה מים, מונה גז לרבות אביזרים, פיקדון, תוספת פיקדון, מקדמת גז, מרכזייה וריכוז מונים, בהתאם לקביעת החברות הנ"ל והרשות המקומית, לפי העניין, וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בפועל בדירה לידיו, וכן כל תשלום אחר מכל סוג שחל ו/או יחול בעתיד על הדירה, לרבות כל תשלום אחר מתוקף זכות הבעלות ו/או החזקה בדירה ממועד מסירת החזקה בדירה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז ולרשת החשמל עד למונה הדירתי מוטל על החברה.
- 15.5. אם שילמה החברה תשלום כלשהו עבור חיבור ו/או מונים של חיבור הדירה כנ"ל וככל שאי ביצוע תשלומים אלה יש בו כדי לעכב את החברה ממילוי התחייבויותיה בהתאם להסכם זה ולפי כל דין, על הרוכש להחזיר תשלום זה לחברה מיד עם קבלת דרישתה לכך, בתוספת מע"מ, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד על פיגור בתשלומים שהרוכש חב בהם. מובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 15.6. אם החברה, למרות האמור לעיל, תמסור לרוכש את החזקה בדירה לפני שהומצאו לה האישורים כאמור, יהיה הרוכש חייב להמציאם לחברה תוך 7 ימים מקבלת דרישת החברה לכך. אם תתקין החברה חיבור זמני למים לדירה, תהא החברה זכאית ורשאית לנתק את החיבור הזמני ולהפסיק את אספקת המים לדירה אם לא יומצא לה האישור המתאים מהרשות המקומית, וזאת ללא כל הודעה או התראה מוקדמת.
- 15.7. אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה חובה לספק ו/או להתקין חיבור מים זמני כלשהו לדירה ו/או לבית או לגרוע מחובת הרוכש לחתום על כל המסמכים בהתאם לדרישת העירייה לעדכון רישומו כבעל הזכויות ומחזיק בדירה ורישומו לצורך תשלום המיסים השוטפים, לרבות תשלום הארנונה.
- 15.8. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, הרוכש ישלם לחברה לפי דרישתה את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים בדירה, שחושב בשיעור יחסי מסה"כ ההוצאות בגין צריכת מים בחיבורים זמניים, לפי שטח היחסי של דירת הרוכש משטח כלל מספר הדירות המחוברות כאמור.
- 15.9. הודע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה על ידי המוכר 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 המוכר ידאג המוכר לשלמם.

- 15.10. כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על ידי הרשות המקומית או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת, לאחר מסירת הדירה לרוכש ולאחר קבלת טופס 4 לאכלוס (במצטבר) מאת הרשות המוסמכת, יחולו על הרוכש בלבד והרוכש ישלם במועדיהם לפי חלקו היחסי ביחס לשאר הדירות בבית או בבתים את האגרות, ההיטלים, ההשתתפויות, הוצאות ותשלומי החובה אשר הוטלו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי רשות מוסמכת אחרת בגין עבודות הפיתוח הנוספות כאמור לעיל. למען הסר ספק, מובהר כי כל ההוצאות בגין עבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו על ידי הרשות המקומית ו/או יידרשו או יבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת אחרת עד לקבלת טופס 4 לאכלוס ועד למועד מסירת הדירה לרוכש יחולו ויוטלו על החברה ועליה בלבד. מוסכם בזה כי על הרוכש ועל יתר בעלי הזכויות בדירות שבפרויקט חובה להתקשר עם חברת חשמל בכל הנוגע לאספקת החשמל לרכוש המשותף ולמתקנים המשותפים לדירות. מוסכם בזה כי הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על רוכשי הדירות כולם לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף וכי הרוכש יישא בתשלומים אלה כאמור.
- 15.11. החל ממועד המסירה, לרבות הקדמתו בהתאם להוראות הסכם זה, על הרוכש לשלם את חלקו היחסי בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבית ובבתים, לרבות מעלית, מיתקנים, מסד, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים (לרבות מאגר/י מים) ורשת החשמל המשותפת, מתקני גז (לרבות צובר/י גז), קירות חימוניים, מתקני אשפה (לרבות טמוני קרקע, מתקני מחזור, פחי אשפה או עגלות מכלים), ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה כל השירותים הניתנים לדיירי הבית והבתים, הכל לפי דרישת נציגות הבית והבתים (ועד הבית) או החברה ובכפוף להוראות כל דין.
- 15.12. הרוכש יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בדירה, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"ל או בחלקם. כן מתחייב הרוכש לחתום ביחד עם בעלי הזכויות הנוספים בבניין ו/או נציגות הבניינים על הסכמי התקשרות עם חברת מעליות ולשאת בכל תשלום שיידרש, לרבות אך לא רק, באחזקה שוטפת, טיפול בתקלות, ביטוחי המעליות.
- 15.13. לגבי כל דירה שבעלות החברה וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשה, תישא החברה בחלק היחסי מההוצאות הקבועות בגין אחזקת הרכוש המשותף, זאת להבדיל מהוצאות עבור צריכה בפועל.
- 15.14. הרוכש ישלם לחברה, עם קבלת דרישתה לכך, סכום שהחברה תידרש לשלמו ו/או ששולם על ידה בפועל עבור האגרות וההוצאות כמפורט בהסכם זה לעיל ואשר חלות על הרוכש וכן את סכום מיסי הרכוש והארנונה העירונית עבור התקופה החל ממועד המסירה ואילך, על מנת לאפשר את קבלת האישורים הדרושים לביצוע הרישום על פי ההסכם.
- 15.15. מובהר ומודגש בזה כי הרוכש ישלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות ההיטלים לרשויות הממשלתיות ו/או לרשות המקומית ו/או לכל גורם מוסמך וכל תשלום אחר מכל סוג שהוא החל ו/או שיחול בעתיד על הדירה ו/או כל תשלום אחר הנובע מזכות הבעלות ו/או החזקה בדירה, והכל בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש ואילך.
- 15.16. הרוכש ישלם לחברה תוך 14 יום מקבלת דרישתה הראשונה תשלום החל על הרוכש על פי הסכם זה ושולם על ידי החברה בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית או ריבית פיגורים ככל ויחולו כהגדרת מונח זה בנספח התמורה.

16. אחזקת הרכוש המשותף

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

16.2. החברה תהיה רשאית, למנות שלושה דיירים בבית כנציגות הראשונה של הבית (להלן: "הנציגות הראשונה") עד לכינוס אסיפת דיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

16.3. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי עד למועד אכלוס הבית והבית/ים הסמוך/ים, יתוחזקו השטחים והמתקנים המשותפים הנ"ל (או כל חלק מהם שבנייתו הסתיימה) על ידי הנציגות ו/או הנציגות הראשונה ו/או הדיירים הראשונים שיאכלסו את הבית, לפי העניין, של הבית/ים שבנייתו/תם הסתיימה, וזאת עד למינוי נציגות בית אחרת.

16.4. החברה רשאית להעביר פרטי ההתקשרות עם הרוכש לנציגות ו/או נציג הנציגות לבית המשותף כאשר אלו מתבקשים על ידם, לדבריהם לצורך כל פעולה הקשורה באחזקה ו/או פעולה אחרת של הבית/הבתים ו/או הרוכש המשותף בו. כמו כן ובכפוף לדין להעביר לפי שיקול דעתה ומבלי שתהייה מחויבת בכך את פרטי התקשרות כאמור לגוף המבקש לספק שירות נדרש לבית/בתים ו/או לדייריו כגון הקבלן המבצע, ספקי הפרויקט, הרשות המקומית וכיו"ב. מובהר בזאת, כי ככל שיידרש מינוי חברת אחזקה ו/או ניהול בכפוף לאמור בסעיף 16.1, יינתן לרוכש ולשאר הרוכשים בבניין פרק זמן להתקשר בעצמם עם חברת הניהול וככל שלא יעשו כן 30 יום טרם מועד המסירה הצפוי, אזי המוכר יתקשר בשמם של הדיירים מכוח ייפוי הכוח עם חברת הניהול בהתאם לתנאים המקובלים בענף ובאיזור ולתקופה שלא תעלה על הקבוע בחוק. יובהר כי אם וככל שהוועדה המקומית ו/או רשות מוסמכת אחרת תחייב את החברה למנות חברת אחזקה או ניהול, הדבר ייעשה בהתאם להוראות חוק המכר.

17. שינויים בחזית הבית/הבתים

17.1. מוסכם בזה כי הרוכש לא יבצע, לא יתיר ביצוע ולא ייתן הסכמתו לביצוע כל שינויים שלצורך ביצועם נדרש היתר בניה, וזאת ללא קבלת היתר בניה כדין. ו/או כל שינויים שיכולים להשפיע על אפשרות רישום הבית ו/או הדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או קבלת תעודת גמר לבית/ים והפרויקט עד למועד מסירת החזקה. יובהר כי לאחר שהדירה נמסרה לרוכש, הרוכש רשאי לבצע שינויים בחזית הבית בכפוף לקבלת היתרי הבניה כדין. 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.

17.2. המושג "שינויים" בהסכם זה, פירושו: סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בחזית בקיר או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים הנעים במרפסת, פגיעה בפריקסטים הסוגרים את המרפסת, שינוי צבע התריס-הנע, סידורים לתליית כביסה, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית.

17.3. למען הסר ספק, הובהר לקונה כי החברה תהא רשאית אך לא תהא חייבת לנקוט באמצעים המוקנים לה על פי דין, כנגד רוכש דירה בבית אשר יפר הוראה מהוראות סעיף זה.

18. ייפוי כוח בלתי חוזר

18.1. הרוכש יחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ג' בשני עותקים מקוריים. בחתימתו, מסכים הרוכש כי האנשים והגופים ששמותיהם מפורטים בייפוי הכוח הנ"ל יהיו באי כוחו מתוקף הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח כאמור. ייפוי הכוח ישמש את החברה ו/או מיופי הכח לביצוע הוראות הסכם זה בלבד, על כל הנובע ממנו – לרבות, אך לא רק, חתימה על הסכם אחזקה, חתימת חוזה חכירה עם רמ"י, לרבות רישום זכות החכירה בדירה על שם הרוכש, המשכנתא, זיקות ההנאה ושאר הרישומים על פי הסכם זה.

18.2. כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמיך את מיופי הכוח, בין היתר, לבקש ולקבל על פי הוראות החברה כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה והיתרים הדרושים לבנייה, בקשות לשינויים בתוכנית בנין עיר החלה על הקרקע ו/או הבית/הבתים בהיתרי הבנייה ולחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה וכן למחוק הערות אזהרה בנסיבות המפורטות בהסכם זה ו/או רישומים ברמ"י והכל בכפוף להוראות הסכם ולהוראות כל דין.

18.3. כמו כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להופיע בשמו של הרוכש ולייצגו בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתייחסים לקרקע ו/או לבית/לבתיים ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הרוכש על פי ההסכם. מובהר כי אין בייפוי הכוח לעיל, בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

18.4. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי החברה ו/או עוה"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

19. הוראות כלליות

19.1. מוסכם כי ככל שרצה בכך הרוכש יכול היה לראות ולבדוק את המקום עליו מוקם/הוקם הבית/הבתים והדירה וכן בדק את המפרט הטכני המצורף **כנספח א'** להסכם זה על התוכניות המצורפות אליו. החברה תפנה את הרוכש לבקשתו למיקום עליו מוקם ו/או הוקם ו/או יוקם הפרויקט. הודע לרוכש כי בבית ישנם שטחים ומתקנים נוספים, פרט לדירה הנמכרת על פי הסכם זה, והמיועדים לשמש כדירות, מחסנים, מקומות חניה, דירה לדוגמא ואחרים (להלן: "**הנכסים האחרים**").

19.2. מובהר כי החברה זכאית לעשות שימוש ו/או להשכיר ו/או למכור את הנכסים האחרים בבית לכל מי שתחפוץ, והרוכש לא יהיה רשאי להפריע לניצול סביר של הנכסים האחרים על ידי רוכש ו/או שוכר הנכסים האחרים מאת החברה ו/או מאת אחר ו/או אחרים ו/או על ידי החברה עצמה, לרבות לצורך דירה לדוגמא.

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

20. איסור העברת זכויות

20.1. הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה או חלק ממנה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מבין השניים, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים או שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים או שבע השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בנספח ג'7 לחוזה הבניה.

20.2. להבטחת האמור לעיל, במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הרוכש על כתב התחייבות ותצהיר לטובת המנהל ו/או משרד הבינוי או מי מטעמם, אשר מצורפים להסכם **כנספח ה'** ו- **נספח ו'** לפי העניין, אשר יועברו לרשות מקרקעי ישראל ו/או למשרד הבינוי והשיכון.

20.3. מובהר לרוכש כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הדירה או חלק ממנה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ₪, לרמ"י ו/או למשרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם.

- 20.4. מובהר לרוכש כי לצורך הבטחת עמידתו בתנאי **נספח ה'** ו-**נספח ו'**, לפי העניין, תרשום החברה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן בספרייה. הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך הדרוש לצורך כך לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישות האגף לרישום והסדר מקרקעין.
- 20.5. הרוכש לא יהיה זכאי להעביר לאחרים (להלן: "**מקבל ההעברה**") את זכויותיו לפי הסכם זה בלא שיקבל הסכמתה של החברה והבנק מראש ובכתב על כך ובכפוף לס"ק 20.1 לעיל. החברה תיתן את הסכמתה להעברה כנ"ל כשהרוכש ימלא את כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן:
- 20.5.1. הרוכש יקבל את החזקה בדירה (ולרבות לאחר שהשעבוד לטובת הבנק המלווה (אם קיים) הוחרג ביחס לדירה) וימלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 20.5.2. ימציא הסכם (מקור) חתום כדין בין הרוכש לבין מקבל ההעברה וכן ימציא מסמך מאת אוצר המדינה המעיד מס שבח וכל מס ו/או מלווה ו/או אגרה הקשורים במכירת הדירה שולמו או כי הוא פטור מלשלם וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם. בהעברת זכויות ללא תמורה, יידרש הרוכש גם להמצאת תצהירים מאומתים ע"י עו"ד, נוסף על הסכם העברת זכויות (מקור) ככל שיחתם.
- 20.5.3. ימציא תעודות מאת שלטונות מס רכוש ומאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרשות המקומית ותאגיד המים כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחת מרשויות אלה בקשר לדירה שולמו ואין מצדם התנגדות להעברת הדירה או להעברת זכויות הרוכש בדירה למקבל ההעברה.
- 20.5.4. ימציא אישור מאת הבנק מטעם הרוכש המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי הבנק מטעם הרוכש הסכים להעברתה על שם מקבל ההעברה וכי תנאי הבנק מטעם הרוכש נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי הבנק מטעם הרוכש שחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא על הדירה בגין ההלוואה שנתן הבנק מטעם הרוכש לרוכש. יובהר כי הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום ככל שיידרש מהבנק של הרוכש הכרוך בהעברת רישום המשכנתא על שם מקבל הזכויות מאת הרוכש.
- 20.5.5. וכן כי הרוכש מסר לידי החברה או לידי הבנק, כפי שתורה החברה, את כל הבטוחות אשר הומצאו לו לרבות אלה שהוסבו לבנק מטעם הרוכש, כמפורט בסעיף 12 לעיל.
- 20.5.6. וכן אישור מאת המנהל על העברת זכות החכירה בדירה מהרוכש למקבל ההעברה.
- 20.5.7. מקבל ההעברה יחתום על ייפוי כוח בדומה לייפוי הכוח הנזכרים בסעיף 18 לעיל ובנספח ג' להסכם זה.
- 20.5.8. הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שיניח את דעתה של החברה ובלבד שלא יהיה בו כדי לשלול את העברת הזכויות כאמור.
- 20.5.9. הרוכש ייתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכם ו/או זכויותיו בדירה חופשיים מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו.
- 20.5.10. הרוכש ו/או מקבל ההעברה ישלמו לחברה ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול בקשר להעברה הנ"ל כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.

- 20.5.11. ככל שהרוכש או נציגות הבית קשורים בהסכם עם חברת אחזקה או ניהול בפרויקט, הרוכש ימציא לחברה אישור מאת חברת הניהול על קיום כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם הניהול ועל חתימת מקבל העברה על הסכם אחזקה עם חברת הניהול בנוסח המקובל אצלה באותה עת וכן אישור מוועד הבית כי שולמו כל הכספים על חשבון וועד הבית כנדרש.
- 20.5.12. הרוכש ימחק על אחריותו ועל חשבונו את הערת האזהרה ככל ונרשמה לטובתו על המקרקעין ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הבנק מטעם הרוכש ממנו נטל הרוכש הלואה המובטחת במשכנתא, ככל ונרשמה. מובהר כי על הרוכש להמציא על כך אישור ו/או הוכחה להנחת דעתה, באופן סביר, של החברה.
- 20.5.13. חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם ו/או לחילופין המצאת אישור מאת משרד הבינוי ו/או רמ"י, מופנה לחברה, המתיר העברת הזכויות בדירה בטרם חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה ו/או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם, מחיקת ההערה אשר רשומה לטובת רמ"י בספרי לשכת רישום המקרקעין ו/או ספרי רמ"י, תהא באחריותו ועל חשבונו של הרוכש.
- 20.5.14. במידה שניתנו ערבויות חוק מכר לרוכש ו/או מי מטעמו, שומה עליו להחזירן לחברה, ככל שהוצאו לו וככל שטרם החזירן בהתאם להסכם זה, וזאת ללא שהבנק נדרש לשלם לרוכש כל סכום על פיהן.
- 20.5.15. הרוכש מילא את כל יתר התחייבויותיו, לרבות אך לא רק תשלום התמורה ו/או כל חוב ו/או כל תשלום אחר בו חב הרוכש על פי ההסכם עד למועד העברת הזכויות.
- 20.6. למען הסר ספק, תכלית המצאת האישורים הנ"ל, הינה לאפשר את ביצוע הרישומים בספריה הפנימים של החברה, בהיותה חברה משכנת. לחברה לא תהיה כל אחריות בגין כל חוב ו/או חבות של הרוכש ו/או מי מדיירי הבית/ים כלפי כל רשות ו/או גוף ו/או צד ג' כלשהו ואין בהליך העברת הזכויות כדי ליצור כל מצג אחר כלפי הרוכש.
- 20.7. מבלי לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית לדרוש, שהרוכש ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

21. הפרה

- 21.1. מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה לפי הסכם זה ולפי כל דין, רשאית החברה בכל אחד מהמקרים הבאים, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות, כולן יחד וכל אחת מהן לחוד – לאכוף הסכם זה; לבטל הסכם זה; למנוע בעד כניסתו של הרוכש לדירה; לעכב את מסירת הדירה לידי; לדרוש את פיננויו מן הדירה - הכל לפי ברירת החברה ולפי הסדר שהחברה תקבע לעצמה, ואלה המקרים:
- 21.1.1. מוסכם כי הדבר יהווה הפרה יסודית אם הרוכש לא ישלם במועדו ובשלמותו תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה ו/או תשלום מהתשלומים האחרים החלים על הרוכש לפי הסכם זה, או הנקובים בנספחים.
- 21.1.2. מוסכם כי הפרה בהסכם זה תחשב כיסודית ככל שהרוכש יפר הוראה מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ו/או כל הוראה שהפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה כלפי הרוכש עפ"י הסכם זה.

- 21.1.3. במקרה של הפרה יסודית של ההסכם על ידי הרוכש, תהיה החברה זכאית אך לא חייבת לבטל את ההסכם. במקרה שתחליט החברה לבטל את ההסכם, תעשה כן על ידי משלוח הודעה לרוכש, ובאותו המועד יהיה החוזה בטל ומבוטל והחברה תהיה רשאית למכור את הדירה לאחר/ים ו/או לעשות בה כל שימוש אחר לפי ראות עיניה והכל בכפוף להוראות המכרז.
- 21.2. החברה תנקוט פעולות אלו לאחר שנתנה לרוכש התראה מוקדמת בהם לא תקן את ההפרה ו/או ההפרות. מובהר כי באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, פיגור מעין זה יחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה לקונה.
- 21.3. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה של ביטול כאמור, החברה תשיב לרוכש את יתרת הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש בכפוף ובהתאם לתנאי ההשבה בביטול כהגדרתם בס' 4.16 לעיל ובהתאם להוראות ס' 4.21 לעיל.
- 21.4. במקרה של ביטול חוזה כדין, על החברה להשיב לרוכש את הכספים שהופקדו בפועל בחשבון הפרויקט כשהם צמודים למדד החל ממועד הפקדת הכספים בחשבון הפרויקט ועד למועד ההשבה, וזאת לא יאוחר מ- 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול.
- 21.5. החברה תהא זכאית לבטל את הבטוחות שנמסרו לקונה בהתאם להסכם זה ו/או לגבות את הפיצוי המוסכם, ככל שההסכם בוטל עקב הפרתו על ידי הקונה.
- האמור בפסקה זו לא בא לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מאת הקונה כל סעד אחר לרבות שיפוי ופיצוי בגין כל נזקים אחרים שנגרמו למוכר לרבות עקב איכובים בביטול ו/או השבת הבטוחות שנמסרו לקונה לפי הסכם זה.
- מובהר כי במקרה של ביטול ההסכם תהא רשאית החברה לבטל את הערת האזהרה ככל שנרשמה על שם הרוכש וכן תהא רשאית לפרוע כל הלוואה שנטל הרוכש ולהשיבו לגורם המממן ממנו לקח הרוכש מימון לדירה ששימשה כבטוחה להחזרתה, עד גובה סכום הכספים שיגיעו לרוכש מאת החברה בהתאם לסעיף זה.
- 21.6. מוסכם כי על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970.

22. שונות

- 22.1. כתובת החברה לצרכי הסכם זה היא כמפורט במבוא להסכם זה.
- 22.2. כתובת הרוכש לצרכי הסכם זה הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר מועד המסירה).
- 22.3. כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום עם אישור מסירה לפי הכתובות לעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח. יובהר כי, זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות לחברה והיא תוכל לנניידן / להעבירן ולנצלן, למכרן או לעשות בהן שימוש אחר בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

ולראיה באנו על החתום ביום:

ה ר ו כ ש

ה ח ב ר ה

נספח ב' - נספח תמורה

להסכם שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

זוהר וצפרייר שרבט חברה לבנין בע"מ

ח.פ. 514943893

מרחוב הברזל 32, תל אביב

(להלן: "החברה" או "המוכר")

מצד אחד:

הרוכש כמפורט במבוא להסכם

לבין:

מצד שני:

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. מבוא

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם המכר, אלא אם נקבע להם פירוש אחר בנספח זה שאז יגבר הפירוש שנקבע להם בנספח זה על פירושם בהסכם.
- 1.3 פרטי הדירה: דירה שמספרה הזמני: _____ בבניין שמספרו הזמני: _____ בקומה _____ חניה שמספרה הזמני _____ מחסן שמספרו הזמני _____ ו/או כל הצמדה אחרת שתוצמד לדירה.

2. מועד מסירת החזקה: 06.12.2022 ובכפוף להוראות סעיף 4 להסכם המכר.

3. מחיר הדירה ותנאי התשלום

- 3.1 בתמורה לרכישת הדירה, הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך _____ ש"ח, כולל מע"מ כדין (ובמילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה, והכל במועדים ובשיעורים כמפורט להלן (להלן: "מחיר הדירה").
- 3.2 מבלי לגרוע מהוראות ההסכם, במעמד החתימה על הסכם זה, יישא הרוכש בתשלום שכ"ט עוה"ד, בנוסף למחיר הדירה, בסך של 4,960 ש"ח בתוספת מע"מ כדין או חצי אחוז (0.5%) ממחיר הדירה בתוספת מע"מ כדין, לפי הנמוך מבניהם, שישולם בהמתאה לפקודת חשבון ע"ש פישר, בכר, חן, וול אוריון ושות' עורכי דין והכל בהתאם ובכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

3.3. תשלומים

- 3.3.1 במעמד חתימת הסכם המכר ישלם הרוכש סך של _____ ש"ח [המהווה 7% ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן (להלן: "התשלום הראשון").

התשלום הראשון יופקד אצל פישר, בכר, חן ושות' נאמנים בע"מ, אשר ישמשו כנאמן של החברה (להלן: "הנאמן על התשלום הראשון"). הצדדים נותנים בזאת, הוראה בלתי חוזרת, לנאמן על התשלום הראשון, להפקיד את התשלום הראשון לאחר קבלת פנקס שוברים, ישירות לחשבון הפרויקט, כהגדרתו בהסכם המכר באמצעות "שובר תשלום" לאחר שהחברה תמסור לנאמן על התשלום הראשון את "השובר לתשלום".

3.3.2 סך של [REDACTED] ש[REDACTED] [המהווה 13% ממחיר הדירה, השלמה ל-20% ממחיר הדירה] [במילים: [REDACTED] שקלים חדשים] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם בתוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם. ככל ועד למועד זה לא הונפק פנקס שוברים, ישלם הקונה את התשלום כאמור בתוך 7 ימי עסקים ממועד הודעת המוכר לפיה הונפק פנקס שוברים לדירה, כמפורט בהסכם זה (להלן: "הודעת החברה").

מובהר כי עם קבלת הודעת החברה, מתחייב הקונה להגיע על מנת לקבל את פנקס השוברים ולחתום על אישור בדבר קבלתו ועל כל מסמך שיידרש ע"י הבנק המלווה לצורך כך.

מובהר ומוסכם כי ככל ובחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לא יימסר לקונה פנקס השוברים, אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד למדד מהיום ה-45 ועד ל-7 ימי עסקים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים. כמו כן, יובהר כי הקפאת המדד כאמור בסעיף זה, תחול ככל שהקונה ישלם את התשלום על פי סעיף זה בתוך 7 ימי העסקים ממועד קבלת פנקס השוברים.

מובהר כי ככל והקונה לא ישלם את התשלום לפי סעיף זה בתוך 7 ימי העסקים ממועד המצאת פנקס השוברים לקונה, הרי שהקפאת המדד כאמור לא תחול על תשלום זה.

3.3.3 סך של [REDACTED] ש[REDACTED] [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ביום [REDACTED] (7 חודשים מיום חתימת ההסכם).

3.3.4 סך של [REDACTED] ש[REDACTED] [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום [REDACTED] (14 חודשים מיום חתימת ההסכם).

3.3.5 סך של [REDACTED] ש[REDACTED] [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום [REDACTED] (21 חודשים מיום חתימת ההסכם).

3.3.6 סך של [REDACTED] ש[REDACTED] [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום [REDACTED] (28 חודשים מיום חתימת ההסכם).

3.3.7 סך של [REDACTED] ש[REDACTED] [המהווה 14% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה), ישולם ביום [REDACTED] (36 חודשים מיום חתימת ההסכם).

3.3.8 יתרת התמורה בסך ל [REDACTED] ש[REDACTED] [המהווה 10% נוספים ממחיר הדירה] (כולל מע"מ) (בתוספת הפרשי הצמדה) תשולם לא יאוחר מיום [REDACTED] (14 ימים טרם מועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש ו/או המועד בו הוזמן הרוכש לקבל את החזקה בממכר לפי הוראות הסכם זה, לפי המוקדם), וזאת כתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.

3.4 כל התשלומים האמורים בסעיף 2.3 שלעיל (למעט התשלום הראשון, כהגדרתו לעיל) מותנים במסירת פנקס שוברים לרוכש בהתאם להוראות הסכם המכר.

3.5 החברה תמסור לרוכש הודעה בכתב (לרבות באמצעות דוא"ל) כי פנקס השוברים ממתין לאיסוף על ידי הרוכש.

3.6 עם מתן הודעת החברה, ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים מההודעה הנ"ל יאסוף הרוכש את פנקס השוברים לידי ממשרדי החברה או ממשרד המכירות של הפרויקט, לפי בחירת החברה.

3.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, פנקס השוברים ייחשב כנמסר לרוכש החל מ-5 ימי עסקים ממועד הודעת החברה בדבר קיומו של פנקס השוברים.

3.8. הרוכש מתחייב לשלם כל תשלום מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם המכר ו/או הדין במלואו ובמועדו. החברה אינה חייבת לשלוח כל הודעה או דרישה בקשר למועד התשלום. היה והחברה תמצא לנכון, לפי שיקול דעתה, לשלוח לרוכש הודעה או דרישה כאמור, לא יהא בכך כדי להטיל על החברה כל אחריות לנהוג כך בעתיד.

3.9. מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור הקבוע בחוק ביום חתימת הסכם המכר. מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בשיעור המע"מ, ישולמו כל התשלומים שמועד פירעונם יחול לאחר השינוי, עפ"י שיעור המע"מ שיחול במועד ביצוע כל תשלום ותשלום, ומחיר הדירה ישתנה בהתאם.

3.10. למען הסר ספק יובהר כי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה יכלול בתוכו מע"מ בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והחברה תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין המע"מ מתוך כל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין ולא יחול על תשלומים אשר שולמו זה מכבר עד למועד השינוי.

3.11. הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם המכר אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, שינויים ותוספות המותרים לפי תנאי הסכם זה, תוספת למחיר הדירה שתתווסף על פי ההסכם, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.

3.12. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.3.1 הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה, לחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם המכר, וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיונפקו על ידי הבנק המלווה, בהתאם להוראות נספח זה ובמועדים המפורטים בנספח זה. עם ביצוע התשלום הרוכש יעביר לחברה העתק משובר התשלום המשולם לחשבון הפרויקט בציון ברור של שם הרוכש, ושם הפרויקט: "_____".

3.13. **העברת כספים בכל דרך אחרת לא תיחשב כסילוקו של תשלום כלשהו ועל הרוכש בלבד תוטל האחריות לכל אובדן ו/או נזק למי מהצדדים בשל כך.**

3.14. הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו ע"ג שוברי התשלום, אולם במידה ושובר התשלום לא יכלול את פרטי הרוכש, פרטי הדירה וסכום התמורה, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו בכתב יד ברור וקריא.

3.15. כל תשלום שלא ישולם לחשבון הפרויקט ו/או שישולם לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר לא יהווה תשלום על חשבון התמורה.

4. הפרשי הצמדה

4.1. אם בזמן פירעונו של תשלום כלשהו מן התשלומים והסכומים המפורטים בהסכם המכר ובנספח זה, יהיה "המדד החדש" גבוה מ"מדד הבסיס", כהגדרת מונחים אלו להלן, ישלם הרוכש את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה "המדד החדש" לעומת "מדד הבסיס". יובהר כי ירידה ב"מדד החדש" מתחת ל"מדד הבסיס", לא תזכה את הרוכש בהקטנת אותו תשלום.

למרות האמור לעיל, אם יאחר הרוכש בתשלום כלשהו מהתשלומים ו/או בכל תשלום שהוא עפ"י נספח זה ו/או הסכם זה, הרי שהמדד הקובע לגבי אותו תשלום יהיה המדד האחרון הידוע במועד התשלום הרלוונטי הנקוב בנספח זה או המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, הגבוה מבין השניים.

4.2. למעט אם נאמר אחרת בהסכם המכר, מחיר הדירה, שעל הרוכש לשלם לחברה על פי הסכם המכר, יישאו הפרשי הצמדה כאמור לעיל.

- 4.3. הרוכש מתחייב לשלם לחברה הפרשי הצמדה ביחד עם פירעון של כל תשלום המופיע בלוח התשלומים.
- 4.4. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי, אשר יופק ע"י החברה ויכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם המכר.
- 4.5. בנספח זה:
- 4.5.1. "המדד" - משמעו המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר – ייקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.
- 4.5.2. "יום פירעון" (לגבי כל תשלום) - משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בסעיף 3.3. לעיל וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר - ובכפוף להוראות סעיף 5 להלן - מועד פירעונו בפועל.
- 4.5.3. "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, משמעו המדד של חודש _____ - _____ נקודות.
- 4.5.4. "המדד החדש" - משמעו לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.
- 4.5.5. כל התשלומים ע"ח מחיר הדירה יחושבו לפי ערך הפירעון בבנק ביום הפירעון (כהגדרתו לעיל).
- 4.6. מובהר בזה, כי בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם ייחשב "המדד החדש" כמדד אשר היה ידוע במועד אשר נקבע לפי הוראות הסכם זה לביצוע תשלום כאמור או למדד החל במועד פירעון התשלום שבפיגור וככל שהתשלום בפיגור יפרע בין 1 ל- 15 בחודש יהיה המדד שיפורסם ב- 15 לאותו חודש, לפי הגבוה מבניהם, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש חלף החבות בהצמדה תשלום ריבית פיגורים בגין פיגור בתשלום כאמור.
- 4.7. למען הסר ספק מובהר בזה כי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש ממדד הבסיס.
- 4.8. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה והריבית שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום המנוי בלוח התשלומים על פי ההסכם שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.
- 4.9. הרוכש יהיה רשאי לפנות לחברה בבקשה שזו תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה, ובכל מקרה - לפחות 7 ימי עסקים לפני מסירת החזקה בדירה לרוכש. מובהר כי תשלום זה מהווה תנאי בלעדיו אין לקבלת חזקה בדירה. ככל שהרוכש לא יעמוד בתשלום ההפרשים כאמור, בתום 14 יום מקבלת דרישת החברה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדים לחברה בגין כך, יחויב הרוכש בריבית פיגורים כמפורט בנספח זה.
- 4.10. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש ולעריכת פרוטוקול מסירה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם ובנספח זה.

5. ריבית פיגורים

- 5.1. בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום הפרשי הצמדה הקבוע בנספח זה גם ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לשיעור המקסימלי המותר לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"), החל מהיום הראשון לפיגור ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום.
- 5.2. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. מוסכם בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או את חלקו כתשלום עבור ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק 1 לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.
- 5.3. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.
- 5.4. הוראות סעיף זה בדבר ריבית הפיגורים יחולו גם על איחור בתשלומים בהם מחויבת החברה כלפי הקונה, ככל שיחולו, בהתאם להסכם זה.

6. הקדמת תשלומים

- 6.1. הקדמת תשלומים תעשה אך ורק בכפוף לאישור החברה בכתב ומראש עפ"י שיקול דעתה הסביר. במקרה שהקדים הרוכש תשלום/תשלומים מלוח התשלומים הקבוע לעיל בכפוף להסכמת החברה בכתב ומראש כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום. יובהר כי לא יהא בהקדמת התשלומים כדי להקדים את חיובי החברה על פי הוראות הסכם זה.
- 6.2. מובהר כי בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל כאמור, לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי.
- 6.3. מובהר, כי בכל מקרה בו רוכש יפעל בניגוד לאמור ויקדים תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל ללא קבלת אישור החברה לכך מראש ובכתב כאמור, אזי החברה תהיה זכאית לחייב את הרוכש בתשלום הפרשי הצמדה בהתאם ללוח התשלומים המקורי הקבוע בסעיף 3.3. לעיל וכן בהשתתפות בתשלום בגין הוצאות שהחברה נשאה בהן כלפי הבנק המלווה.

7. שונות

- 7.1. בוטל.
- 7.2. תנאי התשלום והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של הסכם המכר. למעט אם נאמר אחרת בנספח זה, הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.
- 7.3. למען הסר ספק, מוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל לעניין הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות מועדי התשלום ואופן חישובם, יחולו בהתאמה גם על כל תשלום אחר מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה לפי תנאי ההסכם גם אם איננו תשלום על חשבון התמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש:

החברה:

נספח ג' - ייפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ, [REDACTED] ו- [REDACTED], שנינו ביחד ו/או כל אחד מאיתנו לחוד (להלן יחד: "הרוכש") ממנה/ים בזה את עוה"ד ממשד פישר בכר חן וול אוריון ושות', עוה"ד אמיר חן ו/או מיכל פקטור ו/או שגיא המר ו/או עומרי שילה ו/או שרונה חיים פור אברמוביץ' ו/או אפרת שרון ו/או אתי דולב ו/או אלעד שולמן ו/או מורן רביע-פררה ו/או ורד צרור-גירסי ו/או אורי ינקו ו/או בועז תבור ו/או שילה הרשקוביץ ו/או הגר קרן-חכים ו/או אייל קוניאק ו/או רוני הנג ו/או צחי האופטמן ו/או נתלי אסקירה ו/או בן לוי-צדק ו/או שירה בליימן ו/או אורנית סופר-רובין ו/או עדי ריכטנברג ו/או ניר פורר ו/או מאור מוסקונה ו/או מעיין וייס הררי ו/או עידן לנגה ו/או רעות דנק-אורן ו/או טל זילברשטיין ו/או עמית פרידמן גיובאני ו/או אורי טלזק ו/או איתמר ממן ו/או מורן ליבוביץ' ו/או גפן אבקסיס ו/או אלעד מאור ו/או דניאל זאנה, ו/או ליזי לואיז יצחק ו/או טל וקנין ו/או יוסי דהן ו/או נטע קאופמן ו/או כל עורך דין אחר ממשד פישר בכר חן וול אוריון ושות', מרח' דניאל פריש 3 תל-אביב, ו/או עוה"ד יוסי אלמוג ו/או עוה"ד שיראל שרבט ו/או וכל אחד מהם לחוד ו/או עוה"ד, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופי הכוח"), להיות באי כוחינו הנכונים והחוקיים אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום הזכויות, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה. 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 [REDACTED], בת [REDACTED] חדרים, בקומה [REDACTED], הפונה לכיוונים [REDACTED], הנבנית ו/או שתבנה בבניין הנבנה ו/או יבנה במגרש זמני מספר [REDACTED], לפי תכנית [REDACTED], המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כחלקות [REDACTED] (בחלק ו- [REDACTED] (בחלק) בגוש [REDACTED], המצויים בעיר רמלה, 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 ל- [REDACTED] יחידות חניה/ות (להלן: "החניה") ו/או מחסן (להלן: "המחסן"), (הדירה, החניה והמחסן ייקראו יחד להלן בייפוי כוח זה "הדירה"), אשר רכשנו מ- זוהר וצפרי שרבט חברה לבנין בע"מ עפ"י הסכם מכר (להלן: "ההסכם"):

1. לרכוש, לקבל ו/או לרשום בשמינו ובשבילינו 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 ההסכם, לרבות, להופיע בשמינו במקומינו בעיריית מודיעין-מכבים-רעות (להלן: "העירייה") ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני עורך דין 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, הצהרה.
2. לפנות לרשות מקרקעי 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 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 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.

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.
- 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 וכיוצא"ב, מסמכים שיגיש 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 בבת אחת ו/או בשלבים כדי לבנות כל מבנה ו/או בניין במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, בהתאם לרשיונות שיינתנו על ידי השלטונות המוסמכים, מעת לעת.
- 8.3 לבצע מפעם לפעם, פיתוח מכל מין וסוג שהוא במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, עבודות ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, סלילת כבישים, מדרכות, תאורה, גינון, אשפה, מתקני ציבור וכיו"ב, והכל בהתאם לרשיונות שיינתנו ע"י השלטונות המוסמכים.
- 8.4 להסכים לכל בקשה להוצאת היתר בניה ו/או לשינוי ו/או לבנייה נוספת על המקרקעין ו/או המגרש, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965, וכן לקבל בשמנו ובמקומנו הודעות עפ"י דין בקשר לכך.
- 8.5 לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה עם כל רשות מוסמכת ביחס לאגרות בניה, אגרות פיתוח, היטלים, מיסים, תשלומים, זכויות בניה וכיו"ב.
- 8.6 להגיש בקשה ולפעול לשינוי כל תכנית בניין עיר שתהיה בתוקף בכל עת ו/או לזום, להגיש ולטפל בשינוי תכניות מתאר ו/או תכניות מפורטות ו/או תכניות מיוחדות ו/או תכנית בינוי ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.
- 8.7 לקבל ו/או להעביר למקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה ממגרשים ו/או חלקות אחרות, להעביר מהמקרקעין ו/או המגרש זכויות בניה למגרשים ו/או חלקות אחרות.
- 8.8 לאחד את המקרקעין ו/או המגרש עם חלקות נוספות ו/או מגרשים אחרים, סמוכות או אחרות.
9. לרשום ו/או לתקן ו/או לבטל ו/או למחוק ו/או לייחד הערות אזהרה ו/או להסכים לרישומן ו/או ביטולן, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה, לטובתנו על המקרקעין ו/או על הדירה ו/או לטובת צדדים שלישיים, לרבות, אך לא רק, לטובת חברת חשמל, רשויות מקומיות, מוסדות פיננסיים, רוכשים אשר ירכשו זכויות במקרקעין וכל גורם אחר, לפי שיקול דעתם הסביר של מיופי הכח בשמינו ובמקומינו, וכן לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או התחייבות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לרבות אך לא רק, בקשר עם רישום ו/או ביטול הערת אזהרה על המקרקעין ו/או המגרש ו/או על הדירה לטובת הרוכש ו/או לטובת

רוכשים אשר ירכשו מאת הרוכש זכויות במקרקעין ו/או במגרש, כולם או חלקם, ו/או בדירה, בחלקים מסוימים ו/או בלתי מסוימים. כמו כן, לחתום על התחייבויות מתאימות לשם רישום הערות אזהרה כאמור לעיל. לחתום על כתב הסכמה וכל מסמך אחר מכל סוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, שיהיה דרוש כדי לקבוע, להסכים או לאשר שהערת האזהרה הרשומה לטובתנו תירשם ותיוחד למקרקעין ו/או המגרש ו/או לדירה ו/או לחלקה/ות שתיווצרנה במסגרת הליכי איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או המגרש ו/או לחלקה/ות המשנה שתיווצרנה לאחר רישום הבניין, בין לבדו ובין ביחד עם בניין/נים נוספים אשר ייבנו על המקרקעין ו/או המגרש, כבית משותף ואשר תירשמה בבעלות החברה.

10. לרשום ו/או להסכים לרישום הערות אזהרה ו/או וזיקת הנאה לטובת רוכשי זכויות כלשהן במקרקעין ו/או במגרש ו/או בכל חלק מהם ו/או לטובת רוכשי זכויות בבניין ו/או בבניין/ים אשר יבנה/ו ו/או נבנה/ו במקרקעין ו/או במגרש לרבות כל חלקה/ות אחרת/ות 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 בכפוף להוראות המכרז ולהוראות הסכם זה.

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 התחייבויות לרישום משכנתאות על החכירה/ות ו/או על הבעלות אשר תירשם לטובת הרוכש הנ"ל 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 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 המגרש.

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

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

18. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן: "**חוק המשכון**") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**"), את המקרקעין ו/או המגרש, כולם או חלקם, ו/או הדירה, ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה 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 הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שקול דעתו/ם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי

סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב, תשל"ב-1972) ו/או לפי סעיפים 38-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישינו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

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 הנ"ל, כולן או חלקן ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או כל חוק אחר אשר יבוא במקומו.

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 בבניינים הנוספים בכפוף להוראות כל דין וכן לתקן ו/או לשנות את צווי הבית המשותף אשר יינתנו על המקרקעין ו/או המגרש וכל חלק ממנה ואת התקנון שירשם וכן לערוך ו/או לחתום ו/או לרשום הסכמי שיתוף בין הדיירים בבית המשותף או לחתום על הסכם ניהול ואחזקה עם חברת ניהול ו/או לחתום על כל הסכם אחר הקובע זכויות והסדרים בין דיירי הבית המשותף לרבות לקבוע, כי דרכי הכניסה והיציאה לחניון המשותף ומתקנים נוספים יהיו משותפים לבניין 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 הנ"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 פעולת בניה בבית המשותף. לצמצם או להגדיל את הרכוש המשותף, לקבל רשיונות בניה, לבקש שינוי תכניות, לחתום על תכניות פרצלציה ופרצלציה, 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, הממונה על רישום המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או עיריית מודיעין-מכבים-רעות ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, עורך דין, קרן קיימת לישראל, רשות הפתוח, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, מקומיות ומחוזיות, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה

לפועל, במשרדי המפקח על מטבע חוץ, רשם המשכונות וכן במשרדים ממשלתיים, מקומיים, עירוניים, ציבוריים, 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 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 ובכפוף להוראות הסכם 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 ובכפוף להוראות ההסכם.

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

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

27.6 פירוט הפעולות הנ"ל אינו בא לצמצום או הגבלת הפעולות שמיופי הכוח הנ"ל ימצאו לנכון ויש לראותן 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 עצמינו יכולים לפעול אישית וכל כתב שמיופי הכוח הנ"ל יחתמו בנדון, יתקבל ע"י רשם המקרקעין ו/או מינהל מקרקעי ישראל כמספק לצורך ביצוע כל או איזו מהפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה.

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

27.8 כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/ו בכל הנוגע לייפוי כח זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה לפי שיקול דעתם הסביר.

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

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

נספח ד' - נספח הבנק [בכפוף לשינויים שיקבעו ע"י הבנק המלווה]

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת הפרויקט במקרקעין הידועים כחלקות: [REDACTED], בחלק, [REDACTED], בחלק בגוש [REDACTED] במגרשים [REDACTED] לפי תכנית מפורטת מס' [REDACTED], הממוקם ברמלה (להלן: "הפרויקט") מקבלת/תקבל זוהר וצפירי שרבט חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 514943893 (להלן: "החברה") מבנק [REDACTED] (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאיים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירה), תשל"ה-1974 (להלן בהתאמה: "האשראי" ו-"חוק המכר"), כי העמדת האשראי לחברה מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו לחברה מותנה בעמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצרה ו/או תיצור החברה, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתה על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות (בלבד שאין מדובר בזכויות בניה שמועד היווצרן הנו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין), שזכויות הבנק על-פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת החוזה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק").
2. ידוע לרוכש כי היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק, וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.
3. הודע לרוכש כי יחידת הדיור במקרקעין שרכש מאת החברה על-פי החוזה מיום _____ (להלן בהתאמה: "היחידה" ו-"החוזה") הינה חלק מהפרויקט, והחברה ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרויקט.
4. בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:
 - 4.1. כי הודע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי התשלום (להלן: "שוברי תשלום").
 - 4.2. כי קיבל מהחברה פנקס שוברי תשלום.
 - 4.3. כי חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.
 - 4.4. פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם חשבון מספר [REDACTED] המתנהל בסניף [REDACTED] של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").
 - 4.5. כי הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום. במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטיו האישיים של הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על החברה ו/או הבנק להשלים פרטים אלה באמצעות הנפקת פנקס שוברים חדש.
 - 4.6. הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון מאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.

5. הודע לרוכש כי הערבות על-פי חוק המכר שעליו לקבל מאת החברה (להלן: **"ערבות חוק המכר"**) כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: **"התמורה"**) יופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותנת בזאת החברה לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל ערבות חוק המכר בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.
6. הודע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק ערבות חוק המכר בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן: **"מס הערך המוסף"**).
7. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר, כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן, ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.
8. הודע לרוכש שהוצאת ערבות חוק המכר על-ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על-פי מסמך זה בלבד, ובפרט ביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד. לפיכך הרוכש ישלם לחברה את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט לא ייחשב כתשלום לחברה על-פי החוזה ולא תוצא ערבות חוק המכר בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן, מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת ערבות חוק המכר וחזקה ביחידה.
9. בכפוף לפניה בכתב של החברה לבנק, ימציא הבנק לרוכש מכתב החרגה מותנה (להלן: **"מכתב החרגה"**) בנוסח ובתנאים על-פי הוראות חוק המכר.
10. החברה והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
11. הודע לרוכש שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על-ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על-ידי הבנק או כל מי מטעמו.
12. במקרה של מימוש ערבות חוק המכר, יראו את החוזה מבוטל, והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו לחברה ולחזקתה או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקייה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

13. מובהר בזאת, כי בהתקיים התנאים הקבועים בערבות חוק המכר לביטולו ו/או לפקיעתו, תהיה ערבות חוק המכר שניתן לרוכש בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על-פיו.
14. הודע לרוכש כי לא ניתן להסב את ערבות חוק המכר לצד ג' כלשהו.
15. הודע לרוכש כי אין לרשום כל הערת אזהרה בקשר לזכויותיו ביחידה בטרם תירשם משכנתה על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה, זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחרגה, והערת האזהרה, ככל שתירשם, לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על-פי ההסכמים בינו לבין החברה.
16. הרוכש מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול החוזה מכל סיבה שהיא וזאת מיד עם ביטולו.
17. למניעת ספק מובהר, כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. כמו כן, אין בתשלום שוברי תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות חוק מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות חוק המכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחולת השעבודים לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין אמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.
18. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות החברה לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת אשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או יינתן על-ידי הבנק. כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי מבעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד. אין לבנק מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור. אם במידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול החברה, והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.

19. כמו כן, ועל אף האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי הודע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי החברה ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה על-ידי הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין החברה, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו הנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על-ידי כל גוף ו/או רשות כלשהי. התחייבויות החברה ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען והכל בכפוף להוראות הדין.
20. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה ותנאי מתנאיו.
21. הרוכש והחברה מסכימים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח ערבות חוק המכר לבין החוזה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח ערבות חוק המכר, לפי העניין.
22. הודע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

הרוכש

החברה

נספח ה'

נספח ה' – כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת.ז. _____.

_____ , ת.ז. _____.

חתמתי/נו על "הסכם - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ ברמלה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, זוהר וצפרייר שרבט חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 514943893.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה מר/ 174/2017 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

ב. כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב. אני/אנו מתחייבים באת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם.

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

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

3.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/תנו, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ובספרי המוכר בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, על פי כתב התחייבותינו זה.

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

שם: _____ שם: _____

אישור

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

עו"ד _____

נספח ה'1

תצהיר – חסר קרקע בייעוד מגורים

1. הרינו מצהירים כי אין לנו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על-פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:
1. בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
2. זכות על-פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
3. זכויות בנחלה או במשק עזר על-פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכח חברותו בקיבוץ.
4. זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
5. הרינו מצהירים כי ככל ויהיו בידינו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, נדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא נחשב כחסרי קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

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

• במקרה של בני זוג נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור:

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

שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

נספח ו'

נספח ו' – כתב התחייבות- משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה : _____, ת.ז. _____
_____ , ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ ברמלה_ (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, זוהר וצפרייר שרבט חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 514943893. ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/ 174/2017 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

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

ב. כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מביניהם.

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

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

3.

ג. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/תנו, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ובספרי המוכר בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, על פי כתב התחייבותינו זה.

ד. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרשות מקרקעי ישראל.

שם:

שם:

אישור

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

עו"ד

נספח ו'1

תצהיר – חסר קרקע בייעוד מגורים (משפר דיור)

1. הרינו מצהירים כי אין לנו ו/או לתא משפחתנו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו"-יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על-פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:
2. בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
3. זכות על-פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
4. זכויות בנחלה או במשק עזר על-פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכח חברותו בקיבוץ.
5. זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

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

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

• במקרה של בני זוג נדרשת חתימה של בני הזוג על התצהיר.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונית הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

נספח ז'

הודעה לרוכש על היעדר ייצוג משפטי בעיסקה זו

על פי כללי לשכת עורכי הדין (ייצוג עיסקאות בדירות), התשל"ז – 1977, וכחלק בלתי נפרד מהסכם המכר אליו מצורף נספח זה – הודע לרוכש והוא מאשר ומצהיר כדלהלן:

23. הוברר לרוכש כי עורכי הדין של החברה ו/או מי מטעמם, ייצגו את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו, על חשבונו. הרוכש מאשר בזאת כי ידוע לו שעורכי הדין של החברה, ובפרט משרד עורכי דין פישר, בכר, חן, וול, אוריון ושות' ו/או עו"ד יוסי אלמוג ו/או עו"ד שיראל שרבט ו/או מי מטעמם (להלן: "עוה"ד") אינם מייצגים אותו בעסקה זו.
24. תמורת רישום זכויות הרוכש בדירה ופעולות הרישום המפורטות בתקנות המכר(דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, יישא הרוכש בשכ"ט עוה"ד, אשר יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
25. התחייבויות עוה"ד בקשר עם רישום הנכס על שם הרוכש ו/או רישום הפרצלציה (ככל שרישום זה יחול על החברה) ו/או רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים בהתאם למפורט בהסכם ובהתאם להוראות חוק המכר, הן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד. בתוך כך, מובהר כי לא נוצרו בין עוה"ד לבין הרוכש יחסי עו"ד-לקוח.
26. הרוכש מסכים בזה כי החברה רשאית לקיים את התחייבויותיה כלפיו לפי ההסכם ביחס לרישום זכויות הרוכש על פי ההסכם ובכל פעולה אחרת הכרוכה בכך ובכללן רישום הפרצלציה (ככל שרישום זה יחול על החברה) ו/או רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים בהתאם להסכם, להוראות המכרז ובהתאם להוראות חוק המכר, באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמה, לבחירתה של החברה.
27. הרוכש, בחתימתו על מסמך זה מצהיר הודע לו וכי הוא מסכים לכך שעוה"ד המייצג את החברה, ייצג את החברה בכל הליך הקשור לפרויקט או הנובע ממנו, ו/או בקשר להסכם ו/או בקשר לדירה, לרבות אך לא רק בהליכים משפטיים מכל סוג וכן לרבות בהליכים משפטיים כנגד הרוכש.

החברה

הרוכש

נספח ח' - היתר בנייה

1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.
- 1.4. להסרת ספק, תנאי ההסכם והצהרות והתחייבויות הצדדים על פיו, אשר לא שונו במפורש בתוספת זו, ימשיכו לחול על הצדדים ויעמדו בתוקפם המלא, בשינויים המחויבים ובכפוף לאמור בנספח זה להלן.

הצדדים מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

2. היתר בניה

- 2.1. על אף האמור בהסכם בדבר זכאות החברה לבנות את הדירה ו/או הבית ו/או הבתים הנוספים בפרויקט, הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי טרם נתקבל "היתר בנייה", כהגדרתו בהסכם.
- 2.2. המוכר מצהיר, כי הוא פועל לשם הוצאת היתר בניה לבניית הבניין והדירה על המגרש.
- 2.3. הובא לידיעת הקונה כי המוכר אינו יכול להתחייב על כך שיינתן היתר בניה וכי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר הינם על תנאי ובכפוף לשינויים ע"י הרשויות המוסמכות במסגרת ההיתר וההסכם.
- 2.4. לקונה הודע, שבמקרה בו בתום 6 חודשים ממועד חתימת החוזה לא יהא בידי המוכר היתר בניה תקף, לבניית הדירה, תקום לקונה הזכות לבטל את החוזה, ויחולו ההוראות הבאות:
 - 2.4.1. ביטול החוזה יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בלתי מסויגת ובלתי מותנת על ידי הקונה למוכר בדואר רשום. הקונה ישלח את הודעת הביטול לא יאוחר מ-30 ימים מחלוף 6 החודשים כמפורט לעיל. ביטול ההסכם ייכנס לתוקפו עם קבלת הודעת הביטול אצל המוכר. הודעת הביטול תיחתם בידי כל יחיד הקונה.
 - 2.4.2. הרוכש יחתום, מיד עם דרישת החברה ולא יאוחר מחלוף 7 ימים ממועד דרישת החברה בכתב, על הסכם ביטול, תצהיר ביטול בגין חיובי מס רכישה ו/או מס שבח/הכנסה, ועל כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם כדיון, וכן להשיב במועד כאמור את כל הביטחונות ופנקסי השוברים שנמסרו לו, ככל שנמסרו, בקשר עם ההסכם.
 - 2.4.3. תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת הביטול יוחזרו לקונה מלוא הסכומים ששילם בגין מחיר הדירה או בקשר אליה מחשבון הנאמנות ו/או מחשבון הליווי על-פי האמור בהסכם ובחוק, בתוספת פירותיהם אשר נצברו בחשבון הנאמנות או הפרשי הצמדה מתוך חשבון הליווי ובניכוי עמלות הבנק ומיסים בגין הפירות, על פי דין ככל ויחולו.
 - 2.4.4. כן מובא 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, כיוונה וקומת הדירה בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, או יחול שינוי מהותי אחר בצורת הדירה, שיש בו כדי לגרוע מן השימוש הסביר של הקונה בדירה, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור ובלבד שניתנה לו האפשרות לעיין בתוכניות החדשות כאמור בהסכם.

ולראיה באנו על החתום :

הרוכש

החברה