

שם פרויקט: אגם הורדים

מגרש: _____ בניין: _____ דירה: _____



חוזה מכר מחיר למשתכן - דירה

שנחתם ב _____ ביום _____ חודש _____ בשנת 2019

ורדים השק ורדים השקעות ונכסים בע"מ ח.פ. 513437483

בין:

פקיעין ת.ד. 14

טלפון: 04-997-2153 פקס: 04-9977533

דוא"ל: info@vrt.co.il

(להלן: "המוכר") מצד אחד

_____ ת.ז. _____

לבין:

_____ ת.ז. _____

מרחוב _____,

טל' _____, דוא"ל _____

מצד שני

(להלן: "הקונה" ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם)

והמוכר הינו בעל זכויות על פי חוזה חכירה מהווה תיק רמ"י מס' 21368393א' לתקופת חכירה של 98 שנה מיום 27.11.2017 עם אופציה להארכה ל- 98 שנים נוספות, עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" ו/או "הרשות"), כהגדרתם להלן;

הואיל:

ועפ"י הוראות התב"ע החלה על המקרקעין (להלן – "התב"ע" ו/או "התוכנית"), לרבות הקלות "שבס כחלון" קיימת אפשרות להקים על גבי המקרקעין פרויקט בנייה בן 12 בניינים הכוללים 138 יחידות (המוכר מתעד להגיש בקשה להגדלת יחד' פרויקט ל 151 יחד') דיור סך הכל, אשר כ- 58 יחד' מתוכן יהיו מיועדות לשיווק במסגרת "מחיר למשתכן", ויתרתן מיועדות לשיווק במסגרת "שוק חופשי" + שטחי מסחר במפלס הרחוב (להלן – "הפרויקט");

והואיל:

והמוכר הגיש למוסדות התכנון בקשה להיתר בנייה להקמת הפרויקט על פי התב"ע החלה על המקרקעין ו/או שתחול והקלות שבס כחלון (להלן: "הבקשה להיתר");

והואיל:

והקונה מצהיר כי הינו "זכאי" ו-"זוכה" בהגדרת "מחיר למשתכן" של משרד הבינוי והשיכון והינו מעוניין לנצל את זכיותו לרכישת דירה בפרויקט;

והואיל:

ובכפוף להצהרות הקונה, ברצון המוכר למכור את הדירה לקונה וברצון הקונה לרכוש את הדירה;

והואיל:

והצדדים מעוניינים להעלות על הכתב תוכן ואופי זכויותיהם וחובותיהם כמפורט להלן בתנאי הסכם זה;

והואיל:

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, נספחים והגדרות

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.1. כותרות סעיפי ההסכם הן לצרכי נוחיות בלבד ואין לתת להן נפקות כלשהי בנוגע לפרשנות ההסכם או כל הוראה מהוראותיו.
- 1.2. למונחים ולביטויים שבהסכם, ובכל אחד מנספחיו, תהא המשמעות שלצדם, אלא אם הקשר הדברים מחייב פירוש אחר :

"תכנית מחיר למשתכן" תכנית לבניית דירות מגורים כהגדרתה במכרז משרד הבינוי והשיכון ורמ"י.

"המקרקעין" המקרקעין הידועים כגוש 18407 חלק מחלקה 34, גוש 18428 חלק מחלקה 1, חלק מחלקה 2, חלק מחלקה 3, חלק מחלקה 4, חלק מחלקה 13, חלק מחלקה 14, גוש 19112 חלקה 1, גוש 19892 חלקה 1, מגרשים 200-208, 211, 215, מכרז מס' צפ/253/2017, מחיר למשתכן ושוק חופשי, שכונת אילנות במעלות בהתאם לתב"ע / תכנית מס' ג/20463, שבבעלות מדינת ישראל ובניהול רשות מקרקעי ישראל.

"הפרויקט" – פרויקט המכונה: **"אגם הורדים"** בן כ- 138 יח' דיור ב-12 בניינים, כמפורט להלן:

- מבנים בפרויקט ממוספרים: מבניין 200 ועד 208. וכן בניין מס' 211, 215א', 215ב', 215ג'.
- מתחם מסחר בבניין הנקרא 215+ ד' ה' הבנוי במפלס הרחוב.

"שטח מסחרי" מבנים 215 ד' וה' בנויים בפלס הרחוב וישמשו כשטחי מסחר. יצוין כי הכניסה לחניון של מבנים 215 א', ב' וג' ושטחי המסחר הינה משותפת וכך גם המסעה בחניון זה. לשטחי המסחר יצמדו 8 חניות מהחניות בחניות. ובעלי הזכויות בשטח המסחר ישאו בהוצאות בגין שטחי המסחר והצמוד להם וזאת למעט גגות שטחי המסחר המוצמדים לדירות שבקומה הראשונה במבנים 215א', ב' וג' ומשמים כגינה מרוצפת לדירות דן

***יצוין כי בכל הבניינים בפרויקט הקומה האחרונה בבניין הינה קומת פנטהאוז אשר מוצמד לה הגג למעט שטח הגג המהווה שטח תפעולי של הבניין.**

"יחידת הדירה" דירה המסומנת בספרי המוכר ובתכניות **במספר** _____, **בבניין** הנקרא _____, בקומה _____, כיוונים _____, **בשטח של כ** _____ מ"ר ברוטו, **חניה** מספר _____, **מחסן שמספרו** _____, **הבנוי על חלקה** _____ **בגוש** _____ מגרשים _____ המפורטת במפרט הטכני המצורף לחוזה זה כנספח ב' על הצמודותיה, לרבות חלק יחסי מהרכוש המשותף ואשר תיבנה על החלקה.

"הבניין" הבית הנזכר לעיל הידוע **כמבנה מס'** _____, אשר בו תמצא יחידת הדיור ואשר יבנה על המקרקעין, על ידי המוכר, בין בעצמו ובין ע"י קבלן/י משנה, לחוד ובין ביחד עם בניינים נוספים.

"ההסכם" הסכם זה וכל הנספחים המצורפים לו ושיצורפו לו בהתאם להוראות הסכם זה;

"המפרט" המפרט והתכניות על פי חוק המכר דירות, כהגדרתו להלן המצורפים לחוזה זה כנספחים ב' + ח' ;

"הבית המשותף" הבניין וכל בניין נוסף במגרש שיירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.

"הרכוש המשותף" כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו ע"י המוכר מכלל הרכוש המשותף, בכפוף להוראת חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, וכן חלקים מן המקרקעין אשר השימוש בהם יוקנה לכלל רוכשי יחידות הדיור בפרויקט.

"הצמדות מיוחדות" חלקים שיוצאו, אם יוצאו, מהרכוש המשותף שיוצמדו לדירה מסוימת כמפורט בתכניות הבנייה, במפרט הטכני ובנספח ההצמדות.

"הקבלן" הקבלן שנקבע או שיקבע ע"י המוכר ומורשה לבצע את בניית הפרויקט ו/או היחידות, או כל קבלן מורשה אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, ע"פ שיקול דעתו של המוכר ;

- "מועד המסירה"**
- המועדים למסירת הדירות לידי הקונה כדלקמן:
 - מבנים מס' 200-203 מסירה תתבצע ביום **31.10.21**.
 - מבנים מס' 204-206 מסירה תתבצע ביום **31.12.21**.
 - מבנים מס' 207-211 מסירה תתבצע ביום **28.2.22**.
 - מבנים מס' 215א', 215ב', 215ג' (מבנה מסחרי 215ד', 215ה') מסירה תתבצע ביום **30.4.22**.

"הרישום" כהגדרתו בסעיף 17 להסכם;

<p>מר _____, ו/או מי מטעמו ו/או כל מי שממונה או מי שיתמנה מעת לעת על ידי המוכר לצורך פיקוח ההנדסה והשלמת הפרויקט (לרבות בתקופת הבדק) ו/או לצורך פיקוח על קיום הוראות הסכם זה על ידי הקבלן, ולרבות מי שהורשה בכתב על ידי המוכר לעניין הסכם זה או כל חלק ממנו, בין מראש ובין בדיעבד.</p>	<p>"המהנדס"</p>
<p>התקן/ים שיהיה ידוע ביום קבלת ההיתר.</p>	<p>"תקן מחייב"</p>
<p>כהגדרתה בנספח א' להסכם זה.</p>	<p>"התמורה"</p>
<p>חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973.</p>	<p>"חוק המכר דירות"</p>
<p>חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.</p>	<p>"חוק המכר דירות הבטחת השקעות"</p>
<p>תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה – 1975.</p>	<p>"תקנות המכר דירות"</p>
<p>יסודות ב' נדל"ן ופתוח שותפות מוגבלת ביחד ולחוד עם איילון חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הקרן").</p>	<p>"הגוף המלווה"</p>
<p>"בנק ממון" הגוף המלווה/ממון של הרוכש באמצעותו ממון הרוכש ע"י לקיחת משכנתא את תשלומי התמורה למעט ההון העצמי.</p>	<p>הבנק המממן</p>

2. נספחים:

נספח א' - תיאור הדירה, התמורה ומועדי התשלום. נספח ב' - מפרט טכני (יצורף כנספח אחרון). נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר. נספח ד' - ידוע דיווח מס. נספח ה' - ידוע קונה לפי חוק המכר. נספח ו' - ידוע תנאי מתלה (היתר בניה). נספח ז' - בוטל. נספח ח' - תכניות הדירה (מצורף כנספח שאינו משודך להסכם המכר אלא מצורף בחוברת נפרדת). נספח ט' - לוי פיננסי. נספח י' - תצהיר רוכש דירה במחיר למשתכן. נספח יא' - תצהיר חסר קרקע נספח יב' כתב התחייבות.

3. עסקת המכר

3.1 הקונה מעוניין לרכוש מהמוכר את כל זכויות המוכר בדירה והמוכר מעוניין למכור את כל זכויותיו בדירה לקונה ולבנות את הדירה עבור הקונה וזאת לאחר שהקונה ימלא את כל התחייבויותיו כלפי המוכר, לרבות תשלום התמורה במלואה במועדים ובתנאים כמפורט בנספח התשלומים והמועדים המצורף לחוזה כנספח א' (להלן: "התמורה") והכל באופן ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

4. הצהרות המוכר

4.1 הובא לידיעת הקונה כדלקמן:

4.1.1 הודע לקונה כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק את המקרקעין, מיקומם וסביבתם, את התב"ע, המפרט הטכני ותכנית הדירה, ואת כל הפרטים והמסמכים המתייחסים אליהם ולפרויקט בכללותו, כי ניתנה לו ההזדמנות לקרוא להבין ולבדוק את החוזה על כל נספחיו ואף לרכוש את שירותיו של עורך דין לצורך כך, את הזכויות המשפטיות שיהא זכאי לקבל בדירה על פי חוזה זה, לבקש מהמוכר כל מידע ו/או פרטים אשר נדרשים לו לצורך גיבוש דעתו להתקשר בחוזה זה עוד לפני חתימתו.

4.1.2 הודע לקונה בזה, כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מספר הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה,

- צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת שבילים, מעברים, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. הודע לקונה, כי התכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור, נתון ולשיקול דעתו וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על פי החוזה.
- 4.1.3 הודע לקונה כי מערכות הבניין בו מצויה הדירה עשוי לכלול מערכות משותפות לבניינים נוספים סמוכים (להלן יחד: **"הבניינים הנוספים"**), בהתאמה ייתכן כי מערכות בבניינים סמוכים עשויים לכלול מערכות משותפות השייכות לדירת הקונה, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות.
- 4.1.4 במקרה שטרם התקבל היתר בנייה לבניין נשוא הסכם זה במועד חתימת הצדדים, יחול התנאי המתלה על כל סעיפיו והצדדים אישרו את האמור בו כמופיע בנספח ו'.
- 4.1.5 הודע לקונה, כי אם בהתאם להיתר בניה, לכשיוצא, יהא צורך לשנות את המפרט והתוכניות, אזי יהיו התוכניות ו/או המפרט העדכניים, ככל ששוננו כאמור, חלק בלתי נפרד מהחוזה ובלבד שהשינוי כאמור נעשה בשל דרישת הרשויות ולא נעשה כל שינוי בשטח הדירה, מיקומה וכיווניה. בתיאום מועד עם הקונה, יהא עליו להתייבץ במשרדי המוכר ו/או בא כוחו על מנת לחתום על התוכניות ו/או המפרט המעודכן, בתוך 14 ימים ממועד הודעת המוכר על כך ובלבד שלא יהיו אלו שינויים העולים על המותר בחוק המכר(צו מכר דירות, טופס של מפרט, תשס"ח-2008). בנוסף הודע לקונה כי ככל שלא יתקבל היתר תוך ועד 6 חודשים מיום חתימת ההסכם, יהא הקונה רשאי לבטל את ההסכם, בהתאם לאמור בנספח ו'. כמו כן, מובהר כי, ככל שהקונה לא יקבל משכנתא כתוצאה מאי קבלת ההיתר, יידחה התשלום האמור להתקבל מהמשכנתא ומדד תשומות הבנייה ייעצר עד לקבלת היתר בניה והדבר לא יהווה הפרת חוזה על ידי הקונה.
- 4.1.6 הודע לקונה כי ככל שבהתאם להיתר הבניה הסופי שיינתן לבניין תהיה סטייה בתוכנית הבניה של הדירה, לעומת התוכניות ו/או התשריט שנחתמו ע"י הקונה, מעבר למותר עפ"י חוק המכר דירות ו/או תקנות המכר דירות, לא יחשב הדבר להפרת החוזה ע"י המוכר ובלבד שלא שונה שטח הדירה, גודלה כיווניה ומיקומה של הדירה הנרכשת מעבר למותר עפ"י חוק המכר והקונה יהיה רשאי לבטל את החוזה, בהודעה בכתב למוכר, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בו יודיע הקונה על רצונו לעשות כן (להלן: **"הודעת הקונה"**), ובלבד שהודעת הקונה כאמור תתקבל אצל המוכר עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים מהמועד שבו אפשר המוכר לקונה לעיין בתוכניות החדשות ובמפרט ובכל מסמך רלוונטי והמוכר יציג לקונה העתק מהתוכנית, היתר הבניה ותשריט הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל כאמור (להלן: **"התוכניות החדשות"**).
- 4.1.6.1 ניתנה על ידי הקונה הודעה על ביטול החוזה כמפורט לעיל, ידאג המוכר להשבתם לקונה של כל הכספים ששולמו בערכם הריאלי על ידו לחשבון הפרויקט כשהם צמודים באופן קבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה, לאחר החזרת פוליסות הביטוח שהונפקו, השבת פנקס השוברים וכן לאחר חתימת הקונה על מסמכי ביטול העסקה כנדרש על ידי רשויות מיסוי מקרקעין והבנק המלווה ועל מסמך בכתב החתום על ידי הקונה ומאומת על ידי עו"ד המאשר את ביטול העסקה והשבת הכספים המגיעים לו בגין ביטול העסקה.
- 4.1.7 **הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, אזי ידוע לו והוא מסכים שהסכם זה יבוטל מעיקרו והרוכש לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. במקרה כאמור, הרוכש יחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך דיווח על הביטול לכל רשות מוסמכת, לרבות רשות המסים.**
- 4.1.8 מובהר בזאת כי שכ"ט אשר שולם בגין רישום הזכויות בבית המשותף למשרד עו"ד לאור יושב באופן יחסי לקונה במקרה של ביטול ההסכם וזאת בהתאם לפעולות שבוצעו ע"י משרד עורכי הדין. הודע לקונה כי, המוכר התקשר בהסכם עם הגוף המלווה (למטרת ליווי פיננסי לפרויקט). לצורך הליווי שיעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין בשעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הגוף המלווה כולל מתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגוף המלווה (להלן: **"השעבוד"**) והכל כאמור בסעיף 15 להלן על כל תתי סעיפיו.
- 4.1.9 הודע לקונה בזאת כי אין לגוף המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניית ו/או השלמת ההקמה של הפרויקט ו/או הדירה ו/או בקשר להסכם זה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הגוף המלווה למעט זכויותיו על פי פוליסות הביטוח (כהגדרתה בהסכם זה), אם קיבלם ו/או יקבלם מאת הגוף המלווה והכל בכפוף להוראות כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה, כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של הבנק ביחס למוכר, לבניין ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בני"ל, נועדו כדי להגן על זכויות הגוף המלווה (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש).
- 4.1.10 הובא לידיעת הקונה כי בחתימתו על הסכם זה הוא מאשר כי קרא והבין את האמור בנספח הליווי הפיננסי המצורף **בנספח ט'** להסכם זה וכי הוא מסכים לאמור בו ומתחייב לקיים את התחייבויותיו על פיו. בכל מקרה של סתירה בין

האמור בנספח הליווי הפיננסי לבין איזה מהוראות הסכם זה, יגברו הוראות נספח הליווי הפיננסי והכל בכפוף להוראות כל דין.

4.1.11 הודע לקונה כי במקרקעין טרם בוצע איחוד וחלוקה ועל כן זכויותיו ירשמו אצל המוכר כתבירה משכנת וזאת עד לביצוע רישום הבית המשותף והכל כאמור בסעיף 17 להלן על כל תתי סעיפיו.

4.2 המוכר מצהיר ומתחייב כי

4.2.1 הוא זכאי לבנות את הפרויקט ולמכור את הדירה בהתאם להסכם החכירה המצוין בכתרת ההסכם דלעיל עם רמ"י וכי עפ"י הסכם זה הוא בעל זכויות החכירה לדורות של המקרקעין עליהם נבנית הדירה.

4.2.2 הוא יקים ויבנה את הפרויקט ואת הדירה באמצעות קבלנים וקבלני-משנה מורשים כדין, בהתאם למפרט המצורף להסכם זה ובהתאם להיתר הבניה, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה והכולל את כל התחייבויות הבניה של המוכר כלפי הקונה והכל בהתאם לאמור בהסכם זה.

4.2.3 המוכר שעבד את זכויותיו בנוגע למקרקעין, כולן או חלקן, לטובת המוסד הפיננסי שהינו חברת הגוף המלווה כאמור בהגדרות שהעמיד לו אשראי לצורך הקמת הפרויקט ושייתן בטוחות לרוכשי זכויות בפרויקט לפי חוק המכר

4.2.4 אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

5. הבניה

5.1 המוכר יחל בבניית הבניין והדירה לכשיתאפשר הדבר לאחר קבלת כל האישורים מכל רשות מוסמכת, הדרושים ו/או שיידרשו לצורך בניית הבניין והדירה.

5.2 המוכר מתחייב כי הדירה (על הצמדותיה) תיבנה בהתאם לתוכנית ולמפרט המצורפים לחוזה, בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה משינוי בהוראות דין או בהנחיות הרשויות המוסמכות.

5.3 "שינויים קלים בביצוע" פירושהם בסעיף זה: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.

5.4 במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה בין המפרט לבין תכנית הדירה המצורף לחוזה זה כנספח ח' (להלן: "התכנית") יגבר התיאור המופיע במפרט.

5.5 המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט, באביזר או פריט אחר וזאת באם יהיה מחסור בפריט או אביזר זה, ובלבד שהפריט האחר לא יפחת מהוראות המפרט המחייב שצורף למכרז ויהיה על פי תו תקן כנדרש במכרז ויהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט.

5.6 הודע לקונה כי המוכר רשאי להתקשר עם קבלן מטעמו וקבלני משנה (ולהחליפו במידת הצורך) עפ"י שיקול דעתו הסביר ולמסור לו את בניית הפרויקט, ואת כל התחייבויותיו בעניין הבנייה, מסירת החזקה, מועד מסירת החזקה ואת האחריות לתיקון הליקויים בהתאם להסכם זה ובלבד שהמוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעביר.

5.7 האחריות לטיב הבנייה כאמור בסעיף זה ואופן הבנייה החל על המוכר יחול על הקבלן מבלי לפגוע ולגרוע מאחריות המוכר על פי כל דין.

5.8 התחייבויות המוכר כלפי הקונה כפופות לקיום התחייבויות הקונה למוכר על פי הסכם זה.

5.9 הודע בזאת לקונה, כי ייתכן שהפרויקט יוקם באופן מדורג ובשלבים. אשר על כן המוכר יהא רשאי להשלים את בניית יתר הבניינים בפרויקט ו/או לבצע עבודות פיתוח אחרות בפרויקט למעט בבניין, גם לאחר מועד מסירת הדירה לקונה. הקונה לא יפריע למוכר בפעולות הבניה הנ"ל, ובלבד שלא תוגבל זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ובלבד שלא תיפגע הגישה הסבירה ואפשרות השימוש הסביר והבטוח בדירה וממנה והצמדותיה, המוכר יעשה כל אשר לאל ידו למניעת הפרעה לקונה בגין ביצוע עבודות אלה.

5.10 יוער כי, כל עבודות הפיתוח הצמוד והכללי אשר באחריות הקבלן יסתיימו עד מסירת החזקה בדירה וזאת למעט עבודות פיתוח קוסמטיות אשר ימשכו עד לתקופה של 3 חודשים ממועד קבלת טופס 4.

5.11 לצורך הסכם זה, תיחשב השלמת בניית הדירה עצמה כהשלמת בניית הדירה, באופן שיהא ניתן לעשות בה שימוש למגורים, אף אם טרם נסתיימו עבודות הפיתוח הקוסמטיות בבניין או עבודות הבניה ביתר חלקי הפרויקט או הבניינים, ובלבד שהתקבל טופס 4, המעליות של הבניין פעילות ותקינות, כל התשתיות מחוברות והדירה ראויה למגורים. הוראה זו מותנית בכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה אליה.

5.12 בוטל

- 5.13 בוטל
- 5.14 המוכר רשאי ליזום ולהכניס שינויים לפי שיקול דעתו הסביר בתכנון הפרויקט ובנייתו בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט, ובלבד שלא יוכנס שינוי בתב"ע, והדירה עצמה, שיטחה, מיקומה והצמוד לה אלא בהתאם לאמור בהסכם זה ולמפרט והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.
- 5.15 המוכר יהיה זכאי בכל עת, להעביר דרך המגרש והבניין ו/או בדירות ו/או בשטחי הבית המשותף לרבות (אך לא רק) דרך שטחי מחסנים ו/או מרתפים ו/או חניות ו/או דרך קירות ו/או תקרת ו/או רצפת הדירה ו/או דרך כל חלק מהם, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, ביוב, ניקוז, מיכלי מים, שוחות תת קרקעיות וקווים תת קרקעיים בגינות של הדירות צמודות הקרקע, וכיוצ"ב וכן להציב מתקנים כנ"ל וזאת בין אם המתקנים משרתים את הבית המשותף ובין אם הם משמשים, מחברים, מקשרים בתים אחרים לידו והכל כפי שיצוין במפרט ובלבד שעם מסירת החזקה כל העברה כאמור לא תמנע מהרוכש גישה סבירה ושימוש סביר, ככל שניתן בנסיבות העניין, לדירה וממנה ובהצמדותיה.
- 5.16 ככל שיתעורר צורך לבצע שינוי במיקומים ו/או תיקון מכל סוג שהוא לאחר מסירת הדירה, המוכר יודיע על כך לקונה בכתב. במקרים אלה על הקונה לאפשר למוכר ו/או למי מטעמו להיכנס לשטח המקרקעין, בשעות סבירות ובתיאום מראש, לבצע עבודות שתידרשנה לרבות לצורך תחזוקה ו/או תיקון, ובלבד שעבודות אלו יתבצעו בשעות סבירות ומקובלות וכן, לא ימנעו שימוש סביר בדירה ובלבד שהמוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר השינוי ו/או התיקון.
- 5.17 במהלך הבניה חל איסור מוחלט על הקונה להיכנס למקרקעין ולדירה ללא תיאום מראש עם המוכר. הקונה לא יבצע כל עבודה שהיא בדירה ולא יכניס חפצים כלשהם לדירה ולא יהיה רשאי לבצע כל שינויים בדירה לפני מסירת החזקה בדירה לידיו ללא אישור המוכר.
- 5.18 הודע הקונה כי לא תאושר כניסה לאתר הבניה ללא אישור המוכר עולה כדי הפרת הסכם זה והדבר מהווה סכנת חיים.
- 5.19 הקונה לא יבצע כל שינוי חיצוני בדירה או בבניין אלא לאחר קבלת החזקה בנכס בכפוף לתקנון הבית המשותף, היתר הבניה, התב"ע והוראות המכרז ובהתאם לכל דין, לרבות בגג הבניין ובקירות החיצוניים של הבניין או הדירה, פעל הקונה בניגוד לאמור יהא המוכר רשאי לדרוש את הריסת השינוי והשבת המצב לקדמותו, בנוסף לכל סעד המגיע לו על פי ההסכם או בהתאם לכל דין.
- 5.20 ביצע הקונה שינויים בדירה לאחר מסירתה יהא המוכר פטור מכל אחריות בעניין השינוי שבוצע בלבד ובכפוף להוראות חוק המכר.

6 הזמנת שינויים ו/או תוספות:

- 6.1 הודע לרוכש כי הדירה והבניין יבנו בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב של המכרז נשוא הסכם זה. החברה מצהירה כי המפרט הטכני המצורף להסכם זה נוסח בהתאם למפרט המחייב.
- 6.2 הודע לרוכש כי לא יוכל לבצע שינויים ו/או תוספות בנכס וזאת החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד מסירת הדירה לחזקתו.
- הודע לרוכש כי חל איסור לפנות בדרך ישירה או עקיפה לחברה ו/או לקבלני המשנה המועסקים על ידה ו/או לכל גורם אחר העוסק בפרויקט בפניה שמטרתה לבצע שינויים ו/או תוספות בנכס. הפרת סעיף זה תהווה הפרה של ההסכם.
- 6.3 על אף האמור בפרק זה, יהא רשאי הרוכש לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב (במפרט הטכני) והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי המפורט במפרט הטכני:
- 11.3.1 ארון מטבח ;
- 11.3.2 ארון אמבטיה ;
- 11.3.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 11.3.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון ;
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי פרט לאמור בסעיף זה, הרוכש אינו רשאי לערוך שינויים ו/או תוספות ואו ויתורים במפרט הדירה.
- שיעורן של הזיכויים מפורטים במפרט הטכני.

7. מסירת הדירה ומועדה

- 7.1 בכפוף לקיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, מתחייב המוכר כי לא יאוחר מאשר עד המועד הנקוב בנספח א' ובסעיף ההגדרות לעיל, בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא

- הקונה אחר כל ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם זה במלואן ובמועדן ובפרט תשלום מלוא התמורה, תימסר הדירה כשבנייתה הושלמה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, לאחר קבלת טופס 4 לבניין וכשהדירה מחוברת לחשמל, המים והביוב וראויה לשימוש למגורים, לחזקתו של הקונה כשהיא פנויה מאדם וחפץ, חופשית מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט שיעבוד שנרשם לטובת הבנק המלווה ומשכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה ו/או משכנתא שנרשמה לבקשת הקונה, בכפוף למתן מכתב החרגה סופי בלתי מותנה ו/או שיעבוד ו/או הערת אזהרה שניתנו לטובת הבנק המלווה וטרם הוסרו. השלמת הדירה בהסכם זה פירושה היותה בנויה בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה.
- 7.2 הקונה יחתום קודם למסירה, על חוזה לאספקת מים עם מחלקת אספקת המים, על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל ועל חוזה לאספקת גז, בתנאי שהקונה בחר להתחבר לשירותי אספקת גז. כמו כן, יחתום הקונה על חוזה עם חברת בזק, הכבלים והרשות המקומית ככל שיידרש לעשות כן בהתאם להוראות דין המחייבות רוכשי דירות, במועד מסירת החזקה לידי הקונה. למען הסר ספק, מובהר כי תשלומים הקשורים למים, חשמל או גז יחולו על הקונה רק אם מדובר על חיבור הדירה ואילו תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז(מיכל או צובר בתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור הבניין לרשת החשמל מוטל על המוכר וישולם על ידו.
- 7.3 כמו כן, הודע הקונה כי יש למסור 12 צ'קים לפקודת נציגות ועד הבית של הבניין בהתאם לסכום שיקבע ע"י וועד הבית או הנציגות הזמנית של הבניין.
- 7.4 עד למועד המסירה וכתנאי מוקדם למסירה, על הקונה למלא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות ובפרט תשלום יתרת התמורה באמצעות פנקס שוברים למוכר בטרם מסירת החזקה ו/או על פי כל דין במלואן ובמועדן. מובהר בזאת, כי הדירה תימסר לקונה רק לאחר קבלת אישור תשלום מלוא התמורה בגין הדירה לחשבון הפרויקט והשבתם של כל השוברים שלא שולמו על ידי הקונה, מכל סיבה שהיא.
- 7.5 סמוך למועד מסירת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 7.6 ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.
- 7.7 היה ויודיע הקונה למוכר כי נבצר ממנו לקבל את הדירה במועד שנקבע בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הקונה, יתואם ע"י המוכר מועד מסירה נוסף והודעה לגביו תשלח לקונה מראש.
- 7.8 הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו מתחייב להיות בדירה בזמן המסירה במועד המסירה בהתאם להוראות החוזה. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יכניס חפצים לדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה, אלא אם קיבל את רשות המוכר לכך.
- 7.9 **אישורים נלווים בעת מסירת החזקה** - הקונה יציג למוכר במועד המסירה אישור מאת עיריית קריית ים על רישומו כמחזיק ועל חתימת הסכם לאספקת מים, אישור חברת החשמל על חתימת חוזה לאספקת חשמל חיבור למונה (הדירה), ואישור חברת הגז אודות חתימת חוזה לאספקת גז לדירה, בתנאי שהקונה בחר להתחבר לשירותי אספקת גז, ואישור מכל ספק אחר הדרוש לשם אכלוס הדירה. **הודע לרוכש כי ככל ולא יעשה כן עד למועד מסירת החזקה, המוכר יהא רשאי לתבוע את כל הוצאות והסעדים אשר נגרמו לו בגין העיכוב כאמור.**
- 7.10 **מונים משותפים** - מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי עליו ועל יתר רוכשי היחידות בפרויקט יחולו הוצאות צריכת החשמל, מים, ביוב, גז וכיו"ב בגין הרכוש המשותף, ככל שתהיינה, כל אחד לפי חלקו היחסי וכן יהיה עליהם להפקיד את הפיקדונות הדרושים ולשלם את התשלומים הדרושים עבור המונים המשותפים וכי תהיה עליהם החובה להתקשר בחוזה מתאים עם חברת חשמל, חברת הגז וכיוצ"ב. עם זאת, חיבור הבניין לרשת החשמל הגז והמים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי יוטל על המוכר.
- 7.11 למען הסר ספק מובהר כי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מבצעת במתחם התב"ע עבודות פיתוח ותשתיות, הודע לקונה כי למוכר אין כל שליטה על התקדמות ביצוען של עבודות הפיתוח דנן.
- 7.12 בעת העמדת הדירה לרשות הקונה או במעמד החתימה על הסכם זה ימסור המוכר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש, כהגדרתן בחוק המכר דירות כשהן חתומות על ידי המוכר.
- 7.13 המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים, ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור מותנית בהסכמת הקונה. במקרה דנן הקונה ישלם למוכר את מלוא התמורה בגין הדירה וכן את כל התשלומים המגיעים ממנו לקבלן וייתייב לקבלת מסירת הדירה במועד שתואם עם המוכר.
- 7.14 איחור במסירת הדירה לקונה שלא יעלה על 60 ימים וכן איחור הנובע מן הסיבות המנויות בסעיף 7.16-7.18 להלן, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו בכפוף להוראות המכרז.

7.14.1 איחור העולה סה"כ במצטבר על 6 חודשים (כולל תקופת הגרייס) מקנה לקונה זכות לבטל הסכם זה בכפוף להוראות המכרז.
7.15 בוטל

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

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

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

7.19 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 1 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

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

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

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

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

7.21 בוטל

7.22 בוטל

7.23 האמור לעיל בא להוסיף על הקבוע בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 לעניין עיכובים בבניה בשל כוח עליון, ולא לגרוע מתחולתו.

8 פריטכל מסירה

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

8.2 אי- התאמה פרושה, אי התאמה ככל שתהיה, בין הוראות החוזה לבין האופן בו נבנתה הדירה וכל ליקוי הטעון תיקון בדירה ובכפוף להוראות כל דין.

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

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

- 8.5 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- 8.6 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה. בעניין זה יובהר כי אין בחתימת הרוכש על פרוטוקול המסירה לשלול את זכותו של הרוכש לטעון כי לא ניתן לעשות שימוש סביר בדירה ו/או לגשת באופן סביר לדירה ככל שמתקיים מקרה שכזה ואשר צוין על ידו בפרטיכל.
- 8.7 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 8.4-8.6 בפרוטוקול המסירה.
- 8.8 הפרטיכל יחתם על ידי נציג המוכר ועל ידי הקונה.
- 8.9 אם אכן הייתה אי-התאמה יתקן המוכר כל הטעון תיקון בהקדם האפשרי. ככל שהמוכר יראה בכך צורך, במועד המסירה יערכו הצדדים פרטיכל מסירה שני.
- 8.10 בוטל
- 8.11 מובהר במפורש, כי ממועד מסירת הדירה יהיה הקונה אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש מכל מין וסוג שהוא שייגרמו לכל אדם ו/או לרכושו, ו/או לדירה ו/או לבניין ו/או לתכולתם ו/או בסביבתם, במישרין או בעקיפין, כתוצאה ו/או עקב השימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף על ידי הקונה ו/או מוזמניו ו/או מי ששכר ממנו את הדירה ו/או חלק ממנה, לרבות כתוצאה מאי מילוי הוראות חוזה זה ובלבד שאין מדובר בנזק שנגרם כתוצאה מליקוי ו/או פגם בדירה. ככל ויוכח כי הנזק כאמור נגרם כתוצאה מפגם ו/או ליקויי הקיים בדירה הנובע ממעשה ו/או מחדל של המוכר. **לא הופיע הקונה ל- 2 מועדי מסירה** שתואמו עמו או סירב הקונה לחתום על הפרטיכל ייראו את הדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בפועל לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי ההסכם, ולרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר הדירה, אחריות לאחזקה ושמירתה וחבות הקונה לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה ו/או הבעלות עליה ככל שאלה חלים על רוכשי דירות. כמו כן, המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול או נזק שיגרמו לדירה, מחמת שהקונה לא קיבל את הדירה במועד או לא שמר עליה, מלבד אחריותו של המוכר כשומר חינוס תהא בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967 ומהמועד האמור תחל תקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.
- 8.12 אין בחתימת נציג המוכר על הפרוטוקול הסכמה או אישור לקיומם של ליקויים או אי התאמות, מובהר כי אין בכך משום הסכמה לסירוב או דחיה בקבלת הדירה על ידי הקונה.
- 8.13 בוטל
- 8.14 הקונה לא יהא רשאי שלא לקבל את החזקה בדירה עקב קיומם של אי התאמות בה אלא אם הדירה אינה ראויה למגורים ונמנע מהרוכש שימוש סביר וגישה סבירה לדירה על הצמודותיה. קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה על אף קיומם של אי התאמות כאמור לא יהיה בה כדי להפחית מאחריות המוכר בהתאם לחוק המכר.

9 מסירת הרכוש המשותף לחברת ניהול ואחזקה

- 9.1 הוסכם כי המוכר רשאי למנות חברת ניהול ואחזקה לבניין שתהיה אחראית לתפעול ותחזוקה שוטפת של כל המערכות המשותפות והרכוש המשותף בפרויקט ובבניין. חברת הניהול והאחזקה תפעל במימון כספי משותף של כל רוכשי הדירות בבניין. תנאי לקבלת הדירה הינו חתימה על חוזה ניהול ואחזקה שימציא המוכר. נוסח חוזה הניהול יאושר ע"י הנציגות הזמנית של הבית המשותף ויומצא לקונה טרם מועד החתימה עליו והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 9.2 המוכר לפי שיקול דעתו הסביר, רשאי לאפשר לנציגות הזמנית של הבית המשותף לבחור את חברת הניהול ובאם לא יעשו כן בתקופה שקצב להם, יבחר את חברת הניהול ובחירתו תחייב את הנציגות והדיירים בבניין.
- 9.3 קבע המוכר את חברת הניהול והאחזקה כמקבלת הרכוש המשותף, אזי הודע לקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך מטעמו, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכושו המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף תחייב את הקונה.
- 9.4 הוראות הסעיפים המצוינים לעיל, המתחייבות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם המוכר זכאי למסור למקבל הרכוש המשותף אישור מרשות מוסמכת, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה נאמנה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.
- 9.5 יובהר, כי הסכם הניהול יכלול תנאים סבירים, כמקובל בפרויקטים דומים, לרבות ביחס לגובה דמי הניהול.
- 9.6 הודע לקונה כי חברת הניהול שתיתן שירותי ניהול ואחזקה לבניינים בכל עת, תכלול תנאי מפורש בפוליסות הביטוח עם חברת הביטוח איתה היא תתקשר בהסכם בגין ביטוח המערכות המשותפות בבניין, על פיו תוותר חברת הביטוח על כל זכות שיבוב או זכאות אחרת מכוח הדין לחזור אל המוכר בתביעה לשיבוב או שיפוי בגין נזק ישיר או עקיף שייגרם למערכות ברכוש המשותף, ככל שייגרם, זולת נזק שיוכח כי נגרם בתקופת האחריות ו/או בגין התקנה לקויה וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקונה על פי חוק

המכר ובכפוף להוראות כל דין. אחריות המוכר כאמור לעיל לא תחול אם יוכח כי הנזק למערכות המשותפות והרכוש המשותף נגרם ע"י רוכשי הדירות או מי מהם או ע"י חברת הניהול או מי מטעמה.

9.7 הודע לקונה כי התחייבותו כלפי חברת הניהול והאחזקה תהיה לתקופה של עד שנתיים. בתום שנתיים ממועד מסירת הדירה תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול והאחזקה. למען הסר ספק, אין באמור על מנת לחייב את המוכר למנות חברת ניהול לבניין והוא יעשה כן לפי שיקול דעתו הסביר.

10 העברת זכויות הקונה בנכס לאחר

10.1 קודם לקבלת החזקה בנכס בפועל ולהשלמת קיומן של כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התשלומים החלים עליו עד למועד המסירה עד לתום תקופת ההגבלה כהגדרתה בהסכם (5 שנים מקבלת טופס 4 או 7 שנים מהזכייה) זה לא יהא הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לוותר על זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה, לצד שלישי כלשהו, לרבות קרוביו ו/או תאגידים בשליטתו (להלן: "הנעבר"), בין בשלמותן ובין בחלקן אלא בכפוף לקבלת הסכמה מוקדמת ומפורשת בכתב מאת הגוף המלווה, ובכפוף למילוי כל ההוראות המפורטות להלן. עוד יובהר כי במקרה של העברת הזכויות לפני מסירת החזקה יהיו הן הקונה והן הנעבר חייבים ביחד ולחוד בהתחייבויות הקונה כלפי המוכר.

10.2 בוטל.

10.3 מובהר כי, בכל מקרה רק לאחר תשלום מלוא מחיר התמורה וקבלת החזקה בנכס יהא הקונה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה כאמור לנעבר, בכפוף לכך שהקונה מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכר במלואן ובמועדן, ובכפוף לכך שהקונה והנעבר ימציאו למוכר את כל המסמכים והאישורים המפורטים בסעיף 10.3 להלן.

10.4 **ואלה המסמכים והאישורים הנדרשים כאמור לעיל, אשר על הקונה ו/או הנעבר להמציאם למוכר, כשהם מקוריים ומאומתים כדין:**

- 10.4.1 הסכם חתום כדין בין הקונה לבין הנעבר בדבר מכירת הזכויות בנכס לנעבר.
- 10.4.2 הנעבר קיבל על עצמו באותו הסכם או במסמך נפרד את כל התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכר לפי הסכם זה החלות עליו לאחר המסירה.
- 10.4.3 הנעבר חתם על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח הנדרש ע"י המוכר, והמציאו כשהוא מאומת כדין ב - 2 עותקים למוכר.
- 10.4.4 הנעבר והקונה ישלמו לב"כ המוכר דמי טיפול בהתאם לסכום הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחירי מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס 1999 או סך השווה ל- 0.25% (רבע אחוז) מהתמורה בעסקת ההעברה בתוספת מע"מ כדין, לפי הנמוך מבניהם.
- 10.4.5 הקונה והנעבר חתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות בנכס מאת הקונה לנעבר על פי הנוסח שיהיה קיים אצל המוכר או ב"כ המוכר.
- 10.4.6 כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, שולמו על ידי הקונה ו/או הנעבר, ויומצאו למוכר אישורים מקוריים מיועדים לרשם המקרקעין לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור: אישורי מס שבח ורכישה, אישור הרשות המקומית, אישור הועדה לתו"ב, אישור ועד הבית, וכן אישור המוכר כי שולמו כל התשלומים החלים על הקונה.
- 10.4.7 באם ניתנה לקונה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק מכר דירות, אישור הגוף המלווה כי הערבות או הפוליסות המקוריות הוחזרו לגוף המלווה על ידי הקונה או המוכר מבלי שנדרשו וכשהן מבוטלות כדין. יובהר כי הגוף המלווה לא ינפיק ו/או ייסב בטוחות לזכות הנעבר.
- 10.4.8 הקונה המציא אישור מהבנק או ממוסד כספי ממנו קיבל משכנתא כי ההלוואה סולקה או כי הבנק ו/או המוסד הכספי הסכימו להעברת זכויות הקונה על שם הנעבר, וכן אישור הבנק ו/או המוסד הכספי מופנה למוכר כי הינם משחררים את המוכר מהתחייבויותיו כלפי אותו בנק ו/או מוסד כספי, וכן פלט של רשם המשכונות המעיד על מחיקת המשכונות אשר נרשמו לזכות הבנק בגין הלוואת המשכנתא.
- 10.4.9 צילום מאושר כנאמן למקור מאת תעודת הזהות של הקונה ושל הנעבר.
- 10.4.10 כל מסמך נדרש אחר לביצוע העברת הזכויות, כדוגמת צו קיום צוואה ו/או צו ירושה, ו/או אישור בית משפט מוסמך/הוצל"פ על ביטול עיקול ו/או הערה אחרת ו/או על ביטול צו מניעה וכיו"ב להנחת דעתו של המוכר.
- 10.4.11 קבלת אישור המוכר והבנק מראש ובכתב. מובהר כי המוכר רשאי לסרב לאשר את עברת הזכויות ללא צורך בנימוק כלשהו.

- 11.1 "המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 11.2 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").
- 11.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 11.4 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 11.5 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 11.6 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 11.7 המוכר יוכל להמציא לקונה 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 הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה 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 הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין."
- 11.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל המוכר ו/או מי מטעמו מתחייב למסור לקונה אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש עד למסירת החזקה בדירה (להלן - "הוראות התחזוקה").
- 11.9 הודע לקונה ומתחייב הוא כי ישתמש בדירה בצורה סבירה ובהתאם להוראות התחזוקה כפי שימסרו לו על ידי המוכר ו/או מי מטעמו כאמור בסעיף 11.8 לעיל.
- 11.10 **הודע לקונה כי תנאי לקיום התחייבויות המוכר לעניין התיקונים כאמור בסעיף זה או בהסכם בכלל, יהיה בכפוף לכך שהקונה מילא תחילה אחר הוראות התחזוקה כאמור, אחרת יהא פטור המוכר ו/או קבלנים מטעמו מאחריותו כאמור בכפוף להוראות חוק המכר, ובפרט ומבלי לפגוע בכלליות האמור, הקונה הודע כדלקמן:**
- 11.10.1 לתחזק את כל מערכות הדירה באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ו/או מחלקת השירות של היצרן ו/או ספק המערכות באופן סביר ובהתאם להוראות התחזוקה שימסור המוכר לקונה כשהן חתומות על ידי הקונה.
- 11.10.2 לשאת בהוצאות התחזוקה הנ"ל.
- 11.10.3 באחריות הקונה להודיע בכתב למוכר על כל אי התאמה. הקונה לא יהא זכאי להסתמך על אי התאמה כלשהי, זולת אם הודיע עליה למוכר בכתב בתוך המועדים הנקובים לכך בחוק ועל המוכר לתקן את אי ההתאמה כאמור תוך זמן סביר.
- 11.11 **הודע לקונה כי ביצוע התיקונים מותנית בקיומם של התנאים המצטברים כדלקמן:**
- 11.11.1 הפגמים נובעים מבניה לקויה ו/או חומרים לקויים בהתאם למפורט בחוק המכר.
- 11.11.2 הקונה המציא מכתב רשום לקבלן עם העתק למוכר, על קיום הפגמים לא יאוחר מהיום העשירי לפני תום תקופת הבדק, ובמקרה של פגם המחייב תיקון דחוף, הקונה ימציא הודעה למוכר ו/או לקבלן עם העתק למוכר מיד עם גילוי הפגם והכל בכפוף להוראות חוק המכר.
- 11.11.3 הפגמים לא נבעו ו/או הוחרפו עקב מעשה או מחדל מצד הקונה, לרבות כתוצאה מהפרת התחייבויות הקונה כאמור לעיל. יובהר כי ההוכחה לעניין סעיף זה חלה על המוכר והכל בכפוף להוראות כל דין.

- 11.11.4 הקונה אפשר בתיאום מראש ובשעות סבירות למוכר ו/או למי מטעמו להיכנס לדירה על מנת לבדקה ועל מנת לבצע את התיקונים שידרשו.
- 11.12 אחריות המוכר בגין **אי ההתאמות ברכוש המשותף** תחול כלפי כל רוכשי הזכויות בבניין (בהסכם זה: "הרוכשים") במאוחד. תיקונים ברכוש המשותף יבוצעו בהתאם לרשימת אי התאמות שתוגש למוכר על ידי הנציגות המוסמכת של הדיירים בבניין, או על ידי רוב הרוכשים.
- 11.13 תיקון דחוף יטופל בהתאם לסעי' 4 ב' (ב) לחוק המכר (דירות).
- 11.14 המוכר יודיע לקונה על המועדים לביקור נציגו בדירה לבדיקת אי ההתאמה הנטענת ו/או לביצוע התיקון לפחות שבעה ימים מראש והביקור יעשה בתיאום עם הרוכש, פרט למקרים בהם יש הכרח לבצע תיקונים באופן דחוף. התיקונים ייעשו בשעות העבודה הרגילות אצל המוכר, פרט לתיקונים דחופים. תיאום טלפוני, הנחת הודעה בתיבת הדואר של הקונה או הדבקה על דלתו ייחשבו כמסירת הודעה מטעם המוכר לקונה.
- 11.15 בוטל.
- 11.16 המוכר יהיה זכאי להמציא לקונה או להסב לטובתו התחייבויות לתיקונים בתקופת הבדק ו/או תעודות אחריות ככל שהוא קיבל מקבלנים ו/או מספקים ו/או מיצרנים ו/או מנותני שירותים לגבי מלאכה כלשהי שביצעו בבניין או בדירה, או לגבי מתקן או מוצר כלשהו שסופק על-ידם.
- 11.17 למען הסר ספק יובהר, כי המוכר לא יהיה אחראי כלפי הקונה בנוגע לליקויים, נזקים וקלקולים אשר הוכח ע"י המוכר כי נגרמו לדירה או לבניין או לרכוש המשותף כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה או של צד שלישי כלשהו שאינו פועל מטעם המוכר ו/או בקשר לעבודות נוספות או שינויים שבוצעו בדירה לאחר מסירת הדירה שלא באמצעות המוכר והכל בכפוף להוראות חוק המכר.
- 11.18 בוטל.
- 11.19 הקונה יאפשר למוכר ו/או לשליחיו, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמו, לבדוק את הליקויים ולבצע את התיקונים בדירה ו/או בדירות אחרות בבניין כמפורט לעיל, לרבות בשטחים ו/או במיתקנים משותפים, בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה. הודע לקונה כי עליו לאפשר ביצוע התיקונים נוגעים לדירה אחרת שבבניין וביצועם ייעשה, כולו או חלקו מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה ובלבד שהכל יעשה בתאום עם הרוכש. המוכר יעשה כמיטב יכולתו על מנת לצמצם את אי הנוחות העשויה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים, וכן ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון. הקונה לא יהיה זכאי לבוא בטענות כנגד המוכר בגין הליקויים ככל שיהיו, אם לא נתן למוכר הזדמנות נאותה לבדוק את טענותיו ולתקנם.
- 11.20 הקונה הודע, כי במועד שיתואם איתו מראש ובשעות סבירות, במהלך ביצוע תיקוני תקופת האחריות או תיקונים אחרים כלשהם כאמור דלעיל, הקונה או נציג מטעמו יהיה נוכח בדירה וינקוט בצעדים הדרושים להגן על תכולת הדירה.
- 11.21 הפריע הקונה או לא אפשר את הביקור או את ביצוע התיקון, לא יוכל המוכר לבצע את התיקון בגין אי התאמות, ובמידה ומדובר באי התאמה בדירה אחרת או בכל חלק אחר של הבית, יישא הקונה לבדו במלוא האחריות לאי ביצוע התיקונים, על כל הנובע מכך והכל בכפוף להוראות חוק המכר על אף האמור בכל דין, יהא הקונה זכאי לתיקון אי התאמות בהתאם להוראות חוק המכר והוראות כל דין.
- 11.22 בכל מקרה בו תידרש החלפה של פריט או אביזר כלשהו בדירה, לרבות ריצוף, חיפוי, אביזרים סניטריים וכיוצ"ב, יהא המוכר רשאי להשתמש באביזר חלופי זהה לאביזר המקורי, ובלבד שלא יפחת מהאמור במפרט המחייב. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, המוכר לא יהא אחראי בגין עבודות שבוצעו על ידי הקונה או על ידי אחרים מטעמו, אשר הוכח ע"י המוכר כי אי התאמות נוצרו עקב ביצוע עבודות כאמור או כתוצאה של תחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מהרוכשים והכל בכפוף להוראות חוק המכר. כמו כן, אחריות המוכר כאמור תחול ביחס לעבודות, לאביזרים ולפריטים הכלולים במפרט בלבד. למעט במקרה בו היזם יהיה אחראי אם התקין פריט שרכש הקונה ומקור הליקוי בהתקנה לא מקצועית / לקויה ולמעט מקרה בו הדין מטיל את האחריות ו/או ההוכחה על הרוכש.
- 11.23 ככל ויעברו מערכות ציבוריות (להלן: "המערכות") במחסנים ובדירות הגן (כגון: צינורות ביוב, צינורות מים, ניקוז, ספרינקלרים וכו') הודע הקונה כי לא יחסום את הגישה למערכות ויאפשר למוכר ו/או לשליחיו, לרבות לקבלנים או לקבלני משנה מטעמו, לבדוק את הליקויים במערכות ולבצע את התיקונים במחסנים ובדירות הגן, בשעות סבירות ובתיאום מראש. הקונה יאפשר את ביצוע התיקונים ו/או הבדיקות לעיל גם לאחר מסירת המפתח וקבלת הדירה לחזקתו. המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר ביצוע התיקון.
- 11.24 בוטל.

12.2 בנוסף לאמור בהוראות אחרות בהסכם, רשאי המוכר להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה ורישום זכויות החכירה של הקונה, ובלבד שלא ימנע מהקונה גישה ושימוש סביר ובטוח בדירה וממנה ובצמודותיה:

12.2.1 לבצע את עבודות הפיתוח ברכוש המשותף, כולל החצר וסביבתה.

12.2.2 להתקין ו/או להעביר דרך המגרש, הבית או הדירה, לפי העניין, בעצמו או באמצעות אחרים, לרבות כל רשות שלטונית - צנרת, מים, הסקה, מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, תיעול, יוב, תאי בקורת, צינורות ומכלי גז, עמודי חשמל וכיוצא בזה וכן לבנות, להתקין ולהעמיד במקרקעין, במיקום ובאופן שיקבעו על ידו ועל פי שיקול דעתו הבלעדי, כל מבנה, מתקן ו/או עמוד והכל בין אם לשימוש הבית ו/או הדירה ובין אם לשימוש בתים או מקרקעין אחרים.

12.2.3 להמשיך בבניית חלקי הפרויקט האחרים ובביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי במקרקעין ובלבד שתקופת עבודות הפיתוח לא תעלה על 6 חודשים מיום קבלת טופס 4.

12.2.4 המוכר יהא רשאי להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז בכפוף לכך שהחדר כאמור מצוין במפרט. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. יובהר כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לרוכש על פי דין.

13 התקשרות לאספקת מים, חשמל, גז וטלפון

13.1 הקונה יחתום, לפי הפניית המוכר, עם הרשויות המוסמכות לכך, על חוזים לאספקת שירותים מרכזיים ו/או חיבור הדירה לרשתות המים והחשמל ו/או רשתות מרכזיות אחרות. הקונה ישלם את ההוצאות הכרוכות בכך לרבות אגרת חיבור, פיקדון או דמי התקנת מונה דירתי, ולחילופין ישיב סכומים אלה למוכר במידה שהמוכר ישלם. יוער כי, המוכר רשאי לבצע את התשלומים האמורים רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו.

13.2 נמסרה החזקה בדירה בלא שהותקן עדיין מונה מים ו/או גז ו/או חשמל, יישא הקונה בחלק היחסי מהעלויות בהן חויב המוכר בגין הבית ו/או הפרויקט. החלק היחסי של הקונה בעלויות אלה יהא כיחס הדירה אל כלל הדירות שבנייתן נסתיימה מפעם לפעם, כפי החישוב שיערך על ידי המוכר, ותשלום חלק יחסי של העלות כאמור יהווה חלק מהתשלומים בהם חב הקונה למוכר לפי הסכם זה, לכל דבר וענין.

14 משכנתא - קונה

14.1 במידה והקונה נטל הלוואה מובטחת במשכנתא על הדירה לשם רכישתה, הובא לידיעת הקונה כי יהא עליו לחתום לפני התאריך שיועד על ידי המוכר לתשלום, על הסכם הלוואה עם הבנק ו/או המוסד הכספי בקשר לכך, ולתת הוראה בלתי חוזרת לבנק ו/או למוסד הכספי לשלם לחברה את סכום הלוואה. הודע לקונה כי תנאי הלוואה ופירעונם הינם באחריותו הבלעדית, והוא פוטר בזאת את המוכר מכל חובה ו/או אחריות בגין המשכנתא, תנאיה ו/או החזריה ובגין יחסיו עם הבנק ו/או המוסד הכספי.

14.2 הובא לידיעת הקונה כי יש להמציא למוכר, מיד לאחר קבלת הלוואה, את מסמכי ההתחייבות לרישום משכנתא, כשהם חתומים במקור ע"י הבנק אשר העניק הלוואה לקונה.

14.3 להסרת ספק, מובהר כי החברה לא מתחייבת בשום פנים ואופן להשיג עבור הקונה מימון כלשהו וכי כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת הלוואה מבנק הקונה, במישרין ובעקיפין, יחולו על הקונה בלבד.

14.4 ההלוואה תינתן לקונה על ידי בנק שייבחר, בתנאים המקובלים בבנק שבחר, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של הלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'.

14.5 הודע לקונה שההלוואה ניתנת על ידי הבנק על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי הבנק בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בהסכם זה.

14.6 הובא לידיעת הקונה כי יהא עליו להתייצב אצל המוכר ו/או עורך הדין ולחתום על כל מסמך שיידרש על מנת שהמוכר יוכל לקיים את התחייבותו בהתאם לכתב התחייבות לרישום משכנתא, לרבות לחתום על שטרי משכנתא ולשלם למוכר ו/או לעורך הדין את סכומי האגרות והתשלומים שיידרשו, אם יידרשו, לשם ביצוע האמור לעיל. הודע לקונה שאם לא יעמוד בהתחייבותו דלעיל ידחה רישום זכויותיו בדירה.

14.7 כמו כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בהסכם זה, אלא אם העיכוב בתשלום נבע מכך שהבנק של הרוכש סירב לתן לרוכש משכנתא עקב אי קבלת היתר בנייה ו/או טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי לפרוייקט עם תאגיד פיננסי.

- 14.8 לאור מורכבות הליך הוצאת המשכנתא, ובין היתר אך לא רק, דרישת חתימת המוכר על מסמכי המשכנתא בידי מורשי חתימה מטעמה והנפקת מסמכים מאת הגוף המלווה, על הדייר להמציא לחברה את מסמכי המשכנתא במלואם לכל הפחות 30 ימי עסקים לפני מועד התשלום בגינו נלקחה המשכנתא.
- 14.9 מובהר בזה כי המוכר לא יתחייב לרשום שיעבוד כלשהו, לרבות משכנתא (כולל כתב התחייבות לרישום משכנתא), לטובת המוסד הפיננסי המעמיד לקונה את ההלוואה, אלא אם שילם הקונה למוכר קודם למתן התחייבות כאמור, את ההון העצמי ולכל הפחות 10% ממחיר הדירה, ואותו מוסד אישר בכתב, כי יעביר את מלוא סכום ההלוואה, המשלים את מחיר הדירה, שלהבטחתו נרשם השיעבוד או ההערה אודות ההתחייבות לרישום השיעבוד, במישרין לחשבון הפרויקט על פי הוראות בלתי חוזרות מאת הקונה.
- 14.10 הודע לקונה כי ככל ובמקרה כאמור הוא יבקש לתת לגוף המלווה הוראה בלתי חוזרת לתשלום הכספים על פי פוליסת הביטוח (כולם או חלקם) למוסד הפיננסי המעמיד הלוואה למימון רכישת הדירה, יהיה הגוף המלווה רשאי לאשר או לדחות קבלת הוראה בלתי חוזרת כאמור ו/או להתנותה בתנאים ובלבד שהסירוב או התנאים יהיו מטעמים סבירים לרבות מטעמים של שמירה על זכויות הגוף המלווה ובלבד שלא יהיה בכך כדי למונע מהרוכש נטילת משכנתא כאמור. בכל מקרה בו הסכים הגוף המלווה לאשר קבלת הוראה בלתי חוזרת כאמור ופוליסת ביטוח בוטלה או התבטלה מכל סיבה שהיא, הקונה ימסור למוכר את כתב ההוראה הבלתי חוזרת המקורי. כל ההוצאות והאחריות הכרוכות בקבלת ההלוואה לרבות עמלת הגוף המלווה בגין הסבת בטוחות וכן לרבות בגין שינוי תנאי ההלוואה והריבית של הלוואת הקונה וברישומה של המשכנתא, יחולו על הקונה בלבד. הקונה ימלא על חשבונו ועל אחריותו המלאה אחר כל דרישות הגורם המממן, המהוות תנאי לקבלת הלוואה ולתשלומה למוכר. עצם המצאת מסמכי הגורם המממן ע"י הקונה לחתימת המוכר, תחשב כהסכמה בלתי חוזרת מצד הקונה לכך שהמוכר יפעל בהתאם להתחייבויות שיקבל כלפי הגורם המממן כאמור במסמכי הגורם המממן האמורים.
- 14.11 לבקשת הקונה, המוכר יחתום על מסמכי גרירת משכנתא המקובלים בבנקים למשכנתאות בכפוף לתיקונים מקובלים שהמוכר יהיה רשאי לערוך בהם ובלבד שהקונה שילם למוכר טרם ביצוע הגרירה, מתוך התמורה עבור הדירה ושלא במשכנתא, סכום ששיעורו 10% מהתמורה במידה ושווי הדירה אינו עולה על 1,800,000 ₪ ו-25% במידה ושווי התמורה עולה על 1,800,000 ₪.

15 ליווי פיננסי לפרויקט - הבטחת כספי הקונה

- 15.1 הודע לקונה כי, המוכר התקשר בהסכם עם הגוף המלווה למטרת ליווי פיננסי לפרויקט. לצורך הליווי ישעבד או שיעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין בשיעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הגוף המלווה כולל מתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגוף המלווה לרבות את כל זכויותיו כלפי הקונה על פי הסכם זה (להלן: "השיעבוד"). הודע לקונה כי זכויות הגוף המלווה קודמים וגוברים לזכויות הקונה.
- 15.2 בוטל
- 15.3 הודע לקונה כי, לגוף המלווה אין ולא תהיה כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולהסכם זה. לקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על בטוחות שיקבל הקונה.
- 15.4 הודע לקונה כי במידה ותירשם לטובתו הערת אזהרה על הקרקע ולאחר מכן יבחר המוכר להתקשר עם גוף מלווה אחר ו/או נוסף, רשאי המוכר למחוק את הערת האזהרה ולרשום אותה לאחר רישום המשכנתא לטובת הגוף המלווה הנוסף ובלבד שבפרק הזמן בו לא רשומה הערת אזהרה לטובת הקונה יקבל הקונה בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר, ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.
- 15.5 לעניין ההערה האמורה יצוין כי, המוכר רשאי להשתמש בייפוי הכח למחיקת הערת האזהרה ולרשום אותה מחדש והכל בכפוף להסכם עם הבנק המלווה והסכם זה.
- 15.6 כספי הקונה אשר יושלמו בגין התמורה עפ"י נספח התשלומים והחווזה יובטחו בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות וזאת ע"י מתן פוליסת ביטוח. יודגש כי, פוליסת הביטוח תימסר מאת המוכר לקונה בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות. מובהר כי סכום פוליסת הביטוח לא יכלול את רכיב המע"מ כמצוין בסעיף 13 לחוק המכר הבטחת השקעות.
- 15.7 **הודע לקונה בזאת כי, כספי התמורה ישלמו לחן-שפרטיו מס' חשבון _____ סניף _____ בנק מס' _____ מס' פרויקט _____ (להלן: "החשבון הפרויקט") במועדים כמופיע בנספח התשלומים, בתשלום שקלי בלבד ואך ורק באמצעות שוברי תשלום המנופקים ע"י הבנק/ הגוף המלווה שיימסרו לקונה ע"י המוכר. הקונה יחתום במסגרת קבלת השוברים על נספח קבלת שוברים המאשר את קבלתם.**
- 15.8 הודע לקונה כי עליו לשמור את פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב לבנק/ לגוף המלווה את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש ולפיכך והוא מתחייב להשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש כנגד קבלת החזקה בדירה או במקרה של ביטול הסכם זה ומיד עם ביטולו.
- 15.9 המוכר יישא בתשלום עמלת הנפקת הבטוחות כאמור וזאת למעט עלויות בגין הוראה בלתי חוזרת שנותן הקונה לבנק המלווה שלו, ככל והקונה בחר לקבל משכנתא לטובת מימון רכישת הדירה.

- 15.10 בוטל.
- 15.11 הודע לקונה כי המוכר ממחה בהמחאה גמורה ומוחלטת לטובת הגוף המלווה את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן בזאת לקונה הוראה בלתי חוזרת להעביר לחשבון הפרויקט ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע למוכר מאת הקונה בקשר למכירת הדירה עפ"י חוזה זה, בהתאם למפורט בנספח התשלומים ואך ורק באמצעות תשלום לחשבון הפרויקט וזאת באמצעות שוברי תשלום בלבד ויחול כל הנאמר בנספח תשלומים המהווה חלק בלתי נפרד ממנו. למען הסר ספק מובהר כי האמור בנספח תשלומים גובר על האמור בחוזה זה ובמצב של סתירה בין השניים גובר נספח התשלומים.
- 15.12 יוער כי, כל תמורה שהתקבלה ולא הופקדה לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום לא תחשב כחלק מתשלומי הקונה עבור הדירה והיא תשוב לקונה.
- 15.13 יודגש כי הוראות אלה לעיל הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הגוף המלווה. עוד יצוין כי, הודע לקונה לגבי ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי עליו לפעול על פי הן.
- 15.14 בוטל המוכר יאה רשאי להחליף את הבטוחות, שיינתן לקונה על-פי חוק המכר הבטחת השקעות, בבטוחות אחרות בכפוף לחוק המכר הבטחת השקעות – לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף לסעיף 2 לחוק המכר האמור - והקונה מסכים לכך מראש בכפוף לקבלת הודעה מראש על החלפה כאמור. המוכר יוכל להשתמש בייפוי-הכח, לשם החלפת הבטוחות כאמור (להלן: "**הבטוחה החדשה**"), הודע לקונה כי עם קבלת הבטוחה החדשה יחזיר הבטוחה הקיימת ו/או לחתום על כל מסמך לצורך החזרת הבטוחה הקיימת ולצורך קבלת הבטוחה החדשה, בתוך 14 ימים מקבלת דרישת המוכר.
- 15.15 הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שיקבל המוכר בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הגוף המלווה, מתחייב הקונה ומצהיר בזאת על כל האמור אחרת בהסכם זה ומבלי לגרוע מהוראות נספח הליווי הפיננסי, כדלקמן:
- 15.15.1 כי כל עוד תהיה הערבות ו/או פוליסת הביטוח שקיבל מהגוף המלווה בתוקף, הוא לא יעביר את זכויותיו על פי חוזה זה ללא הסכמה מוקדמת בכתב של הגוף המלווה. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מיידית לביטולה של פוליסת הביטוח.
- 15.15.2 כי הודע לו כי רק בגין סכומים על חשבון התמורה שיופקדו לחשבון הפרויקט (למען הסר ספק, סכומים שאינם מיסים מכל סוג לרבות מע"מ) באמצעות שובר הכלול בפנקס השוברים שיונפק על ידי הגוף המלווה ובהתאם לאמור בנספח התשלומים והמועדים, יהיה זכאי לקבלת פוליסת הביטוח על פי חוק המכר וכן כי הודע לו כי אין לכלול במסגרת הסכומים הנ"ל תשלומים נלווים כגון שכר טרחת עורך דין למוכר ותשלומים בגין שינויים ותוספות בדירה ואלה ישולמו ישירות לגורמים הרלוונטיים אלא אם הדבר ייאסר על פי דין.
- 15.15.3 הודע לקונה כי תשלום בניגוד לאמור לעיל עלול שלא לחייב את הגוף המלווה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין התחייבותו לתת לקונה ערבות או פוליסת ביטוח כאמור לעיל. כמו-כן רשאי הגוף המלווה במקרה כזה שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
- 15.15.4 כי אם יממש את פוליסת הביטוח שקיבל ו/או שיקבל מהגוף המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד לגוף המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות המוכר - הכל לפי בחירת הגוף המלווה ובהתאם להוראות הגוף המלווה.
- 15.15.5 כי הודע לו שאין לגוף המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, ולקונה לא תהייה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הגוף המלווה למעט זכויותיו בקשר עם פוליסת הביטוח שתוצא על ידי הגוף המלווה לטובתו (ככל ותוצא).
- 15.15.6 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי הודע לקונה שאין לגוף המלווה כל מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין המוכר לבין הגוף המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם ולא יחשבו בכל מקרה כהסכמים שנעשו לטובת צד ג'.
- 15.15.7 הקונה מאשר כי כתובתו למשלוח פוליסות הביטוח הינה כמפורט במבוא להסכם זה. הקונה מתחייב להודיע למוכר ולבנק בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו
- 15.15.8 הודע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בסעיף זה כולו הואיל וזכויות הגוף המלווה תלויות בהן. במקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה לבין נספח הליווי הפיננסי, יגבר האמור בנספח הליווי הפיננסי.

השבת הבטוחות

- 15.16 במועד המסירה וכתנאי מוקדם לה, ובכפוף להשלמת הבניה, ימסור הקונה למוכר את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום התמורה מבלי שנדרשו וכשהן מבוטלות כדין, וכן במקרה בו ניתנה לגוף המלווה על ידי הקונה הוראה בלתי חוזרת כאמור בסעיף 14.10 לעיל בקשר עם בטוחות כאמור, התקבלה הסכמה בכתב של הנהנה על פי ההוראה הבלתי חוזרת לביטולה והכל בכפוף לרישום

- הערת אזהרה על זכויות הקונה ו/או חתימת הסכם חכירה של הרוכש מול רמ"י לאחר ביצוע התשלום הראשון ע"י הקונה ובתוך 30 ימים יימסר לקונה מכתב החרגה מותנה.
- 15.17 למען הסר ספק מובהר בזאת כי עם התקיימות התנאים להחזרת הבטוחות ע"י הקונה, לרבות חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י ו/או רישום הערת אזהרה, תהיינה הבטוחות שנתן המוכר לקונה עפ"י החוזה דנן בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות, בין אם החזיר הקונה את הבטוחות כולן ו/או מקצתן בין אם לא וזאת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.
- 15.18 הקונה רשאי לפנות לגוף המלווה לצורך קבלת אישור בדבר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט באמצעות האמצעים הבאים : במשרדי הגוף המלווה בכתובת דרך השלום 53 גבעתיים, באמצעות פנייה טלפונית למסי' הטלפון שיצוין על גבי השובר, באמצעות אתר האינטרנט של הגוף המלווה לאחר הקלדת פרטים ספציפיים המצוינים על גבי השובר.

16 תשלומים ומיסים

- 16.1 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו בגין העסקה או בגין המקרקעין, הבניין, הרכוש המשותף והדירה או בקשר אליהם, לרבות בנייתם או אחזקתם (בהסכם זה: "המיסים"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה כהגדרתו ואילך, יחולו על הקונה (לרבות חלק יחסי המתייחס להצמדות שהוצמדו לדירה ולחלקו של הקונה ברכוש המשותף) ובלבד שמדובר בתשלומים חדשים שהוטלו החל ממועד המסירה. יובהר כי בתקופה שלפני מועד מסירת החזקה יחולו התשלומים כאמור על המוכר.
- 16.2 שילם המוכר מסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלומם, יחזיר הקונה למוכר את סכום המסים הנ"ל מיד עם דרישתו הראשונה, כשהוא מחושב בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.
- 16.3 המוכר יישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הדירה לקונה וכן בכל היטלי ההשבחה והמסים החלים עד למועד המסירה.
- 16.4 הקונה ישלם למוכר, בתמורה להעברת הזכויות בדירה ומילוי יתר התחייבויות המוכר על פי ההסכם, את התמורה הנקובה בנספח התשלומים המצ"ב להסכם וכן את יתר התשלומים הנזכרים בנספח זה, בשיעורים, במועדים ובתנאים האמורים בנספח זה.
- 16.5 רוכש המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, יגיש על כך בקשה מראש ובכתב למוכר. למוכר עומדת הזכות הבלעדית האם לתת את אישורו להקדמת התשלומים. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.
- 16.6 הודע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה על ידי המוכר בהתחשב בסוגי המסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למסים 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.
- 16.7 הקונה יישא בתשלום מס רכישה בגין רכישת הזכויות בדירה, וישלמו ישירות לאוצר המדינה במועדים הקבועים בחוק. הקונה ימציא למוכר במעמד החתימה על ההסכם את כל הטפסים והאישורים על מנת שניתן יהיה להגיש במועד למנהל מס שבח מקרקעין את ההצהרות בגין עסקה זו. יובהר כי באחריות המוכר לבצע את הדיווח לרשויות המס תוך המועד הקבוע לכך בדין, מבלי לגרוע מאחריותו של הרוכש לנכונות הפרטים שיימסרו על ידו לצורך ביצוע הדיווח באופן מקוון ע"י המוכר וזאת למעט מקרים בהם הרוכש מיוצג ע"י עו"ד ובא כוחו מבקש לבצע את דיווח העסקה. באם הקונה זכאי לפטור, מלא או חלקי מתשלום מס רכישה ימציא הקונה למוכר תוך 15 יום ממועד החתימה את המסמכים הדרושים לשם קבלת הפטור. כן ימציא הקונה למוכר קבלה על תשלום מס הרכישה בתוך המועד הקבוע בחוק לתשלום. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הוא כי הקונה המציא למוכר אישור המופנה לרשם המקרקעין והמצביע על העדר חוב למס רכישה.
- 16.8 לעניין תשלום מס ערך מוסף הודע לקונה כי הוא ישא בכל שינוי בשיעור מס ערך מוסף (גבוה או נמוך) אשר החובה לשלם עפ"י הדין חלה על הקונה וזאת עבור התקופה שמיום חתימת ההסכם ועד מסירת החזקה בנכס. **מובהר כי תשלום היטל השבחה אשר העילה לתשלומה קמה לאחר מועד חתימת החוזה ואף לאחר מועד מסירת החזקה בדירה ואשר נובע מיוזמת המוכר חל על המוכר ובלבד שהמוכר נהנה מהתוספת בזכויות הבניה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המוכר יישא בהיטל השבחה שחל עד מועד חתימת חוזה זה לרבות בגין היתר הבניה שהוצא בבניית הדירה, התחייבויותיו לבנות את הדירה לפי חוזה זה. למען הסר ספק, חל על המוכר איסור לזיום שינוי תוכנית תב"ע, למעט בקשה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.**
- 16.9 הודע לקונה כי התמורה ע"פ ההסכם זה כוללת את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט עד ליום מסירת החזקה. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו על ידי הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת, לרבות - כבישים, מדרכות, נטיעות, ביוב, ניקוז, אבני שפה וכו' (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות") החל ממועד המסירה -

- יחולו על הקונה בלבד והקונה ישלם בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, במועדם את כל התשלומים מכל סוג שהוא שיוטלו על ידי הרשות המוסמכת בגין עבודות הפיתוח הנוספות ישירות לרשות המוסמכת ולא לחשבון הפרויקט, גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הדירה בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המקומית או המוכר.
- 16.10 הואיל והמוכר עשוי להידרש לבצע את עבודות הפיתוח הנוספות כמפורט לעיל, מתחייב הקונה לשלם למוכר את חלקו היחסי בהוצאות ביצוע אותן עבודות וזאת תוך 30 יום מכל דרישת תשלום.
- 16.11 כל סכום שעל הקונה לשלם על פי ההסכם והוא לא שילמו, רשאי המוכר לשלמו, ובלבד שחלפו 14 יום מהמועד הקבוע לתשלום ולאחר שמסר המוכר לקונה שבעה ימים מראש הודעה על כוונתו לעשות כן. שילם המוכר תשלום כאמור, לא יראו את המוכר כאילו קיבל על עצמו את החבות בתשלום או כאילו ויתר על זכות כלשהי מזכויותיו. הקונה ישיב למוכר כל סכום ששולם על ידי המוכר תוך שבעה ימים ממועד דרישת המוכר, כאשר סכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית.
- 16.12 המוכר זכאי להשתמש בייפוי הכוח המוזכר להלן ולגרום לרישום משכנתא על הדירה להבטחת תשלום החוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת המוקנית למוכר עקב כך.
- 16.13 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, ימציא הקונה למוכר בתוך 10 ימים ממועד שיידרש לכך על ידי המוכר כל תעודה, קבלה או אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חב בהם על פי ההסכם.
- 16.14 לשם רישום זכויותיו הקונה יישא בהוצאות המשפטיות של המוכר בסך של 4,960 ₪ בתוספת מע"מ או 0.5% בתוספת מע"מ מערך הדירה לפי הנמוך מבניהם אשר ישולמו ישירות לעוה"ד של המוכר במעמד חתימת ההסכם והכל בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה 2014. במקרה של ביטול חוזה, שכר טרחה זה או חלקו היחסי יוחזרו לקונה בהתאם לפעולות שבוצעו ע"י עוה"ד ביחס לרישום הזכויות.
- 16.15 בוטל.
- 16.16 מובהר כי שכ"ט אינו כולל תשלום אגרות, שליחויות וביצוע פעולה בגין רישום הערת אזהרה ו/או מעין הערת אזהרה בחברה המשכנתא ו/או ברמ"י ו/או לשכת רישום המקרקעין לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק המלווה של הקונה ככל והקונה נטל משכנתא למימון התמורה.
- 16.17 במועד רישום הבעלות/זכות החכירה בדירה על שם הקונה ישלם הקונה את האגרות הכרוכות ברישום משכנתא על הדירה לטובת מוסד פיננסי שיתן ו/או נתן לו הלוואה וכן ישלם עבור ביצוע פעולת הרישום.
- 16.18 מובהר כי, מלבד תשלום האגרות האמורות, יישא הקונה בתשלום עלות ביצוע פעולת הרישום והשליחות, ככל שיהיה צורך, לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או בגין התחייבות לרישום משכנתא ו/או רישום משכנתא לטובת הבנק המלווה של הקונה ורישום הבעלות/זכות החכירה וכן בגין הנפקת אישורים נוספים ו/או אגרות רישום ו/או כל אישור ו/או פעולה אחרת הנדרשת.
- 16.19 כמו כן הקונה יישא בכל התשלומים שידרשו ע"י הרשויות לחיבור הדירה למים וחשמל. לעניין חיבור הדירה לגז, הקונה יישא בתשלום זה במידה ויבחר להתחבר לשרות הגז (להלן: "תשלומים נוספים").
- 16.20 הודע לקונה כי, התמורה וכן התשלומים הנוספים עבור הדירה הינם צמודים למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בנספח התשלומים המצ"ב להסכם זה. יובהר כי, המדד או השער הבסיסיים הם המדד או השער כפי שהיו בעת החתימה בפועל על חוזה זה. כמו כן, ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה. יודגש כי המדד החדש הוא המדד שבו מבוצע התשלום, על המוכר לתת לרוכש הדירה אפשרות סבירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשים 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.
- 16.21 באחריות הקונה לברר מול מנהל החשבונות אצל המוכר את כל נתוני התשלום כאמור בסעיף זה, בטרם יבצעו כל תשלום.
- 16.22 יודגש כי התמורה כוללת מע"מ בשיעור של 17% היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, יקטן או יגדל בהתאם תשלום המע"מ ע"י הקונה בגין התשלומים שטרם שולמו על ידו. הודע לקונה כי לא תונפק פוליסת הביטוח בגין סכומי מע"מ כאמור.
- 16.23 **תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם הינם תנאים יסודיים שהפרתם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.**

17 רישום

- 17.1 כפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי החוזה, ובפרט מלוא התחייבויותיו הכספיות של הקונה, מתחייב המוכר לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה כיחידה נפרדת בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, כאשר זכויות אלה בדירה

- נקיות מכל עיקול, משכנתא, שעבוד, או זכות אחרת או נוספת לצד ג' פרט לשעבוד ו/או משכנתא שהוטלו על זכויות הקונה, בקשר להתחייבויותיו או בגין תביעה או דרישה כנגדו (להלן: "הרישום").
- 17.2 הודע לקונה שהזכויות הנרכשות ע"פ הסכם זה תהיינה, לאחר רישומן, זכויות חכירה בלבד מהוונות לתקופה של 98 שנים. הודע לקונה כי הוא רוכש את זכויות החכירה האמורות בידיעה ובהסכמה שמדובר בזכויות חכירה בלבד. כמו כן, הודע לקונה מצב הרישום הנוכחי של המקרקעין, לעובדה שאין כעת אפשרות לבצע את הפעולות והרישומים בקשר עם המקרקעין.
- 17.3 המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;
- 17.4 המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות קונה הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות קונה הדירה, לפי המאוחר.
- 17.5 במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות קונה הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. אם רוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עו"ד המטפל ברישום, המועד לכך יתואם מראש עם רוכש הדירה.
- 17.6 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.
- 17.7 הודע לקונה כי יכול וכל אחד מהבניינים ירשם כבית משותף עצמאי עם זיקות הנאה, כפי שיידרש, לבניינים האחרים. כמו כן, יכול והבניינים יירשמו כבית משותף אחד המחולק לאגפים ואפשר אף באופן אחר, הכל לפי שיקול דעת המוכר ובהתאם לדרישת המפקח על בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין.
- 17.8 הקונה מתחייב להופיע, לפי הזמנת המוכר או באי כוחו, ובתיאום מראש עמו, כדי לחתום על כל מסמך שיידרש מטעמו לצורך רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויותיו של הקונה בדירה ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי ב"כ המוכר, וכן מתחייב להמציא תעודת עירייה בתוקף וכל אישור או מסמך אחר, כפי שיידרש על ידי המוכר או באי כוחו, לצורך ביצוע הרישום כאמור. בכל מקרה, הקונה מסמיך את ב"כ המוכר לחתום בשמו על מסמכי הרישום, כאמור.
- 17.9 ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה וככל שרמ"י תאפשר זאת, ייחתם בין רמ"י לקונה חוזה חכירה. הקונה מצדו מתחייב לחתום על הסכם החכירה במועד שיקבע לכך ע"י המוכר ו/או הרשות ובתיאום עמו. הודע לקונה כי הוראות הסכם החכירה, כפי שיהיו, יחייבו אותו לכל דבר ועניין ובלבד שהסכם החכירה יהיה מהוון.
- 17.10 הודע לקונה כי אין צורך באישורו ו/או בהסכמתו לעניין התכנון הכללי, אופן הביצוע וחלוקתו של הבית המשותף כל עוד תבנה דירתו והבניין בו ממוקמת הדירה בהתאם למפרט הטכני והתוכניות, והמוכר יהיה זכאי לקבוע על פי שיקול דעתו איזה חלקים יכללו ברכוש המשותף ואיזה יוצאו ממנו ויוצמדו לדירות השונות. במיוחד הודע לקונה כי מכלל הרכוש המשותף יוצאו כל (או חלק) משטחי החניה, המחסנים, ומרפסות השמש. כל (או חלק) משטחי הגגות של הבניין וכן זכויות בניה שבהם יהוו חלק מהרכוש המשותף והכל בכפוף למפרט ותנאי המכרז.
- 17.11 כן הודע לקונה כי מיקום מערכות ומתקני המים, החשמל, הביוב, התיעול וכי"ב, בדירה ו/או ברכוש המשותף, יכול שישתנה מזה הקבוע במפרט הטכני, הכל בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות בלבד. במקרה של שינוי מהותי במתקני החשמל (לרבות חדר שנאים) ו/או מתקנים אחרים פולטי קרינה, עבור ספקיות תקשורת וגז, יודיע המוכר לקונה על השינוי כאמור בכתב.
- 17.12 המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כל הציבור ו/או לטובת זכויות מעבר בין הבניינים וכי"ב וכן לגבי מקרקעין סמוכים כפי שיידרש על פי שיקול דעתו הסביר, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור ו/או לחברת החשמל, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות) והכל בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות המכרז. המוכר יהיה זכאי אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה חוקית שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה.
- 17.13 אם הוקנו לקונה על פי חוזה זה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים על הדירה עצמה, יפעל המוכר להקניית הזכויות בשטחים אלה, לרבות בחניה ו/או במחסן, אם וככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או חכירה או זיקה הנאה או בדרך אחרת, בהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.

- 17.14 המוכר יהיה רשאי לגרום לכך שיירשם תקנון לבית משותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. בהתאם לכך יוכל המוכר לגרום שתכללנה בתקנון, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות, הוראות בדבר השירותים והפעולות המנויות להלן (להלן – "השירותים"), הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ובשימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק מהן, חלוקת ההוצאות הכרוכות בשירותים, קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו. בהתחשב באופיו של הבניין, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבניין, יוכל התקנון לקבוע חובת השתתפות בשירותים נוספים על אלה המקובלים בבתיים רגילים. הודע לקונה כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו על ידי עוה"ד או על ידי מי שייצג את המוכר באותה עת וכי יכלול, בין היתר, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובכפוף לאישור המפקח על בתיים משותפים, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:
- 17.15 חלקים מהבית המשותף ו/או מהמגרש, חניות, מחסנים, קירות חיצוניים, חלקים המשמשים דירה או מספר דירות שימוש ייחודי, חצרות ו/או חלקים בקומות השונות ו/או מרפסות וכיו"ב וכן זכויות הבניה השייכות לחלקים אלה, במידה וישנן או יהיו כאלה - יוצאו מהרכוש המשותף לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין ויוצמדו לדירה או לדירות שונות של הבית המשותף וכן תותר הנחת מערכות מיזוג אוויר של הדירות העליונות על גג הבית המשותף. יוער כי במקרה שכזה המוכר יציין גם במפרט מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר בדעתו להצמיד בעתיד לדירה ו/או לדירות אחרות בבניין.
- 17.16 בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים העשויים לשמש לבניה יהיו זכאים לנצל שטחים אלה לכל מטרה חוקית שהיא לרבות למטרת בניה נוספת וזאת באישור הרשויות המוסמכות ובכפוף לכל דין.
- 17.17 בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים שיוצאו מהרכוש המשותף יהיו חייבים לשאת בהוצאות החזקת שטחי הצמידויות שברשותם ולדאוג לבדק ולתחזוקת אותן צמידויות. בעל דירה ישתתף בהוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף, ובהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, הכל בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- 17.18 בעלי דירות בבית המשותף לא יבצעו ולא ירשו לבצע כל שינויים בצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה והבית המשותף לרבות שינויים בצבע או בטיח או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי אלמנטים חיצוניים בחזית, התקנת אנטנות מכל סוג שהוא, התקנת דודי שמש, חשמל, התקנת מזגן אוויר בחזיתות הבית המשותף וכל שינוי אחר שיש בו כדי לפגוע או לשנות את אחדות המראה החיצוני של הבית, אלא אם קיבלו הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף וכן את הרישיונות הדרושים לצורך כך, ככל שדרושים, על פי כל דין.
- 17.19 יוער כי, יחידות הבית המשותף ישמשו למגורים בלבד והם יכללו הוראות לפיהן כל מי שירכוש מהקונה את הדירה יהיה מחויב, מכוח הרכישה גופה, בכל ההתחייבויות של הקונה בהתאם לחוזה זה כאילו היה הקונה הנ"ל צד לחוזה זה. בנוסף יכללו הוראות אשר יבטיחו את זכויות חברת החשמל בחדר הטרנספורמציה, הכל בהתאם לדרישת חברת החשמל ובכפוף לכל תנאי שיתנה, אם יותנה, על ידי המפקח על רישום המקרקעין.
- 17.20 המוכר רשאי לדרוש את שינוי צו רישום הבית המשותף ושינוי התקנון בכל עת עד לרישום כל הזכויות בדירות בפרויקט על שם רוכשיהן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה ובלבד שזכויות הקונה בנכס לא תיפגענה והרישום יעשה בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף להוראות כל דין.
- 17.21 שלושת הרוכשים הראשונים בבניין יקבעו את הנציגות הזמנית תוך 21 ימים ממתן הודעה בעניין זה ויהיו אחראים על החתימה מול חברת האחזקה. במידה ובחלוף 21 ימים לא תקבע הנציגות, אזי יהיה המוכר רשאי לקבוע את הנציגות הזמנית בבניין. הרוכשים שימונו על ידי המוכר כנציגות זמנית של דייר הבניין עד לבחירת נציגות כזו על ידי הרוכשים, יחתמו עם ספקי ו/או יצרני המערכות והמתקנים השונים ברכוש המשותף על חוזה שרות ואחזקה בנוסח המקובל וחותימה כזו הינה תנאי לאחריות המוכר בכל הקשור למערכות אלה.
- 17.22 הנציגות האמורה (הממונה או הנבחרת כאמור) תקבל את החזקה ברכוש משותף מאת המוכר. עד מסירת החזקה והפרוטוקול שייערך במועד המסירה וכן כל הנוגע לאחריות המוכר בגין הרכוש המשותף יחולו הוראות רישום הבית המשותף בשינויים המחויבים.
- 17.23 גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם הבית כבית משותף, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא כאמור לעיל.
- 17.24 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, הודע לקונה כי במועד חתימת ההסכם אין אפשרות חוקית לבצע את רישום הבית המשותף, לאור מצבם הרישומי של המקרקעין, וכי אין באפשרות המוכר לקבוע מראש מועד לביצוע הרישום כאמור. המוכר ירשום את הבניין בו מצויה הדירה כבית משותף, בנפרד או ביחד עם בניינים אחרים במועד המוקדם ביותר האפשרי, לאחר שלא תהא כל מניעה חוקית, מנהלית או טכנית לביצוע הרישום האמור, ובכלל אלה - השלמת הליכי שינוי תכניות

- בנין העיר, שינוי היתרי בניה, השלמת דרישות רשויות התכנון, פיצול, איחוד, חלוקה או חלוקה מחדש של המקרקעין (להלן: "הפרצלציה"), והשלמת דרישות רשם המקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים.
- 17.25 המוכר מתחייב לרשום את הבית כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי.
- 17.26 איחור בעריכת חוזה חכירה ורישום זכויות החכירה על שם הקונה עקב עיכובים מצד רמ"י, רשויות התכנון והבניה, משרדי ממשלה, רשות מקומית או רשות אחרת לא ייחשב כהפרת התחייבויות המוכר על פי ההסכם. הודע לקונה בזאת כי עיכוב ברישום בשל עיכובים מצד רשויות ו/או מוסדות ו/או כל עיכוב טכני או משפטי ו/או בשל סיבות שאינן תלויות במוכר בלבד, לא יחשבו כהפרה של התחייבות זו.
- 17.27 התעכב ביצוע הרישום מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו, יהווה הדבר הפרת ההסכם מצדו ובנוסף תחולנה כל ההוצאות הסבירות הנובעות מכך על הקונה, בהתאם לקביעת המוכר. לא הגיע הקונה למשרדי המוכר ו/או למשרדי רמ"י לצורך חתימה על הסכם החכירה יהווה הדבר הפרת הסכם ובלבד שהקונה קיבל התראה על כך.
- 17.28 הודע לקונה כי אין לו כל זכות במיקום החניית או ביעוד של כל דירה או יחידה אחרת שתבנה על המקרקעין, ועל כן רשאים המוכר ורוכשי זכויות מאת המוכר, בכל עת וגם לאחר רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, ליזום הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה או לבקש מהרשויות המוסמכות היתרים לניצול נוסף או שונה מן הקיים היום או שיאושר בעתיד ובלבד שהדירה תבנה כאמור בהסכם וזכויות הקונה בנכס לא תיפגענה והכל בכפוף להוראות המפרט והוראות המכרז.
- 17.29 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה הודע לקונה כי לפני מסירת כל הדירות בבניין, רשאי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף למפרט הפרויקט, להפריש חלקים מהמקרקעין ומהמגרש עליו יבנה הפרויקט ו/או מהשטחים הסמוכים לו ו/או מהשטחים המשותפים, בין היתר, לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור ו/או ליצור זיקות הנאה ו/או הצמדות לדיריים ו/או לצרכי ציבור ובלבד שלא יוכנס שינוי מהותי בתכנון ובבניית הדירה גופא והכל בכפוף למפרט ולמכרז ולהוראות כל דין.
- 17.30 יוער כי, על פי סעיף 6 לחוק המכר (דירות, התשל"ג – 1973), במקרה בו המוכר ישנה מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרוכש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, יצוין זאת במפרט הנספח לחוזה המכר והכל בכפוף להוראות הדין.
- 17.31 המוכר רשאי להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות במקרקעין ובפרויקט, לפי שיקול דעתו הסביר. הודע לקונה שאחוזי הבניה בפרויקט או במקרקעין - בין אם אלה אחוזי בניה שטרם נוצלו ובין אם אלה תוספת אחוזי בניה שיינתנו בעתיד - שייכים באופן בלעדי למוכר והמוכר יהא רשאי לנצלם, למכרם או לעשות בהם כל שימוש אחר בכפוף להוראות המכרז ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. זכויות בניה לא מנוצלות, עכשוויות ועתידיות שייכות למוכר ובלבד שמועד היווצרן קודם למכירת כל הדירות (מכר אובליגטורי). כמו כן, המוכר לא ישאיר ברשותו כל מזכויות הבניה הלא מנוצלות וכן מהרכוש המשותף, אשר יהוו חלק בלתי נפרד משיווק דירות בפרויקט.
- 17.32 המוכר רשאי לרשום, לפי שיקול דעתו הסביר, זיקות הנאה, זכויות חכירה, הערות אזהרה ואחרות והוראות בתקנון ובצו רישום הבית המשותף כדי להבטיח זכויות דרך, מעברים, חניה ושימוש במתקנים שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט או של בעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין, ביחס לכל חלקי הבית (לרבות חלקים המוצמדים לדירות), למעט דירות. המוכר יהא זכאי בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודו ו/או חלוקתו מחדש והפרשת חלקים ממנו לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה ובלבד שזכויות הקונה בנכס לא תיפגענה.
- 17.33 הודע לקונה כי גבולות המגרש עליו מוקם הבית, העשויים להשפיע גם על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי תכניות הפרצלציה, כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות, מוצהר במפורש כי אין כל חובה על המוכר לגדר את חצר הפרויקט ולהפרידה מחצרות בניינים/פרויקטים אחרים ו/או להפריד בכל דרך אחרת את חצר ו/או גן הדירה מחצרות יחידות אחרות. הודע לקונה שהמוכר, לפי שיקול דעתו הסביר יהיה זכאי לתכנן ולבצע את הגיבון במשותף במספר בניינים, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להתקין בחצרות הפרויקט שבילים אף אם מובילים אל בניינים אחרים.
- 17.34 הודע לקונה כי המוכר לא יזדקק לאישור בעל פה ו/או בכתב מצדו לכל הליך של פרצלציה או רה-פרצלציה ולכל בקשה שהמוכר או רוכשי זכויות ממנו יגישו, אם יגישו, לרשות כלשהי, בהקשר לשינוי בתוכניות ובהיתרי הבניה ובהתרת ניצול נוסף או אחר של זכויות הבניה או השימוש הקיימות או שיהיו למוכר בעתיד במקרקעין או בפרויקט על כל חלקיו.

- 17.35 ייפוי הכוח הבלתי חוזר המצ"ב להסכם זה יכלול, בין היתר, הוראות מתאימות המסמיכות את המוכר ו/או באי כוחו לחתום בשם הקונה – ככל שחתימתו תידרש – על כל מסמך, בקשה ו/או אישור שידרשו על מנת לבצע כל שינוי כאמור.
- 17.36 יוער כי, סעיף זה לא יגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

18 שירותים ואחזקה

- 18.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשמו לאותן מטרות להן הוא נועד. יוער כי, המוכר לא יהיה אחראי לביצוע התיקונים במתקנים שברכוש המשותף (לרבות מעליות, דודים וכו') ככל שתיקונים אלו נעשו שלא עפ"י הוראות האחזקה ו/או ע"י גורמים שאינם מוסמכים לכך.
- 18.2 הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשית, בדיקות, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה (לא סולארית) המרכזית לטלוויזיה (ככל וישנה), מערכת חימום/קירור מרכזית (ככל וישנה), בגז, בחשמל, באינסטלציה, מערכת סולארית (ככל וישנה), במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבניין. המוכר מתחייב לא להתקין אנטנה סולארית או לשתף פעולה עם התקנת אנטנה כזו.
- 18.3 לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאי המוכר רשאי לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

19 יפוי כוח

- 19.1 במעמד חתימת הסכם זה, ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכר על פי הסכם זה ימציא הקונה למוכר יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה. אין במתן הסמכויות לעוה"ד על פי יפוי כוח זה כדי לחייבם לפעול או לעשות פעולה כלשהי על פיו.
- 19.2 יפוי הכח ישמש לשם ביצוע הוראות ההסכם בלבד וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות רישום הבית המשותף, רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, חתימה על התקנון, מחיקת הערות אזהרה, רישום ומחיקת שעבודים וכל פעולה אחרת שהמוכר רשאי לבצע בהתאם להוראות ההסכם בלבד.
- 19.3 מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.
- 19.4 האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיופה הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח, בהתאם להוראות ההסכם והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בכך.
- 19.5 השימוש בייפוי הכח ייעשה אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכויות הקונה בדירה, רישום משכנתא וכד'.

20 הפרות ותרופות

- 20.1 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א 1970.
- 20.2 פיגור מצד הקונה באיזה מתשלומי התמורה, יחשב כהפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה, רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה.
- 20.3 במקרה זה, הפרתו של הקונה הינה הפרה יסודית והמוכר יהיה רשאי לבטל את החוזה. ביטול החוזה ע"י המוכר לא יפגע בכל תרופה אחרת העומדת למוכר נגד הקונה לפי החוזה או לפי הוראת כל דין ובהתאם להוראות המכרז.
- 20.4 מובהר כי היה והקונה יאחר בתשלום הפרשי ההצמדה בלבד (למעט איחור בתשלום הקרן), ישלח המוכר לקונה הודעה ובה ידרוש מהקונה להסדיר את תשלום הפרשי ההצמדה תוך 14 ימים ממועד מתן ההודעה. היה והקונה לא יעשה כן, יחשב הדבר כהפרת החוזה ע"י הקונה ובכל מקרה יהא על הקונה לשלם למוכר בגין כל פיגור בתשלום הפרשי ההצמדה, העולה על 14 ימים, ריבית פיגורים כאמור בסעיף 20.10 להלן. הריבית תחושב מהיום הראשון שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.
- 20.5 כל תשלום שישולם באיחור ייזקף, לאחר ניכוי סכום המע"מ, ראשית על חשבון הריבית ואח"כ עבור הפרשי הצמדה ורק אח"כ על חשבון הקרן שאמורה הייתה להיות משולמת.
- 20.6 בנוסף לאמור לעיל, ומבלי לגרוע מכל סעד המוקנה למוכר ע"פ כל דין ו/או הוראות הסכם זה, היה והקונה לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם למוכר ע"פ תנאי הסכם זה במלואו ובמועדו יהווה הדבר הפרה יסודית, יהיה המוכר

רשאי, אך לא חייב, לאחר שדרש מהקונה לתקן את ההפרה כאמור והקונה לא עשה כן בתקופה הנ"ל, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות:

- 20.6.1 לאכוף על הקונה לקיים את ההסכם כלשונו וזאת מבלי לגרוע מזכותו לדרוש מהקונה פיצוי ו/או כל סעד אחר בגין הפרת ההסכם.
- 20.6.2 לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר, למנוע בעד כניסתו של הקונה לדירה, לעכב את מסירת הדירה לידיו, לדרוש את פינויו מהדירה, הכל לפי בחירת המוכר.
- 20.6.3 בחר המוכר בביטול ההסכם, יחזיר לקונה את יתרת הכספים ששולמו על ידו בערכם (לאחר חילוט כספי הפיצוי והנזקים).
- 20.6.4 ביטל המוכר את החוזה כתוצאה מהפרתו ע"י הקונה, רשאי המוכר למנוע את כניסתו של הקונה לדירה, ובמידה והדירה נמסרה לקונה מסיבה חריגה כלשהי קודם לתשלום מלוא התמורה - יהיה המוכר זכאי לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה והקונה מתחייב לפנות את הדירה ולהשיב את החזקה בה למוכר. במקרה של ביטול החוזה כאמור, יחולו הוראות אלה:
- 20.6.5 תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אם נרשמה. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערת האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות האחרות.
- 20.6.6 הקונה לא יהא זכאי להחזר סכומים ששילם לעו"ד ע"פ הסכם זה עבור הוצאות משפטיות.
- 20.6.7 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.
- 20.6.8 יובהר כי, תשלום הפיצוי המסוכסם הוא ללא כל צורך בהוכחת כל נזק, והמוכר יהא רשאי לחלט לטובתו סכום זה מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הקונה. הצדדים קובעים סכום זה בתום לב ובשים לב להערכה משוערת של הנזקים שעלולים להיגרם למוכר כתוצאה מהפרת הסכם זה על ידי הקונה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים שיעמדו לזכות המוכר, הכולל בין היתר פניה לערכאות שיפוטיות לצורך גביית הוצאותיו, הפסדיו ונזקיו, ישירים ועקיפים של המוכר, עקב הפרת החוזה ע"י הקונה. כאמור לעיל, לא ניתן יהיה לתבוע בגין כפל פיצוי עבור אותו ראש נזק.
- 20.6.9 המוכר ישיב סכומים בהתאם להוראות סעיף זה, לא יאוחר מ-45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול. חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי, ואין המוכר רשאי לקבוע שכסף יוחזר בשווי הנומינלי.)
- 20.6.10 יתרת הכספים, לאחר ביצוע החילוט ופירעון ההלוואה האמורים לעיל, יוחזרו לקונה בתנאי שזכויות הקונה כלפי המוכר על פי ההסכם יהיו נקיות במועד זה מכל שיעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי בתוך 45 ימים ממועד הביטול / פינוי הדירה.
- 20.7 הקונה ישיב את הפוליסה המקורית, אם ניתנה כזו לקונה עמו בוטל חוזה הרכישה, וכשהיא מבוטלת כדין וכן, במקרה בו ניתנה על ידי הקונה הוראה בלתי חוזרת בקשר עם פוליסה כזו, התקבלה הסכמה בכתב של הנהנה על פי ההוראה הבלתי חוזרת לביטולה מיד עם ביטול החוזה.
- 20.8 אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, להחזיר את סך הסכומים שקיבל מאת בנק ו/או מוסד כספי ממנו לווה הקונה כספים לשם רכישת הדירה, בהתאם למגיע לבנק ו/או למוסד הכספי כולל ריבית והפרשי הצמדה, אם נדרשים, כאשר חשבונותיו של הבנק ו/או המוסד הכספי ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור. אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת הבנק ו/או המוסד הכספי המזכה אותם בקיומה.
- 20.9 אם הקונה קיבל מבנק ו/או מוסד פיננסי אחר הלוואה לשם רכישת היחידה בפרויקט ו/או הלוואה אחרת המובטחת על ידי היחידה בפרויקט, ימציא הקונה אישור מאותו בנק ו/או מוסד פיננסי אחר כי ההלוואה נפרעה במלואה ובוטל כל שעבוד ו/או משכון שנרשם לטובת אותו בנק ו/או מוסד פיננסי אחר, לרבות ביטול כל התחייבות לרישום משכנתא שניתנה על ידי הלקוח לטובת אותו בנק ו/או מוסד פיננסי אחר.
- 20.10 **ריבית הפיגורים:** יובהר כי, בנוסף על כל תרופה אחרת שיש למוכר על פי החוזה ו/או על פי הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי החוזה ישלם הקונה למוכר החל ממחרת היום שנועד לתשלום ועבור כל תקופת הפיגור עד לביצוע התשלום בפועל, ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, אין לדרוש בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה. יובהר כי עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5 ב לחוק המכר (דירות), ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית

הצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם. יובהר, כי שיעור ריבית פיגורים תהיה החדית ותחול
 הן על תשלומים של הרוכש לשלם למוכר והן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש.

20.11 בוטל

20.12 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בסעיף 20 על תתי סעיפיו, ומכל יתר התרופות המוקנות למוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין,
 הרי במקרה שהקונה איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, יהיה המוכר זכאי לעכב את מילוי
 התחייבויותיו כלפי הקונה איחור מקביל, וזאת בנוסף ומעבר לאיחורים המותרים.

21 מחיר למשתכן

21.1 הקונה מצהיר כי הינו "חסר דיור" וזכאי להשתתף בתוכנית מחיר למשתכן ובנוסף הינו "זוכה" בהגרלת "מחיר למשתכן"
 שנערכה על ידי משרד השיכון ו/או מי מטעמו בהתאם לאישור זכאות ואישור זכיה המצורפים להסכם זה וכי הינו עומד
 בכל תנאי המכרז המזכים אותו לרכוש דירה במחיר למשתכן.

21.2 מובהר כי ככל שהמוכר יקבל הודעה בכל שלב שהוא לרבות לאחר חתימת החוזה ועד למסירת החזקה בדירה לקונה, כי
 נכון ליום החתימה על חוזה זה, הקונה אינו עונה להגדרה של "חסר דיור" ייחשב הדבר כהפרה יסודית של החוזה ע"י
 הקונה והחוזה יחשב כבטל מעיקרו והוצאות הביטול לרבות כל נזק והפסדים ישרים ועקיפים עקב כך יושתו על הקונה
 בלבד.

21.3 הקונה מתחייב לתנאי התוכנית "מחיר למשתכן". הקונה מצהיר כי בחתימת הסכם זה הינו מתחייב מול משרד השיכון
 ו/או רמ"י ו/או רשות מרשויות מדינת ישראל הקשורות למחיר למשתכן כי לא יפר את תנאי המכרז ותקנון תכנית מחיר
 למשתכן ובפרט כי לא ימכור את דירתו ו/או את זכויותיו לצד ג' החל ממועד חתימת ההסכם ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת
 טופס 4 לדירה כאשר היא מוכנה לאכלוס או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם(להלן: "תקופת ההגבלה"), בהתאם
 להסכם זה.

21.4 כמו כן, הקונה מתחייב שלא לחתום לפני תום ה- 5 השנים האמורות או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם על
 הסכם לפיו זכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום השנים הנ"ל. חתימתו על נספח התחייבות להסכם זה מחייבת
 את הקונה למול גורמים אלו בנוסף למחויבותו כלפי המוכר ע"פ הסכם זה. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית, וזאת
 מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למוכר על פי חוזה זה ועל פי כל דין. הפרת סעיף זה תזכה את רשויות
 המדינה בפיצוי מוסכם של 250,000 שקלים חדשים.

21.5 מובהר כי לא יתאפשר לקונה לבצע שדרוגים ו/או כל שינוי בדירה וכן לא יתאפשר כל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט
 למעט הזיכויים המפורטים בנספח הזיכויים, החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למסירת הדירה ולאחר קבלת טופס
 4.

22 כללי

22.1 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 הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את
 אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית
 כנגד סעיפיו.

22.2 הכותרות בהסכם הינן לנוחות העיון בלבד, ולא תשמנה לפרשנותו.

22.3 כל הנאמר בלשון יחיד - גם נקבה/רבים במשמע וכן להיפך.

22.4 במקרה של סתירה בין מסמכי ההסכם, תהיה העדיפות על פי הסדר הבא: **נספח הליווי הפיננסי כפי נוסחו במועד**

הרלוונטי, ההסכם, המפרט, התוכניות.

22.5 בוטל

22.6 בוטל

22.7 בוטל.

22.8 שום איחור בשימוש בזכות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור מצדו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו על פי ההסכם ועל פי כל
 דין בכל עת שימצא לנכון.

22.9 הסכם החכירה שנחתם בין המוכר ובין רשות מקרקעי ישראל אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' ואינו מקנה לקונה כל זכות
 מעבר לקבוע בהסכם.

22.10 הוראות חוק המכר, תשכ"ח - 1968, וחוק חוזה קבלנות, תשל"ד - 1974, במידה וניתן להתנות עליהן, לא יחולו על
 היחסים בין המוכר והקונה עפ"י חוזה זה.

22.11 כל סכום בהסכם אשר לא נקבע מועד לתשלומו ישולם בתוך שבעה ימים מדרישת המוכר.

- 22.12 ויתור או ארכה שניתנו על ידי המוכר לקונה במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר, לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.
- 22.13 אין המוכר חייב להטיל כל מגבלות מאלה שהוטלו על הקונה לפי הסכם זה על קונה דירה אחרת כלשהי.
- 22.14 אין המוכר חייב לקבל על עצמו כלפי קונים אחרים כל התחייבויות מאלה שקיבל על עצמו כלפי הקונה עפ"י הסכם זה.
- 22.15 המוכר זכאי לשנות, לוותר או לשחרר כל מגבלות והתנאות המתחייבות לחלקה ו/או מגרש או כל חלק מהם בין אם הם הוטלו או קיימים לפני חתימת הסכם זה, בין אם הוטלו או קיימים על פיו ובין אם הוטלו או שיהיו קיימים לאחר חתימתו בכפוף להוראות המכרז והוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.
- 22.16 בוטל
- 22.17 בוטל
- 22.18 הודע לקונה כי ספרי החשבונות של המוכר יהיו ראייה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו למוכר על פי הסכם זה.
- 22.19 העתק של רישום בספרי החשבונות של המוכר יתקבל בכל הליך משפטי (לרבות בסדר דין מקוצר) כראיה לכאורה לאותו רישום ולכל דבר או עסקה או חשבון הרשומים בו אם יצורף אליו אישור בכתב בחתימת פקיד של המוכר המאשר כי ההעתק נבדק לפי הרישום המקורי ונמצא נכון.
- 22.20 הודע לקונה כי המוכר יפעל בשטח הפרויקט להמשך שיווק הדירות ופרויקטים נוספים באמצעים שונים לרבות תלית שלטים, עריכת ירידי שיווק, חלוקת חומר פרסומי וכיוצ"ב ובלבד שעם מסירת החזקה לא תעשה פעילות שיווקית אשר תפריע לקונים באופן בלתי סביר,
- 22.21 בוטל
- 22.22 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה תהיה כתובתו לצורך החוזה.
- 22.23 כל הודעה שתשלח על ידי צד אחר למשנהו בדואר רשום עם אישור מסירה בישראל לפי הכתובת המצויינת בכתרת הסכם זה, תחשב כנמסרה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד בעת מסירתה.
- 22.24 הודע לקונה כי המוכר ישלח לו מסמכים ממוחשבים, לרבות חשבוניות וקבלות דיגיטליות בדואר אלקטרוני כפי שנמסר למוכר. שליחת הודעות בדואר אלקטרוני ללא קבלת אחזור ההודעה לא יהוו ראייה למסירת ההודעה לקונה אלא אם הקונה השיב להודעה. לכל עניין ודבר ובין היתר לעניין דרישות התשלום, לעניין איחור ביצוע התשלומים וכל הנובע מכך יש לשלוח הודעה בדואר רשום עם אישור מסירה. שינה הקונה את כתובת הדואר האלקטרוני שלו, יודיע על כך למוכר.
- 22.25 הודע לקונה כי משרד עוה"ד של המוכר, שהינו 'לאור' - משרד עוה"ד (לעיל ולהלן - "עוה"ד") מייצגים את המוכר בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה, כי אין בתשלום ההוצאות המפורטות בנספח תשלומים ומועדים, בכדי ליצור שליחות בין עוה"ד לבין הקונה בכל הקשור לחוזה זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עו"ד אחר וכי ניתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בחוזה זה.
- 22.26 למרות האמור לעיל הצדדים מסכימים כי עוה"ד יטפלו עבור שני הצדדים ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה עפ"י חוזה זה וכי הקונה לא יהא זכאי לקבל מעוה"ד של המוכר שירות נוסף.
- 22.27 הודע לקונה שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.
- 22.28 הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידי הקונה תחייב את כל יחידי הקונה כלפי המוכר, לרבות לעניין בקשה לביטול ההסכם.
- 22.29 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידי הקונה.
- 22.30 הודע לקונה כי חתימת כל אחד מן האנשים המהווה את הקונה (בסעיף זה "יחידי הקונה") על חוזה זה או על מסמך כלשהו הקשור בחוזה זה (במעמד חתימת החוזה וכן לאחר חתימת החוזה), וכן חתימה על פרטיכל מסירת החזקה בדירה, תחייב את כל יחידי הקונה כאילו כל אחד מהם חתם באופן אישי על אותו מסמך.
- 22.31 כל אחד מיחידי הקונה ערב כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום החוזה וכל אחת מהוראותיו. ערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה או הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחידי הקונה ו/או בכל מקרה שהמוכר יהא רשאי לבטל את החוזה לגבי אחד מיחידי הקונה או יותר.

- 22.32 הודע לקונה כי הבניין בו מצויה הדירה, נבנה במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" והמוכר מחויב למכור חלק מיחידות הדיור במתחם כדירות מחיר למשתכן וחלק אחר מיחידות הדיור, יכולת להימכר על ידי המוכר שלא במסגרת מחיר למשתכן (5בתנאי ומחירי שוק חופשי).
- 22.33 בוטל
- 22.34 שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כוויתור מצדו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בעת שימצא לנכון.
- 22.35 ביצוע התחייבויות המוכר לפי ההסכם מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי ההסכם, במלואן ובמועדן.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום: _____

_____ .1 _____ .2 _____
 ורדים השקעות ונכסים בע"מ קונה קונה

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר כי הח"מ הופיעו בפני ביום _____ וחתמו על הסכם זה עפ"י זיהוי ת.ז. בפני: ה"ה _____ (ת.ז. _____),
 וה"ה _____ (ת.ז. _____).

עורך דין

נספח א'

התמורה ומועדי התשלום

שנחתם ב _____ ביום _____ חודש _____ בשנת _____

ורדים השקעות ונכסים בע"מ ח.פ. 513437483 :בין:

פקיעין ת.ד. 14

טלפון: 04-997-2153 פקס: 04-9977533

דוא"ל: info@vrt.co.il

(להלן: "המוכר")

מצד אחד

_____ ת.ז. _____ :לבין:

_____ ת.ז. _____

מרחוב _____,

טל' _____, דוא"ל _____

(להלן: "הקונה" ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם)

מצד שני

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם אשר נחתם בין הצדדים ביום _____ בעניין הנכס כמצוין בסעיף 1 להלן, על כן מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן;

1. הדירה סעיף 5 להסכם :

מגרש מס' _____, בבניין מס' _____, דירה מס' _____, בת _____ חדרים הכולל חדר בטוחן (ממ"ד), בשטח של _____ מ"ר, הנמצאת בקומה _____, והפונה לכיוון _____, וכן חניה מס' _____, מחסן מס' _____, במגרש _____, חלקות _____, גוש _____ (להלן יקראו ביחד: "הדירה").

לקונה הודע כי חניה מס' _____ הינה חניית נכים וכי החניה האמורה שמורה עבור בעל תג חניית נכה.

2. מסירת החזקה

ככל שהדירה ממוקמת בבניינים מס' (זמני), אזי מועד מסירת הדירה לידי הקונה הנו: 31.10.2021

ככל שהדירה ממוקמת בבניינים מס' (זמני) אזי מועד מסירת הדירה לידי הקונה הנו: 31.12.2021

ככל שהדירה ממוקמת בבניינים מס' (זמני), אזי מועד מסירת הדירה לידי הקונה הנו: 28.02.2022

ככל שהדירה ממוקמת בבניינים מס' (זמני) אזי מועד מסירת הדירה לידי הקונה הנו: 30.04.2022

אין באמור בכדי לגרוע מכל הוראה בהסכם המאפשרת להקדים או לדחות ו/או לעכב ו/או לעדכן ולהאריך את מועד זה.

3. התמורה

3.1 בתמורה להתחייבויות המוכר שבחווה מתחייב הקונה לשלם למוכר סכום של _____ ₪ (במילים: _____ אלף שקלים חדשים) כולל מע"מ כדון, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.2 על תתי הסעיף להלן (להלן: "התמורה") בתשלומים כדלקמן:

3.1.1 7% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום הראשון") ישולם תוך 3 ימים ממועד החתימה על הסכם זה באמצעות פנקס השוברים אשר יימסר לקונה במעמד החתימה. יובהר כי התשלום יעשה אך ורק לחשבון הפרויקט. כנגד תשלום זה תוצא בטוחה לפי חוק המכר לזכות הקונה.

3.1.2 13% מהתמורה (השלמה ל 20%) בסך של _____ ₪ (במילים: _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום השני") כולל מע"מ כדון כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישולם על ידי הקונה ביום _____ 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה.

3.1.3 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום השלישי") כולל מע"מ כדון כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום _____ חצי שנה ממועד החתימה.

3.1.4 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום הרביעי") כולל מע"מ כדון כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום _____, 12 חודשים ממועד החתימה.

3.1.5 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום החמישי") כולל מע"מ כדון כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום _____, 18 חודשים ממועד החתימה.

3.1.6 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום השישי") כולל מע"מ כדון כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום _____, 24 חודשים ממועד החתימה.

3.1.7 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום השביעי") כולל מע"מ כדון כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום _____, 30 חודשים ממועד החתימה.

3.1.8 10% מהתמורה בסך של _____ ₪ (במילים: _____ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום האחרון") כולל מע"מ כדון כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה 14 יום טרם מסירת הדירה.

3.2 כל תשלום ותשלום מתשלומי התמורה כמפורט בסעיף 3.1 על תתי הסעיף לעיל יהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לשינוי שחל בין המדד החדש לבין מדד חודש _____ שפורסם בתאריך 15 לחודש שקדם ליום חתימת הסכם זה (להלן: "מדד הבסיס") ובכל מקרה לא יפחת מסכום התשלום המפורט בסעיף 3.1 לעיל.

3.2.1 "מדד תשומות הבניה למגורים" - מדד אשר הינו אינדקס תשומות הבניה למגורים אשר מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה".

3.2.2 "המדד החדש" - המדד בגין החודש שקדם לחודש בו בוצע בפועל אותו התשלום, אך לא יפחת מהמדד הידוע ביום התשלום.

3.2.3 כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים: אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה מדד תשומות הבניה שהתפרסם לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום _____ (להלן: "מדד הבסיס") ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.

3.2.4 על אף האמור לעיל, לגבי תשלומים וסכומים כנ"ל שישולמו בין היום הראשון לבין החמישה עשר (כולל) של חודש לועזי או לבין יום פרסום המדד בפועל, לפי המאוחר (בכפוף להסכמת המוכר לקבלת כספים במועדים אלו) יהיה המדד החדש - המדד שיתפרסם באותו חודש בו מבוצע התשלום או המדד הידוע באותו מועד, לפי הגבוה מבניהם. בסעיף זה "מדד תשומות הבניה" משמעו: המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שיקבע ביניהם).

3.3 יובהר כי התמורה אינה כוללת סכומים בגין תוספות ושינויים כאמור בהסכם אשר ישולמו ישירות לגורם המבצע הרלוונטי וכן אינה כוללת סך של מחצית האחוז ממחיר הדירה או 4,960 ₪ בתוספת מע"מ כדין, הנמוך מבניהם, בגין השתתפות הקונה בהוצאות המשפטיות של המוכר (בהתאם להוראות סעי' 7 לחוק המכר דירות) אשר ישולם במועד החתימה על הסכם זה ישירות לעוה"ד של המוכר לצורך רישום הזכויות לטובת הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, בשיק ערוך לפקודת "לאור משרד עורכי דין".

3.4 תשלומים נוספים - הקונה יישא בתשלום בגין מס רכישה ככל שיהיה וכמחויב בדיון, והן בגין ברישום זכויות לטובת הבנק המלווה של הקונה מטעמו (ככל והקונה נטל משכנתא לצרכי מימון התמורה) ובגין מוני המיס, החשמל וכן החיבור לרשת הגז אם יבחר להתחבר לשרות זה וכן בתשלומים נוספים **כאמור בהוראות ההסכם**.

3.5 כל התשלומים הנ"ל וכל התשלומים המפורטים בנספח זה כוללים מע"מ בשיעור 17% על פי דין. היה וישונה שיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה יותאם מחיר התמורה עפ"י השינוי בשיעור המע"מ, והתשלומים אשר טרם שולמו בפועל עד למועד השינוי, ישולמו בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד התשלום בפועל של כל תשלום.

3.6 מובהר, כי רק תשלום לחשבון הפרויקט באמצעות שובר תשלום יחשב כתשלום על חשבון התמורה לכל דבר ועניין.

3.6.1 כל תשלום שישולם בפועל למוכר (על ידי הקונה ו/או עבורו) - יהיה המוכר זכאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לראותו ולחשבו כתשלום של סכום הקרן בתוספת מע"מ כנ"ל

3.6.2 הקונה יבצע את התשלומים על חשבון התמורה אך ורק במזומן באמצעות שוברי התשלום שהנפיקה הגוף המלווה ונמסרו לקונה על ידי המוכר. הקונה מתחייב בזאת כי ישלם את התמורה למוכר עבור הנכס אך ורק באמצעות פנקס השוברים ולחשבון הפרויקט בלבד.

3.6.3 הוראות סעיף זה לעיל הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הגוף המלווה.

3.6.4 בחתימתו על נספח זה אישר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

3.6.5 כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום רק בעת שסכום ההפקדה יזוכה בפועל בחשבון הליווי ולאחר שהקונה הודיע למוכר בכתב אודות ההפקדה בצירוף העתק משובר התשלום.

3.7 הקדמת תשלום:

מוסכם בזאת כי הקונה יהיה רשאי להקדים את מועד פירעונם של תשלומים מתשלומי התמורה המפורטים בנספח זה, לפני מועד פירעונם הנקוב, בכפוף להסכמת המוכר ובלבד שיינתן למוכר הודעה מוקדמת בכתב. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה. למען הסר ספק מובהר, כי לא יהיה בהקדמת התשלומים כדי לחייב את המוכר להקדים את המועדים לקיום התחייבויותיו בהסכם זה. אם מועד המסירה שאותו יציין המוכר בהודעה שישלח לקונה כאמור בהסכם, יהיה לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים לעיל, ישלם הקונה את מלוא התמורה (כולל הפרשי הצמדה, מע"מ, תשלומים לקבלן המבצע עבור שינויים ותשלומים אחרים החלים על הקונה בהתאם להוראות החוזה ו/או הדין) עד למועד מסירת החזקה, ולא יאוחר מ- 30 ימים לפני מועד המסירה.

3.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה כי בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכר ריבית פיגורים, כהגדרתה בסעיף 20.10 להסכם המכר, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. אין באמור כדי להעניק לקונה זכות כלשהי לפגור בפירעון התשלומים, ואין באמור כדי לגרוע מזכויותיה של המוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, לרבות הזכות לבטל את ההסכם מחמת הפרתו על-ידי הקונה.

3.9 התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה. נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הינו בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, והגוף המלווה קרי חברת הגוף המלווה ייחשב לצורך האמור בסעיף 3 לעיל כ"האדם השלישי".

3.10 המוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לבנק שילווה לקונה כספים למימון רכישת הדירה בתנאים האמורים בהסכם ובנוסף המקובל אצל המוכר, ובלבד שקודם לכן קיבל המוכר מהקונה סכום המהווה לפחות 10 אחוז ו/או 100 אלף ₪ הגבוה מביניהם מהתמורה מעבר לסכום המובטח במשכנתא, ממקורותיו העצמאיים של הקונה (היינו, שלא באמצעות הלואה מובטחת במשכנתא).

3.11 במקרה בו יבקש הקונה לגרור משכנתא, יחתום המוכר על מסמכי ההלוואה המקובלים שחתימתו עליהם דרושה, וזאת בהתאם לתנאים האמורים בהסכם, ובלבד שעד לחתימת ההסכם על המסמכים כאמור וכתנאי לחתימתם, שילם כבר הקונה למוכר על חשבון התמורה סכום העולה על 10% במידה ושווי הדירה אינו עולה על 1,800,000 ₪ ו-25% במידה ושווי התמורה עולה על

1,800,000 ₪ מהתמורה ממקורותיו העצמאיים (שלא באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא) וכך את תוספת סך המשכנתא הנגררת.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום:

הקונה

ורדים השקעות ונכסים בע"מ

הנספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

יפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזר

אנו החתומים מטה :

_____ ת.ז. _____ , _____ ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומיפים בזה את כוחה של ורדים השקעות ונכסים בע"מ ח.פ. 513437483 ו/או עו"ד יעקב לאור ו/או עו"ד אביעד סולימן ו/או עו"ד אביעד רייכמן ו/או עו"ד הלא חזיר ו/או עו"ד ליאור לוי ו/או עו"ד לילך אידלברג ו/או עו"ד אושרת יוסף ו/או עו"ד כלנית חסקי רוזן ו/או עו"ד הדר בובליל ו/או אחי ממשד עורכי הדין לאור ו/או מי, להיות מורשנו ולפעול ולעשות בשמנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותנו בדירה, רישום המשכנתא ורישום הערות אזהרה, וכל אחד מהם :

1. יפוי כח והרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים דלהלן :
ביחס לדירה מס' _____ בבנין _____ בפרויקט אגם הורדים במעלות במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ הידוע גם כמתחם מס' _____ תכנית מס' _____, שבבעלות מדינת ישראל ובניהול רשות מקרקעי ישראל. (להלן: "המקרקעין");
2. לקבל על שמנו או לפקודתנו את הבעלות ו/או החכירה לדורות ו/או חכירת משנה ו/או לרשום את הזכויות, או כל חלק בהן, בנכסים המפורטים בסעיף 1 לעיל או כל חלק מהם (להלן: "הנכסים"), ו/או לבצע כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הבלעדי, והכל בלשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או ברישומי חברת ורדים השקעות ונכסים בע"מ ח.פ. 513437483 (להלן: "המוכר") כחברה משכנת ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל.
3. לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאיתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי מינהל מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר.
4. להסכים להפרשת שטחים מן המגרש ו/או החלקה לצרכי ציבור ו/או דרכים ללא תמורה לרשות המקומית ו/או כל פעולת חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או איחוד וחלוקה מחדש של החלקה ו/או המגרש.
5. להסכים לרישום בית משותף ו/או בתים משותפים על המגרש ו/או על החלקה, וכן לרישום כל חכירה ו/או חכירת משנה על המגרש ו/או החלקה או כל חלק מהם על פי העניין.
6. להסכים לרישום תקנון מצוי לבית המשותף הנ"ל.
7. להסכים להעברת המגרש ו/או חלקים מהמגרש ו/או מהחלקה למוכר, להסכים בשמנו ובמקומו לרישום משכנתה ו/או משכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות המוכר, כולן או חלקן. להסכים ו/או לחתום על בקשות ו/או הסכמות בקשר להיתרי בניה ולשינוי תוכניות בניין עיר החלות ו/או שיחולו על המגרש ו/או על החלקה.
8. אם מימון רכישת הנכסים על דינו נעשה בחלקו ע"י קבלת הלוואה המובטחת במשכנתא ו/או במשכון הרי במקרה כזה רשאים מיופי הכח למשכן את זכויותינו בדירה בשמנו ובמקומו לטובת הבנק ו/או המוסד שנתן את הלוואה המובטחת במשכנתא כאמור (להלן: "הבנק"), לרבות רישום משכנתא על הנכסים.
9. להעביר לבנק _____ בע"מ, או למי שיורה, את כל הזכויות שיש או שיהיו לנו בנכסים בכל מקרה שתמומש על דינו הערבות הבנקאית שקיבלנו או שנקבל מהמוכר, כולה או חלקה.
10. לבטל ו/או למחוק את הביטוח, הערת האזהרה וכל בטוחה אחרת שקיבלנו או שנקבל מהמוכר לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 והכל בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכם המכר.
11. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, כולן או כל חלק מהן, לפעול בשמנו ובמקומו אצל רשות מקרקעי ישראל, הממונה על רישום מקרקעין, מפקח רישום מקרקעין, רשם המקרקעין, פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, וועדת בנין ערים, נוטריון, משרד הוצאה לפועל, משרד המפקח על מטבע זר, רשם משכונות, רשם החברות, לשכות המס השונות ובכלל בכל המוסדות ו/או המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים, בכל צורה שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולנחוץ, ולחתום על בקשות, עררים, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, וכל מסמך אחר ולעשות כל דבר וכל פעולה שבעל הרכוש ראוי לעשותה.
12. בכל הקשור ביפוי כח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולייצג/נו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או אדמיניסטרטיביות ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, בתי דין לשכירות, ממונים על שכר דירה, ובפני כל בתי משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא ולהגן עליהם.

13. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, טרנסאקציות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים ביפוי הכח והרשאה זה לפי שיקול דעת/ותם המוחלט של מרשינו, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים ויכול/ים לעשותם אילו הייתנו פועל/ים או נוכח/ים בעצמינו.
14. לפנות בבקשה לקבלת פטור ממס שבח ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או כל גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן מטרות.
15. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על פי כל התיקונים שיהיו ו/או בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או כל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 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 שתראה למרשנו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשנו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1962 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק הוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
16. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז – 1967 ו/או כל חלק אחר שבתוקף במקום ו/או התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרישום משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפים ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.
17. מבלי לגרוע מהאמור בפסקה 16 לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן בנכסים, להסכים בשמנו בתור הזכאים על פי הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו לגבי הנכסים לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא בנכסים או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה הכל בין אם הערת האזהרה נרשמה לטובתנו ע"י מורשינו ובין אם לאו וכן לרשום הערת אזהרה בדבר קיום יפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו, ובכלל זה האמור בסעיף 22 ו/או סעיף 23 להלן.
18. לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקיבלנו ו/או נקבל על פי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) תשל"ה - 1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.
19. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה כולו או חלקו, לאחר או לאחרי, ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי שיקול דעתם הסביר של מורשנו הנ"ל. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.
20. כל מה שיעשו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרמו בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף יפוי כח הרשאה זה ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל.
21. בכל הסמכויות של מורשינו על פי יפוי כח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הסביר, ואין ביפוי כח זה כדי לחייבם לעשות פעולה כלשהי על פיו. אנו פוטרים את מורשינו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה ו/או שלא תעשה בזמן ו/או באופן הנכון.
22. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא נועד להבטיח מילוי הוראות החוזה לרכישת הזכויות בנכסים, רישום בית משותף, וזכויות המוכר, קוני דירות אחרים ושאר בעלי הזכויות במגרש וכן מוסדות פיננסיים אשר העמידו אשראי למוכר ולקוני דירות אחרים, וזכויותיהם הקיימות ו/או עתידיות של כל אלה ואחרים. תלויות בו. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי (במקרה של תאגיד לאחר שנפסיק להתקיים) ויחייב את יורשי ואת יורשי וכל הבאים מכוחנו הואיל ותלויות בו זכויות צד ג', ולנו לא תהא רשות לבטלו או לשנותו.
23. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או יחתם ביננו ובין הבנק ו/או בכל מקרה בו הבנק יהיה רשאי מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מיידי כל סכום שקיבלנו ו/או נקבל ממנו ו/או שאנו חייבים ו/או נהיה חייבים לו מכל סיבה שהיא יהיו מורשינו רשאים :
- א. לבטל בשמנו ו/או במקומנו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן בנכסים (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמנו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים

לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לבנק ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות הבנק ו/או לפקודתו את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.

ב. למכור ו/או להשכיר (לרבות בחכירה לדורות) את הנכסים ו/או להעביר כל זכות מכל מין וסוג שהם שיש ו/או שתהיה לנו בנכסים ו/או בגינם וכן לעשות כל פעולה שלדעת מורשינו תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור ובכלל זה. אך מבלי לגרוע בכלליות האמור הנ"ל, כל פעולה מהמנויות בסעיפים האחרים של יפוי כח זה בשינויים המחוייבים לפי העניין.

ג. לתפוס את החזקה הבלעדית בנכסים ו/או למסור את החזקה בנכסים לבנק ו/או לפקודתו ולצורך זה לפנות את הנכסים ו/או לדרוש את פינויים מכל אדם וחפץ ו/או לדרוש את סילוק יד כל אדם מהנכסים ו/או כל חלק מהם, וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פיסקה א' ו/או פסקה ב' מסעיף זה לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו- "חפץ" בסעיף זה, לרבות אותנו וחפצינו.

24. **אנו מסכימים בזה במפורש כי מורשינו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכר בעסקה זו, לרבות הליכים משפטיים שבין הצדדים. כמו כן, כל אחד ממורשינו יהיה רשאי לעשות כל פעולה או כל דבר אחר על פי יפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצמם או מי מהם או עם עצמם או מי מהם ו/או עם מורשינו האחרים, על פי יפוי כח והרשאה אחר שניתן או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.**

25. אנו מאשרים בזה כי התחייבנו לרשום לזכות הבנק משכנתא ראשונה על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק, וכן התחייבנו כי הנכסים לא יירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמנו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם תרשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק וכן התחייבנו לא לעשות עסקה כלשהי בנכס אלא אם נקבל על כך הסכמת הבנק בכתב מראש.

26. לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל ביפוי כח והרשאה זה אלא באמצעות מורשינו הנ"ל או אחד מהם או על פי הסכמה בכתב של מורשינו או אחד מהם.

27. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה בלשון רבים, אף היחיד במשמע, ולהיפך.

28. בכל מקום ביפוי כח זה בו נזכרים **המקרקעין**, הרי אם לאחר פעולות איחוד וחלוקה ייווצרו חלקות ו/או חלקות חדשות ו/או מגרשים חדשים וינתנו להם מספרים חדשים, מוסכם בזה כי יפוי כח זה יחול על החלקות החדשות ו/או על המגרשים החדשים יהיו מספריהם אשר יהיו. כן מוסכם כי יפוי כח זה יחול על הנכסים, יהא המספר שיינתן לה לצורכי רישומים שונים כאשר יהיה.

ולראיה באנו על החתום ביום _____ :

שם _____ חתימה _____

שם _____ חתימה _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מרח' _____, מאשר כי ביום _____

הופיעו בפני: ה"ה _____ (ת.ז. _____) וה"ה _____ (ת.ז. _____).

אשר זיהיתי אותם ע"י ת.ז., חתמו על כל מסמכי הסכם המכר זירה על נספחיו בפניי.

ולראיה באתי על החתום בתאריך _____,

עו"ד, _____

חתימה

נספח ד' – דיווח מס

לכבוד הרוכשים:

שם	ת.ז.
שם	ת.ז.

הנדון: רכישת דירה מס' בבניין מס' (להלן: "הדירה") בפרויקט "אגם הורדים" במעלות

הצהרה לרשויות המס

1. בהמשך להסכם לרכישת הדירה שנחתם בנינו, אנו מבקשים להודיעכם כדלקמן:
2. רכישת הדירה חייבת עפ"י דין בדיווח (הצהרה) לרשויות מיסוי מקרקעין ובתשלום מס רכישה (דיווח- 30 יום ממועד העסקה ותשלום המס- 60 יום ממועד העסקה).
3. חובת הדיווח במועד חלה על המוכר וחובת התשלום במועד חלה על הרוכש ובאחריותם הבלעדית.
4. השומה העצמית לתשלום מס הרכישה בגין רכישת דירתכם הוכנה על ידינו עבורכם על פי בקשתכם, וזאת לאחר שהודענו לכם כי באפשרותכם להכין את השומה בעצמכם או באמצעות עורך-דין מטעמכם או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכת השומה וקבלת ייעוץ.
5. השומה נערכה על ידינו מבלי שנקבל על עצמנו כל אחריות לגבי גובה השומה הסופית כפי שתיקבע על ידי שלטונות המס, לרבות במקרה ששלטונות המס ידרשו מכם מס רכישה גבוה מהמצוין בשומה שהוכנה עבורכם, ולא תהיה לכם כל טענה כלפינו בקשר עם כך ובלבד שהשומה שהוגשה הוצגה לרוכש בטרם בוצע הדיווח והרוכש אישר את השומה כאמור.
6. יודגש כי, החברה הגישה את השומה על בסיס המידע שהועבר לה ע"י הרוכשים והיא לא נותנת כל ייעוץ בגין תכנון המס הנדון לרוכשים.

בכבוד רב,

ורדים השקעות ונכסים בע"מ

נספח ה' - חובת יידוע לעניין בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות

המוכר מיידיע בזאת את הקונה בכתב במעמד חתימת החוזה על זכותו של הקונה לפי החוק להבטחת הכספים שישלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה והדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה:

1. בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה - 1974 (להלן: "החוק"), הרינו להודיעכם כדלקמן:
2. ביום ___/___/___ נחתם ביניכם לבין המוכר חוזה מכר לרכישת דירה מס' _____, בבניין _____, במגרש _____, בקומה _____ מעל קומת הקרקע, אליה צמודים מחסן מס' _____ ו-חניה מס' _____ (להלן: "הדירה"), כמפורט בהסכם הנ"ל.
3. הודע לקונה כי ידוע לו כי הפרויקט מלווה על ידי הגוף המלווה וכי המקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שיקבל המוכר בקשר עם הפרויקט משועבדים לטובת הגוף המלווה בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום להבטחת האשראי שיועמד על ידי הגוף המלווה למוכר למטרת הפרויקט וכי המוכר רשאי להוסיף ולשעבד את כל אחד מהנ"ל לפי שיקול דעתו הבלעדי לטובת הגוף המלווה לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, והקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הגוף המלווה ככל שיידרש, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר.
4. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע לקונה בזאת כי המוכר הודיע לו כי בכונתו לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הגוף המלווה ולפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר - גם לטובת מוסד פיננסי אחר, ובמקרה של שעבוד כאמור, ייתן המוכר ו/או מי מטעמו לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר כל סכום המגיע או שייגיע ממנו למוכר על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומי, בהתאם לקבוע בהוראות הגוף המלווה. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות לטובת הגוף המלווה, ומתחייב לחתום, במעמד חתימת חוזה זה או מיד עם דרישת המוכר (לאחר חתימת חוזה זה), על כתב התחייבות לטובת הגוף המלווה בנוסח כפי שיידרש על ידי הגוף המלווה, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
5. הודע לקונה בזה כי המוכר הודיעה לו כי ישעבד וימחה על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה על פי חוזה זה לטובת הגוף המלווה בשעבוד ראשון, וייתן לקונה הוראות בלתי חוזרות כמפורט בנספח הליווי ולנספח התשלומים והמועדים. הקונה מסכים בזה לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור.
6. ידוע לקונה, כי התמורה תשולם בהתאם למפורט בנספח התשלומים (נספח א').
7. המוכר מודיע לקונה, כי בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות, הקונה זכאי להבטחת כספי התמורה שישולמו על ידו על פי הסכם זה באחת מחמשת הדרכים המנויות בסעיף 2 לחוק המכר, כאמור להלן:
8. המוכר מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה על חשבון המחיר, ללא רכיב המע"מ כאמור בסעיף 2(2) בחוק הבטחת השקעות, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה;
9. המוכר ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור לעיל והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש;
10. המוכר שיעבד את הדירה או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור לעיל;
11. המוכר רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשם לגביה שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
12. המוכר העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
13. הודע לקונה כי ידוע לו שהמוכר מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הקונה על חשבון התמורה ע"פ הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר וזאת ע"י מתן פוליסת ביטוח מאת הגוף המלווה, כאמור לעיל, בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר ע"ח התמורה, ללא רכיב המע"מ (כהגדרת מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות), ובכפוף לאמור בנספח א' (תשלומים ומועדים). (לעיל ולהלן: "פוליסת הביטוח") או ע"י מילוי הוראות חוק המכר באחד מאופני ההבטחה הקבועים בחוק המכר, לפי שיקול דעתו ובחירתו הבלעדית של המוכר.
14. המוכר ישא בעלות מימון פוליסת הביטוח ו/או כל בטוחה אחרת באמצעותה יבטיח את כספי הקונה. מובהר כי מסכום התמורה שתובטח בפוליסת הביטוח או כל בטוחה חליפית אחרת, יופחת בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) רכיב המע"מ.

15. המוכר ו/או הגוף המלווה יהיו זכאים להחליף את פוליסת הביטוח שניתנה ב בטוחה אחרת, בהתאם לתנאי חוק המכר. כנגד יצירת הבטוחה המחליפה כאמור וכתנאי לה, מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה המחליפה תהיה פוליסת הביטוח בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הקונה.
16. אם וככל שזכויות המוכר תירשמה בלשכת רישום המקרקעין, הודע לקונה כי בכל אופן לא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הבנק מטעמו בלשכת רישום המקרקעין על פי חוזה זה. אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה, אזי יהיה המוכר זכאי למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 11 לעיל והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. הקונה יישא בכל הנזקים וההוצאות שהמוכר יאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.
17. במועד מסירת הדירה לקונה, וכתנאי למסירתה, ימסור הקונה את כל הבטוחות לנאמן שזהותו תיקבע על ידי המוכר ולא יהיה ב"כ המוכרת. הנאמן יחזיק את הבטוחות בנאמנות, עד להתקיימות התנאים המאפשרים השבת הבטוחה לגוף המלווה בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.
18. עם חתימת חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל כשזכויות החכירה נקיות מכל שיעבוד או התחייבות לשיעבוד מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שיעבוד או התחייבות לשיעבוד לחובת הקונה, בהתאם להוראות סעיף 2(בא)3 לחוק המכר הבטחת השקעות תיחשב כל בטוחה שניתנה לקונה על פי חוזה זה כבטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בהודעה כלשהי ומבלי שדבר זה יגרע מחובת הקונה להשיב למוכר את המסמך יוצר הבטוחה. תנאי חוזה החכירה יהיו בהתאם להוראות, הנחיות ותקנות שתהיינה בתוקף במועד הנפקת חוזה החכירה לקונה ברשות מקרקעי ישראל.
19. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המוכר ו/או מיפוי הכוח לעשות שימוש בייפוי הכוח לצורך הוצאה לפועל של הוראות סעיף זה בפרט והוראות הסכם זה בכלל.
20. הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבל המוכר בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הגוף המלווה מתחייב הקונה ומצהיר בזאת כדלקמן:
21. כי כל עוד תהיה הערבות ו/או פוליסת הביטוח שקיבל מהגוף המלווה בתוקף, הוא לא יעביר את זכויותיו על פי חוזה זה ללא הסכמה מוקדמת של הגוף המלווה. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מיידית לביטולה של פוליסת הביטוח.
22. כי ידוע לו כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי כאמור בנספח התשלומים והמועדים, למעט רכיב המע"מ (כהגדרת מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות), יהיה זכאי לקבלת פוליסת הביטוח על פי חוק המכר.
23. כי אם יממש את פוליסת הביטוח שקיבל ו/או שיקבל מהגוף המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד לגוף המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות המוכר - הכל לפי בחירת הגוף המלווה ובהתאם להוראות הגוף המלווה.
24. כי ידוע לו שאין לגוף המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, ולקונה לא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הגוף המלווה למעט זכויותיו בקשר עם פוליסת הביטוח שתוצא על ידי הגוף המלווה לטובתו, כאמור לעיל.
25. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי ידוע לקונה שאין לגוף המלווה כל מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין המוכר לבין הגוף המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם.
26. כי הוראות לעיל, על כל תנאיהם ותניותיהם, הינם בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, והגוף המלווה ייחשב לצורך האמור בסעיפים כאמור כ"האדם השלישי".
27. איחר הקונה בהשבת פוליסת הביטוח כאמור לעיל, ישיב למוכר את העמלה בגין הפוליסה לתקופה שמהמועד הקבוע בחוזה זה להשבתו ועד השבתו בפועל, ובתוספת ריבית ומע"מ.
28. ככל שניתן יהיה לרשום הערת אזהרה על המקרקעין וכן ככל שהמוכר יעשה כן לפי שיקול דעתו, הרי שהקונה יישא בהוצאות רישום הערת אזהרה לטובתו ולטובת הגורם המממן מטעמו וסכום זה ייגבה על ידי המוכר מהקונה עובר למסירת החזקה בדירה, או לאחר מכן.
29. כי עד שלא ייקבע אחרת על ידי המוכר, לא תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת כל גורם מממן מטעמו, וידוע לקונה כי המוכר התחייב שלא לרשום הערות כאמור ללא אישור רמ"י ולפיכך הקונה מתחייב בזה כי לא ירשום לטובתו ו/או לטובת גורם מממן מטעמו הערת אזהרה בגין חוזה זה, ללא אישור המוכר מראש ובכתב, גם אם וככל שניתן יהיה לבצע רישום כאמור גם ללא הסכמת המוכר.
30. ידוע לו כי המוכר יפנה לגוף המלווה בדרישה להמציא לקונה מכתב החרגה מותנה בדבר התנאים להחרגת הדירה מהמשכנתא לגוף המלווה (להלן: "מכתב החרגה"), בנוסח ובמועדים הקבועים בסעיף 2(ג) לחוק הבטחת השקעות.

31. במעמד חתימת הסכם זה, מתחייב הקונה לחתום על נספח הליווי מטעם הגוף המלווה בנוסח המצ"ב כנספח להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ו/או כל נוסח אחר שיאושר על ידי הגוף המלווה. במקרה של סתירה בין האמור בהסכם ו/או בנספח הליווי הפיננסי לבין האמור בגילוי

נספח ו' - נספח התנאי המתלה

שם הקונה: _____ ת.ז. _____

שם הקונה: _____ ת.ז. _____

חלק בנכס : בשלמות

כתובת: _____

דירה מס' _____, בניין _____ (מגרש _____)

(להלן: "הקונה")

חרף האמור בהסכם המכר על נספחיו, מוסכם על הצדדים כדלקמן:

1. מובא בזאת לידיעת הקונה כי טרם ניתנו היתרי בניה לפרויקט.
2. לפיכך, מוסכם בזאת כי במידה ולא יתקבלו היתרי הבניה בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם, בהודעה בכתב שתימסר למוכר בתוך 30 יום מתום המועד האמור.
3. 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.
4. בוטל ההסכם בנסיבות האמורות בסעיפים 2 או 3 לעיל, ישיב המוכר לקונה, בתוך 30 יום ממועד קבלת הודעת הביטול, את הכספים ששילם הקונה למוכר על חשבון התמורה. כתנאי מוקדם להשבת כל סכום לידי הקונה ישיב הקונה למוכר את כל המסמכים שנמסרו לו או למי מטעמו או עבורו בנוגע להסכם זה וכל הכרוך בו, לרבות בטוחות שנמסרו לו בהתאם לסעיף 15.6 להסכם, ככל שנמסרו לו, וכן את ההתחייבויות שמסר המוכר למוסד פיננסי שנתן לקונה הלוואה לצורך רכישת הזכויות על פי הסכם זה, ויחתום על כל מסמך שיידרש לצורך הדיווח על הביטול לרשויות. מובהר, כי מעבר להשבת הכספים כאמור, הקונה לא יהא זכאי כלפי המוכר לכל סעד נוסף או שונה, מכל סוג ומין שהם.
5. במידה ויחולו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה, וההסכם לא יבוטל על ידי הקונה כאמור, יחתום הקונה, עם קבלת דרישת המוכר, על תכניות ו/או מפרטים חדשים שיצורפו להסכם במקום התוכניות ו/או המפרטים הקיימים
6. עוד מוסכם, כי חרף האמור בהסכם המכר על נספחיו, לא יקבל הקונה בטוחה מאת המוכר עד אשר יועבר התשלום הראשון במלואו ועד אשר יחתום על ייפוי כח למחיקת הערת אזהרה.
7. בכל סתירה שתהא בין נספח זה לבין הוראות ההסכם יגברו הוראות ההסכם. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום, היום: _____

קונה	קונה	ורדים השקעות ונכסים בע"מ
------	------	--------------------------

נספח ט' – לזוי פיננסי

תאריך:

לכבוד:

יסודות ב' נדל"ן ופתוח שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות")

רחוב בר-כוכבא 23

בני-ברק לכבוד

איילון חברה לביטוח בע"מ (להלן: "החברה")

רחוב _____

רמת-גן

לבקשת ורדים השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "המוכר") ובהמשך להסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור בת ____ חדרים בפרוייקט _____ הנבנה על המקרקעין הידועים כמתחם א' על פי המתואר במסמכי המכרז המצויים בגוש 18407, חלקה (בחלק) 34, גוש 18428, חלקות (בחלק) 1-4, 13 ו-14, גוש 19112 חלקה 1 (בחלק) וגוש 19892 חלקה 1 (בחלק), מגרשים מס' 208-200, 211 ו-215 על פי תב"ע ג/20463 וכן כל תוכנית אחרת שתבוא במקומה ו/או בנוסף לה בשטח של 19,883 מ"ר ("המגרש"), שכונת נוף האגם, מעלות תרשיחא, תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21368393 א' (להלן: "המקרקעין") (להלן: "הפרוייקט"), (להלן: "יחידת הדיור", "המקרקעין", "הפרוייקט" ו- "הסכם הרכישה" בהתאמה) הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כדלקמן:

1. ידוע לנו כי המוכר יצר לטובתכם משכנתא, שעבודים קבועים ושעבודים צפים על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרוייקט ו/או במקרקעין (להלן: "השעבודים") ואנו מסכימים ליצירת השעבודים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם - על דרך השעבוד - של זכויות המוכר בקשר עמם, לרבות זכויות המוכר כלפינו על פי הסכם הרכישה.
2. כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין יחידת הדיור משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין יחידת הדיור ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים לגבי המקרקעין (כולל יחידת הדיור) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל יחידת הדיור) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
3. אם - במקרה של תפיסת הפרוייקט על ידכם (או על ידי כונס נכסים) - אתם (או כונס הנכסים) תבחרו (בהודעה בכתב שתמסר לנו על כך) לקיים את הסכם הרכישה, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (ששה) חודשים,

להשלמת בניית יחידת הדיור מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר יחידת הדיור כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלומם בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר.

4. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה אך ורק ישירות לחשבון הפרוייקט, שהינו חשבון מס' 671146 המתנהל על שם המוכר בבנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף 461 (להלן: "חשבון הפרוייקט") ובאמצעות פנקס השוברים אשר נמסר לנו במעמד החתימה על הסכם הרכישה בלבד.

ידוע לנו כי תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב כלפיכם כתשלום על חשבון רכישת יחידת הדיור על פי הסכם הרכישה, ולא תוצא בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") (להלן: "הבטוחה" או "הבטוחות"). עוד הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום בניכוי רכיב המע"מ של התשלום שמן העניין.

5. ידוע לנו כי, בהתאם להוראות חוק המכר, הבטוחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר יחידת הדיור ולפיכך הבטוחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר יחידת הדיור, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.

6. עוד, ידוע לנו כי הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר יחידת הדיור – בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור. לעניין זה יובהר כי מחיר היחידה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות, מיסים, פקדונות וכיוצ"ב.

7. הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפינו, בתנאים המפורטים בבטוחות, ואנו מוותרים בזה על כל זכות לדרוש מכם תשלומים ו/או כספים נוספים מעבר לאלה שמובטחים באמצעות הבטוחות.

8. ידוע לנו כי תסכימו להחריג את יחידת הדיור מתחולת השעבודים לטובתכם, וזאת לאחר סיום בניית יחידת הדיור, קבלת האישורים הנדרשים לאכלוס יחידת הדיור, תשלום מלוא התמורה על פי הסכם הרכישה לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים, מסירת החזקה ביחידת הדיור והחזרת כל הבטוחות על פי חוק המכר לאחר שהתקיימו כל התנאים לפקיעתן מבלי שהחברה נדרשה לשלם על פיהן סכומים כלשהם (להלן: "תנאי ההחרגה").

9. אנו מתחייבים לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו ביחידת הדיור אלא לאחר שיירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם ידוע לנו כי בכל מקרה זכויותיכם על פי

- השעבודים עדיפות על זכויותינו ביחידת הדיור, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי ההחרגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.
10. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם הרכישה יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כאמור לא יהיה להם כל תוקף גם בינינו לבין המוכר.
11. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם הרכישה אנו ניתן לכם הודעה בכתב על-כך, לפחות 30 ימים מראש.
12. אנו לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי חוזה המכר בלא לקבל על-כך את הסכמתכם בכתב ומראש.
13. ידוע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטוחות אשר יוצאו לטובתנו, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרוייקט וביחידת הדיור מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.
14. אנו מסכימים כי אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת, לרבות בדרך של הפניה לחתימה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, והכל כאמור ובכפוף להוראות חוק המכר.
15. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו ביחידת הדיור לרבות בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ייפוי הכוח אותו חתמנו לטובת המוכר כחלק מהסכם הרכישה ישמש גם לייפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל ייפוי כוח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.
16. אנו מאשרים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לבינכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, אנו מאשרים כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר ליחידת הדיור, ולמעט על פי הבטוחות שיונפקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרוייקט כדי להטיל עליכם אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לגבי השימוש בכספים, מימון הפרוייקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.
17. כמו כן אנו מאשרים כי הפיקוח על הפרוייקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרוייקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרוייקט משוחררים לפי קצב

התקדמות שלבי הבניה בפרוייקט או מוקצים לבניית הפרוייקט. לפיכך ידוע לנו ואנו מסכימים כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.

הובהר והוסבר לנו כי אם ובמידה שאנו מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספינו, עלינו להסדיר זאת במישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם לא תהיו אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטוחות שתנפיקו לטובתנו.

18. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם הרכישה על כל התוצאות הנובעות מכך.

19. ידוע לנו כי לא נוכל לחזור בנו מהתחייבויותינו על פי מסמך זה, הואיל וזכויותיכם תלויות בו.

20. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם הרכישה יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

21. אנו מסכימים כי בכל הנוגע ליחידת הדיור, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבתי-המשפט של מדינת ישראל שבתל-אביב.

בכבוד רב,

שם הרוכש : ת.ז. חתימה :

שם הרוכש : ת.ז. חתימה :

נספח י'

תצהיר רוכש דירה במחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____, ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ ב- _____ (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר _____.

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

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

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

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

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או תוך 7 שנים ממועד קבלת ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור) לפי המוקדם מביניהם).

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

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם: _____ שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/בפני, עו"ד _____, בכתובת

_____ מר/גב' _____, ת"ז _____ המוכר/ים לי

באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם לדעיל וחתם/מו עליה בפני.

נספח יא'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד למגורים

הרינו/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות / חכירה / חכירה לדורות / בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח / חוזה לבעלות / לחכירה לדורות / לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה / מתנה / נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח / חכירה / בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי / הרשמה / והגרלה / פטור ממכרז.

הרינו/ו מצהיר/ים כי ככל שיהיו/יו בידינו/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב / נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

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

בן/בת הזוג:

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

***במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.**

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ וכן מר/גב' _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי אותו/ה/ם כי עליו/ה/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה/יעשו כן יהיה/תהיה/יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/חתמה/חתמו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
_____	_____	_____	_____
			הרוכשים: _____
			דירה: _____ בניין: _____

נספח יב -

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה :

_____ , ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירות מחיר למשתכן" בפרויקט : אגם הורדים במעלות של ורדים השקעות ונכסים בע"מ

(להלן : "דירת מחיר למשתכן"). ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז חי/377/2016 בו זכה המוכר (להלן : "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
2. כמו-כן, חתמנו על תצהיר בדבר זכאות בעלות/חכירה במקרקעין בנוסח המצ"ב.
3. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה לפי המוקדם, בהתאם להסכם זה.
4. כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות או 7 שנים ממועד הזכייה ההגרלה לפי המוקדם על הסכם לפיו זכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום השנים הנ"ל. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבות/ינו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובמספרי המוכר.
5. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

1. שם משפחה ושם פרטי : _____ ת.ז. : _____ חתימה : _____

2. שם משפחה ושם פרטי : _____ ת.ז. : _____ חתימה : _____

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה/ו בפני מר/גב'

_____ ת.ז. _____ , ומר/גב' _____ ת.ז. _____

_____ , ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה

צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת