

משרד בקרה בע"מ  
- נ ב ד ק -  
חתימה:   
תאריך: 30.09.21  
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד  
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואם המכיר  
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

פרויקט:

"כרמי ורדים"

הר כרמי כרמיאל

הסכם מכר

בניין : דירה:

שם פרויקט: "כרמי ורדים"

מגרש: \_\_\_\_\_ בניין: \_\_\_\_\_ דירה: \_\_\_\_\_

**חוזה מכר - מחיר למשתכן**

שנחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ בשנת 2021

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

פקיעין, ת.ד. 14, מיקוד- 24914

טלפון: 04-9972153 פקס: 04-9977533

(להלן: "המוכר/ת ו/או החברה")

**מצד אחד:**

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

טל' \_\_\_\_\_, דוא"ל \_\_\_\_\_

(להלן: "הקונה" או "הרוכש" או "הקונים" ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם) **מצד שני:**

**הואיל:** והמוכר הינו בעל זכויות על פי חוזה חכירה מהווין (מס' 21304992א) לתקופת חכירה של 98 שנה מיום 1/2/2017 עם אופציה להארכה ל-98 שנים נוספות, עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" ו/או "הרשות"), כהגדרתם להלן;

**והואיל:** 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 22 בניינים הכוללים 153 יחידות דיור בסך הכל, חלקן יהיו מיועדות לשיווק לשוק החופשי ו- חלקן מיועדות לשיווק במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" (להלן – "הפרויקט");

**והואיל:** והחברה הגישה למוסדות התכנון בקשה להיתר בנייה להקמת הפרויקט על פי התב"ע הקיימת והקלות שבס כחלון (להלן: "הבקשה להיתר");

**והואיל:** והקונה מצהיר כי הינו "זכאי" ו- "זוכה" בהגרלת "מחיר למשתכן" של משרד השיכון והינו מעוניין לנצל את זכייטו לרכישת דירה בפרויקט;

**והואיל:** ובכפוף להצהרת הקונה, ברצון המוכר למכור את אחת הדירות לקונה וברצון הקונה לרכוש את הדירה;

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

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

**”המקרקעין”** המקרקעין הידועים כגוש 21176 חלקה 1 (בחלק), הידוע גם כמגרשים מס’ 152,154 ו- 224 לפי תכנית מס’ 19636/ג, 17007/גג, ו 8/424/מק/כר בכרמיאל, שבבעלות מדינת ישראל ובניהול רשות מקרקעי ישראל.

**”הפרויקט”** – פרויקט המכונה: **”כרמי ורדים”** בן כ- 153 יח’ דיוור ב- 22 בניינים, כמפורט להלן:

חלקה	גוש	מגרש	מספר קומות	מספר דירות	מספר בניין פנימי בחברה	הר כרמיאל כרמיאל
1	21176	224	3	6	א'	U-n1
1	21176	224	3	6	ב'	UP-n2
1	21176	224	4	5	ג'	DP-n3
1	21176	224	3	4	ד'	D-n4
1	21176	152	3	6	ה'	UP-N8
1	21176	152	3	6	ו'	U-N9
1	21176	152	4	6	ז'	P-N10
1	21176	152	4	6	ח'	P-N3
1	21176	152	5	9	ט'	D-N6
1	21176	152	5	9	י'	DP-N7
1	21176	152	4	4	כ'	M-N4
1	21176	152	5	10	ל'	U-N2
1	21176	152	5	10	מ'	UP-N1
1	21176	154	3	6	נ'	Up-n1
1	21176	154	4	8	ס'	U-n2
1	21176	154	4	8	ע'	U-n3
1	21176	154	4	8	פ'	U-n4
1	21176	154	4	8	צ'	D-n8
1	21176	154	4	8	ק'	D-n9
1	21176	154	4	8	ר'	Dp-n10
1	21176	154	4	6	ש'	P-n5
1	21176	154	4	6	ת'	P-n7

**”יחידת הדיור ו/או הדירה”** דירה המסומנת בספרי החברה ובתכניות במספר, בבניין מס’, בקומה מס’, כיוון, חניה מספר, מחסן מס’, הבנוי על חלקה 1 בגוש 21176 מפורטת במפרט הטכני המצורף לחוזה זה כנספח “א”+ב” על הצמודותיה לרבות חלק יחסי מהרכוש המשותף ואשר תיבנה על החלקה.

**”הבניין”** הבית הנזכר לעיל, אשר בו תמצא יחידת הדיור ואשר יבנה על המקרקעין, על ידי החברה, בין בעצמה ובין ע”י קבלן/י משנה, לחוד ובין ביחד עם בניינים נוספים.

<p>התשלום שיידרש הרוכש לשלם לחברה תמורת יחידת הדיור כאמור בנספח א' (כולל מע"מ) וביתר הוראות הסכם זה ובתוספת הפרשי הצמדה/שער וריבית שהצטברו עד למועד ביצוע בפועל של כל תשלום ותשלום.</p>	<p><b>"מחיר יחידת הדיור"</b></p>
<p>הסכם זה וכל הנספחים המצורפים לו ושיצורפו לו בהתאם להוראות הסכם זה ;</p>	<p><b>"ההסכם"</b></p>
<p>המפרט המחייב והתכניות על פי חוק המכר דירות, כהגדרתו להלן המצורפים לחוזה זה כנספחים ב' + י' ;</p>	<p><b>"המפרט"</b></p>
<p>הבניין וכל בניין נוסף במגרש שיירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן.</p>	<p><b>"הבית המשותף"</b></p>
<p>כל אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף, ולא הוצאו ע"י המוכר מכלל הרכוש המשותף, בכפוף להוראות חוק המקרקעין, כהגדרתו להלן, וכן חלקים מן המקרקעין אשר השימוש בהם יוקנה לכלל רוכשי יחידות הדיור בפרויקט.</p>	<p><b>"הרכוש המשותף"</b></p>
<p>חלקים שיוצאו, אם יוצאו, מהרכוש המשותף שיוצמדו לדירה מסוימת כמפורט בתכניות הבנייה, במפרט הטכני ובנספח ההצמדות.</p>	<p><b>"הצמדות מיוחדות"</b></p>
<p>עבודות הקבלן שנקבעו או שיקבעו ע"י המוכר לבצע את בניית הפרויקט ו/או היחידות, או כל קבלן אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו, ע"פ שיקול דעתו הסביר של המוכר ובלבד ;</p>	<p><b>"הקבלן"</b></p>
<p>המועד למסירת הדירה לידי הקונה, הקבוע בנספח א ; <b>9.3.2024</b></p>	<p><b>"מועד המסירה"</b></p>
<p>כהגדרתו בסעיף 16 להסכם ;</p>	<p><b>"הרישום"</b></p>
<p>כהגדרתה בנספח א להסכם זה.</p>	<p><b>"התמורה"</b></p>
<p>חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973.</p>	<p><b>"חוק המכר דירות"</b></p>
<p>חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.</p>	<p><b>"חוק המכר דירות הבטחת השקעות"</b></p>
<p>תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה – 1975.</p>	<p><b>"תקנות המכר דירות"</b></p>
<p>בנק פועלים בע"מ.</p>	<p><b>"הבנק"</b></p>

**2. נספחים**

- 2.1. **נספח א'** - נספח תשלומים הכולל את תיאור הדירה, התמורה ומועדי התשלום.
- 2.2. **נספח ב'** - מפרט טכני מצורף בנפרד ו/או כאחרון הנספחים
- 2.3. **נספח ג'** - ייפוי כוח בלתי חוזר
- 2.4. **נספח ד'** - בוטל
- 2.5. **נספח ה'** - ידוע דיווח מס
- 2.6. **נספח ו'** - כתב התחייבות מחיר למשתכן (חסר דירה, חסר קרקע וכיובי')
- 2.7. **נספח ז'** - בוטל
- 2.8. **נספח ח'** - כתב התחייבות חסר דירה
- 2.9. **נספח ט'** - ידוע קונה לפי חוק המכר
- 2.10. **נספח י'** - תכניות הדירה מצורף בנפרד להסכם זה
- 2.11. **נספח יא'** - נספח ליווי בנקאי
- 2.12. **נספח יב'** - נספח היעדר היתר בניה

**3. עסקת המכר**

- 3.1. **הקונה מעוניין לרכוש מהמוכר את כל זכויות המוכר בדירה והמוכר מתחייב למכור את הדירה 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 בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

**4. הצהרות הצדדים**

**4.1. הקונה מצהיר ומתחייב ומאשר כדלקמן:**

- 4.1.1. הרוכש מאשר כי הוא זכאי לרכוש יחידת דיור במסלול מחיר למשתכן וכי הוא עומד בכל התנאים הנדרשים מזכאי לרכוש יחידת דיור במסגרת תכנית מחיר למשתכן עבור פרויקט זה ומחזיק באישור זכאות הנדרש, וכי יחידת הדיור הנמכרת לו על פי הסכם זה הינה דירת מחיר למשתכן וע"כ יחולו על הרוכש כל הכללים, התנאים, וההתחייבויות, כפי שנקבעו בתכנית מחיר למשתכן ובהסכם זה.
- 4.1.2. הרוכש מתחייב שכלל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי ביום חתימת ההסכם אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין הביטול כאמור.
- 4.1.3. 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, האפשרות לקבל מהמוכר כל מידע ו/או פרטים אשר נדרשים לו לצורך גיבוש דעתו להתקשר בחוזה זה עוד לפני חתימתו.
- 4.1.4. הודע לקונה התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מספר הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. הובא לידיעת הקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט נתון להחלטה הסופית ולדרישות 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, והקונה נותן לכל אלה את הסכמתו מראש, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו בדירה על פי החוזה.
- 4.1.5. הודע לקונה כי, מערכות הבניין בו מצויה הדירה עשוי לכלול מערכות משותפות לבניינים נוספים סמוכים (להלן יחד: "הבניינים הנוספים"), לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות.
- 4.1.6. הובא לידיעת הקונה, כי אם בהתאם להיתר הבניה, לכשיתקבל, יהא צורך לשנות את המפרט והתוכניות בהתאם לדרישת הרשויות. במקרה זה וככל שתהיה סטייה העולה על הסטייה המותרת בדין, רשאי הקונה לבטל את ההסכם ויהיה עליו להודיע על כך בכתב למוכרת בתוך 30 יום מהיום בו נתנה לקונה האפשרות לעיין בתוכניות החדשות והעדכניות..
- 4.1.7. ככל שבהתאם להיתר הבניה הסופי שיינתן לבניין ובהתאם לדרישת הרשויות הרלוונטיות תהיה סטייה בתוכנית הבניה של הדירה, לעומת התוכניות ו/או התשריט שנחתמו ע"י הקונה, מעבר למותר עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג 1973, הקונה 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 הציג לקונה העתק מהתוכנית, היתר הבניה ותשריט הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל כאמור (להלן: "התוכניות החדשות"). ככל שלא תתקבל הודעת הקונה כאמור במועד הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו הקונה אינו מתנגד לתכניות החדשות והן תחייבנה את הקונה לכל דבר ועניין.

4.1.8 ניתנה על ידי הקונה הודעה על ביטול החוזה כמפורט לעיל, ידאג המוכר להשבת כל הכספים ששלמו ע"י הקונה בערכם הריאלי לחשבון הליווי של הפרויקט כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה, וזאת בתוך 45 ימים לאחר פינוי הדירה אם היתה בחזקת הרוכש ו/או 45 מיום מביטול ההסכם והכל בכפוף לכך כי הוחזרו הערבויות הבנקאיות שהונפקו, הושב 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.

4.1.9 ידוע לקונה כי, המוכר התקשר או יתקשר בהסכם עם בנק הפועלים שהינו הגוף המלווה (להלן: "הבנק") למטרת ליווי פיננסי לפרויקט. לצורך הליווי ישעבד או שיעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין בשעבוד בדרגה ראשונה לטובת הבנק כולל מתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק (להלן: "השעבוד") והכל כאמור בסעיף 13 להלן על כל תתי סעיפיו.

4.1.10 הודע לקונה כי, במידה ובמקרקעין טרם בוצע איחוד וחלוקה זכויותיו ירשמו אצל המוכר כחברה משכנת וזאת עד לביצוע רישום הבית המשותף.

4.1.11 הודע לקונה שלא תינתן האפשרות לבצע שינויים בדירה וזאת בהתאם לתנאי המכרז ממועד חתימה על ההסכם ועד למסירת הדירה.

4.1.12 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 תהייה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הגוף המלווה למעט זכויותיו על פי כתב הערבות (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 הגוף המלווה 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).

4.1.13 הובא לידיעת הקונה כי בחתימתו על הסכם זה הוא מאשר כי קרא והבין את האמור בנספח הליווי הפיננסי המצורף כנספח 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.

#### 4.2 המוכר מצהיר ומתחייב כי

4.2.1 הוא זכאי לבנות את הפרויקט ולמוכר את הדירה בהתאם להסכם החכירה המצוין בכותרת 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 אשר לא יפחת מהמפרט המחייב בתנאי המכרז, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה והכולל את כל התחייבויות הבניה של המוכר כלפי הקונה. עם זאת מוסכם בזה, כי סטיות בבניית הבניין ו/או הדירה לעומת המפרט, המותרות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, לא תהווה הפרה של התחייבויות המוכר על פי חוזה זה.

4.2.3 המוכר יהא רשאי לשעבד את זכויותיו בנוגע למקרקעין, כולן או חלקן, לטובת מוסד פיננסי אחר או נוסף לבנק, שיעמיד לו אשראי לצורך הקמת הפרויקט ו/או שיתן בטוחות לרוכשי זכויות בפרויקט לפי חוק המכר.

4.2.4 המוכר שעבד את זכויותיו בנוגע למקרקעין, כולן או חלקן, לטובת הגוף המלווה שהינו בנק פועלים כאמור בהגדרות שהעמיד לו אשראי לצורך הקמת הפרויקט ושייתן בטוחות לרוכשי זכויות בפרויקט לפי חוק המכר (הבטחת השקעות).

4.2.5 אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק 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 בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.
- 5.1 לא מימש הקונה את הזכות לביטול כאמור לעיל, במהלך תקופת ההודעה לסטייה במידות ובכמויות, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה בכפוף להוראות כל דין. במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה בין המפרט לבין תרשים הדירה המצורף לחוזה זה כנספח י' (להלן: "התכנית") יגבר התיאור המופיע במפרט.
- בכל מקרה של מחסור באיזה מן האביזרים או הפרטים המפורטים במפרט, המוכרת תציג לרוכש, לשביעות רצונו, אסמכתא המבססת את אי יכולתה לספק את המוצר הנבחר. ככל שהאסמכתא הוצגה, תתחייב המוכרת להעמיד לבחירת הקונה את אותו מגוון שהתחייבה לו מלכתחילה עפ"י הוראות המפרט. לפחות אחד מהם יהיה שווה ערך לאביזר או לפרט שנבחר ע"י הקונה מבחינת מראה, גוון, טקסטורה, איכות ומחיר יסוד וארץ יצור (ככל שבמקור נבחר מוצר מתוצרת ישראלית).
- 5.2 הודע לקונה כי המוכר רשאי להתקשר עם קבלן מורשה כדון מטעמו וקבלני משנה מורשים כדון (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 שהמוכרת תיוותר ערבה כלפי הקונה לקיום כל ההתחייבויות שהעבירה.
- 5.3 האחריות לטיב הבנייה כאמור בסעיף זה ואופן הבנייה החל על המוכר יחול על הקבלן מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי כל דין.
- 5.4 התחייבויות הקבלן כלפי הרוכש כפופות לקיום כל התחייבויות הרוכש למול המוכר על פי הסכם זה.
- 5.5 הודע בזאת לרוכש, כי בכוננת המוכר להקים את הפרויקט באופן מדורג ובשלבים ובלבד שאין בכך כדי לשנות את מועד המסירה. אשר על כן המוכר יהא רשאי להשלים את בניית הבית ו/או לבצע עבודות פיתוח אחרות בפרויקט ו/או בסביבתו, גם לאחר מועד מסירת הדירה לרוכש ולא יאוחר מ- 6 חודשים מיום קבלת טופס 4. הרוכש לא יפריע למוכר בפעולות הבניה הנ"ל, ובלבד שלא תיפגע הגישה ואפשרות השימוש הסביר והבטוח בדירה ובצמודותיה. המוכר יעשה כל אשר לאל ידו למניעת הפרעה לקונה בגין ביצוע עבודות אלה. אין באמור בסעיף זה כדי לשלול מהקונה פנייה לערכאות בהתאם לדין.
- 5.6 לצורך הסכם זה, תיחשב השלמת בניית הדירה עצמה כהשלמת בניית הדירה, באופן שיהא ניתן לעשות בה שימוש למגורים, אף אם טרם נסתיימו עבודות הפיתוח הסביבתי או עבודות הבניה ביתר חלקי הפרויקט, ובלבד שלא ימנעו מהקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה אליה.
- 5.7 יוער כי, כל עבודות הפיתוח הצמוד והכללי אשר באחריות הקבלן יסתיימו בתוך 6 חודשים ממסירת החזקה בדירה.
- 5.8 בוטל
- 5.9 המוכר רשאי לזיזם ולהכניס שינויים לפי שיקול דעתו הסביר בתכנון הפרויקט ובנייתו בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט בכפוף לאישור ו/או דרישת הרשויות, ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון ובניית הדירה עצמה אלא בהתאם לאמור בהסכם זה, ובלבד שלא יהיה בכך שינוי משמעותי לגבי הדירה הנמכרת. יוער כי המוכר לא יבצע שינוי בתכנית התקפה ולא יקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה ובתנאי כי זכויות הרוכש עפ"י הסכם המכר לא תפגענה.
- 5.10 המוכר יהיה זכאי עד למועד מסירת הדירה, 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 אויר, 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 משתנים את הבית המשותף ובין אם הם משמשים, מחברים, מקשרים בתיים אחרים לידו. במקרה שיחול שינוי במיקומים החברה תודיע על כך לקונה ואין בהודעה זו כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. במקרים אלה על הקונה לאפשר למוכר ו/או למי מטעמו להיכנס לשטח המקרקעין, בשעות סבירות ובתיאום מראש, לבצע עבודות שתדרשנה לרבות לצורך תחזוקה ו/או תיקון, ובלבד שעבודות אלו לא ימנעו שימוש סביר בדירה ושהמוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון.
- 5.11 הודע לקונה כי, הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מבצעת במתחם התב"ע עבודות פיתוח ותשתיות (בין היתר והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל) ולמוכר אין כל שליטה על התקדמות ביצוען של עבודות הפיתוח הללו.
- 5.12 החברה תהא רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
- 5.13 הודע לקונה כי לא תאושר כניסה לאתר הבניה ללא אישור המוכר עולה כדי הפרת הסכם זה והדבר מהווה סכנת חיים.
- 5.14 במהלך הבניה ועד מסירת הדירה לרוכש חל איסור על הקונה להיכנס למקרקעין ולדירה, 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 החברה.

5.15 הקונה לא יבצע כל שינוי חיצוני בדירה או בבניין אלא לאחר קבלת החזקה בנכס ובלבד שהתקבל היתר בנייה כדן, ככל ונדרש. ביצע הקונה שינויים בדירה לאחר מסירתה יהא המוכר פטור מכל אחריות. בעניין השינוי שבוצע בלבד ובכפוף להוראות חוק המכר והוראות כל דין.

#### 6. מסירת הדירה ומועדה

- 6.1 בכפוף לקיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, מתחייב המוכר כי לא יאוחר מאשר עד המועד הנקוב בנספח א', בכפוף הוראות הסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה שילם הקונה את מלוא התמורה, תימסר הדירה כשבנייתה הושלמה בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, לאחר קבלת טופס 4 לבניין, וכשהדירה מחוברת חיבור לרשת החשמל, 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 משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה לבקשת הקונה.
- 6.2 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. המוכרת תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכרת (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרת ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכרת קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכרת בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכרת.
- 6.3 כמו כן, על הקונה למסור 12 צ'קים לפקודת נציגות ועד הבית של הבניין בהתאם לסכום שיקבע ע"י וועד הבית או הנציגות הזמנית של הבניין.
- 6.4 עד למועד המסירה, 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.
- 6.5 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.
- 6.6 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.
- 6.7 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.
- 6.8 אישורים נלווים בעת מסירת החזקה - הקונה יציג למוכר במועד המסירה אישור מאת עיריית כרמיאל 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 ההוצאות והסעדים אשר נגרמו לו בגין העיכוב כאמור.
- 6.9 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 וכיוצא"ב. עם זאת, חיבור הבניין לרשת החשמל הגז והמים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי יוטל על המוכר.
- 6.10 למען הסר ספק מובהר כי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מבצעת במתחם הפרוייקט וסביבתו עבודות פיתוח ותשתיות. הודע לקונה כי למוכר אין כל שליטה על התקדמות ביצוען של עבודות הפיתוח כאמור.
- 6.11 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.
- 6.12 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



מוותנית בהסכמת הקונה. במקרה דנן הקונה ישלם למוכר את מלוא התמורה בגין הדירה וכן את כל התשלומים המגיעים ממנו לקבלן וייתצב לקבלת מסירת הדירה במועד שתואם עם המוכר.

6.13. בוטל.

6.14. כאמור לעיל הדירה תימסר לקונה כשהיא נקיה מזכויות צד ג' כלשהו ומכל חוב, שעבוד ועיקול, למעט הערת האזהרה ככל שתירשם לטובת משרד הבינוי והשיכון בהתאם לאמור בסעיף הגבלת העברה בהסכם זה, למעט השעבוד לבנק המלווה אשר יוחרג באמצעות מכתב החרגה מהבנק, בהתאם להוראות הבנק להלן, ולמעט הלוואות ומשכנתאות, ככל שלקח הקונה למימון רכישת הדירה.

6.15. איחור בהשלמת היחידה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

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

6.17. 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 לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

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

6.19. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 6.16 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של הסכם במקרה של סיכול.

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

6.21. 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.

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

6.23. הפיצויים הקבועים בסעיף 6.21-6.22 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

6.24. בוטל.

6.25. בוטל.

6.26. בוטל.

6.27. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.

6.28. בוטל.

6.29. בוטל.

6.30. הקונה מתחייב כי לפני מועד המסירה ישלם למוכר את מלוא התמורה, ימלא אחר כל ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה וישלם כל המיסים ותשלומים שעליו לשלם על פי החוזה ושתשלומם חל עד וכולל מועד המסירה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה. הקונה לא יתפוס חזקה בדירה ולא יכניס חפצים לדירה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה.

6.31. בוטל.

## 7. פרטיכל מסירה

7.1. 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").

7.2. אם אכן הייתה אי-התאמה יתקן המוכר כל הטעון תיקון בהקדם האפשרי. במועד המסירה יערכו הצדדים פרטיכל מסירה שני. חתימת הקונה על הפרטיכל השני מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי המוכר.

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

7.4. 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

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

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

7.7. המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.4, 7.5, 7.6 בפרוטוקול המסירה.

7.8. 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 והוראות התחזוקה והכל בכפוף להוראות כל דין.

7.9. לא הופיע הקונה ל-2 מועדי מסירה שנקבעו לו, או סירב לחתום על הפרטיכל ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והמוכר יהיה זכאי, מבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה לעניין הקשור בהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ולרבות, תשלום יתרת התמורה, אחריות לאחזקתה ושמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה ו/או הבעלות עליה. כמו כן, המוכר לא יהיה אחראי לשמור על הדירה, מלבד אחריותו של המוכר כשומר חנם בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967 ומהמועד האמור תחל תקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

7.10. אין בחתימת נציג המוכר על הפרוטוקול להסכמה או אישור לקיומם של ליקויים או אי התאמות ואין בכך משום הסכמה לסירוב או דחיה בקבלת הדירה על ידי הקונה.

7.11. בוטל.

7.12. בוטל.

7.13. לשם רישום זכויותיו הקונה יישא בהוצאות המשפטיות של המוכר אשר ישולמו ישירות לעוה"ד של המוכר במעמד חתימת ההסכם הכלל 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.

8. מסירת הרכוש המשותף לחברת ניהול ואחזקה

- 8.1. ידוע לרוכש כי עד ולא יאוחר מ- 14 ימים לפני מועד תחילת אכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, תהא זכאית המוכרת למנות את הנציגים בעצמה ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית").
- 8.2. הנציגות הזמנית, תקבל בשם כל דיירי הבניין את הרכוש המשותף ותחתום על תעודות אחריות לגבי המתקנים המשותפים שיוקנו בו, תחתום בחברת החשמל על מונה חשמל ציבורי (הנחוץ להפעלת הרכוש המשותף) ותחתום על כל מסמך אחר שיידרש על-ידי המוכרת לשם קבלת הרכוש המשותף ולהפעלה תקינה של הרכוש המשותף.
- 8.3. ידוע לרוכש והוא מאשר כי ייתכן והבניין ו/או הבניינים ו/או הפרויקט ו/או חלק מאלו ינוהלו על ידי חברת ניהול (להלן: "חברת הניהול") אשר תעניק את שירותי הניהול והאחזקה והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובלבד שתקופת הניהול לא תעלה על שנתיים.
- 8.4. הוראות הסעיפים המצויינים לעיל, המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה.
- 8.5. יובהר, כי הסכם הניהול יכלול תנאים סבירים, כמקובל בפרויקטים דומים, לרבות ביחס לגובה דמי הניהול.
- 8.6. הוסכם כי המוכר ראוי 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.. נוסח חוזה הניהול יאושר ע"י הנציגות הזמנית של הבית המשותף ויומצא לקונה טרם מועד החתימה עליו.
- 8.7. ידוע 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 מכח 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. 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 והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 8.8. הודע לקונה כי התחייבותו כלפי חברת הניהול והאחזקה תהיה לתקופה של שנתיים. בתום שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה תהיה רשאית נציגות הדיירים להשאיר או להחליף את חברת הניהול והאחזקה.
- 9. העברת זכויות הקונה בנכס לאחר**
- 9.1. קודם לקבלת החזקה בנכס בפועל ולהשלמת קיומן של כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התשלומים החלים עליו עד למועד המסירה ועד לתום תקופת ההגבלה כהגדרתה בהסכם בסעיף 10.3 להלן ( 5 שנים מקבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגבלה לפי המוקדם מבין השניים) 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 תאגידיים בשליטתו (להלן: "הנעבר"), בין בשלמותן ובין בחלקן אלא בכפוף לקבלת הסכמה מוקדמת ומפורשת בכתב מאת הגוף המלווה, ובכפוף למילוי כל ההוראות המפורטות להלן.
- 9.2. 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 להלן:
- 9.2.1. הסכם חתום כדין בין הקונה לבין הנעבר בדבר מכירת הזכויות בנכס לנעבר.
- 9.2.2. הנעבר קיבל על עצמו באותו הסכם או במסמך נפרד את כל התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכר לפי הסכם זה החלות עליו לאחר המסירה.
- 9.2.3. הנעבר חתם על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח הנדרש ע"י המוכר, והמציאו כשהוא מאומת כדין ב- 2 עותקים למוכר.
- 9.2.4. הנעבר והקונה ישלמו לב"כ המוכר דמי טיפול בהתאם לסכום הנקוב בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס 1999 או סכום אחר שייקבע על-פי כל דין, אשר יהא בתוקף במועד ביצוע העברת הזכויות והמתייחס מפורשות לטיפול עו"ד בהעברה כדין כזו. דמי הטיפול ישולמו ישירות למשרד עוה"ד.
- 9.2.5. הקונה והנעבר חתמו על טופסי בקשה להעברת הזכויות בנכס מאת הקונה לנעבר על פי הנוסח שיהיה קיים אצל המוכר או ב"כ המוכר.

- 9.2.6. 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.
- 9.2.7. אישורי מס שבח ורכישה, אישור הרשות המקומית, אישור הועדה לתו"ב, אישור ועד הבית, וכן אישור המוכר כי שולמו כל התשלומים החלים על הקונה.
- 9.2.8. באם ניתנה לקונה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק מכר דירות, אישור הגוף המלווה כי הערבויות 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. 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 משרחרים 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.
- 9.2.9. צילום מאושר כנאמן למקור מאת תעודת הזהות של הקונה ושל הנעבר.
- 9.2.10. 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.
- 9.2.11. קבלת אישור המוכר והבנק מראש ובכתב.

## 10. מחיר למשתכן

- 10.1. הקונה מצהיר כי הינו "חסר דיוור" או "משפר דיוור" 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 שברשותו וכי הינו עומד בכל תנאי המכרז המזכים אותו לרכוש דירה במחיר למשתכן.
- 10.2. הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור. מובהר, כי הקונה יישא בכל הוצאות ביטול ההסכם כאמור.
- 10.3. 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 תוכנית מחיר למשתכן ובפרט כי לא יהיה רשאי למכור את דירתו ו/או את זכויותיו לצד ג' החל ממועד חתימת ההסכם ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם, בהתאם להסכם זה.
- 10.4. כמו כן, הרוכש מתחייב שלא לחתום לפני תום ה- 5 השנים האמורות או 7 שנים ממועד 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, ככל שהרוכש יפר את התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום בסך למשרד השיכון והבינוי.
- 10.5. 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 כמפורט במפרט, החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למסירת הדירה.

## 11. אחריות ותיקון ליקויים

- 11.1. המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על-פי הוראות חוק המכר (דירות) (להלן בהתאמה: "אי התאמה" ו-"אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות).
- 11.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "ההודעה בדבר אי ההתאמה").
- 11.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה

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

**11.4.** הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת ו/או לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקותיהם וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה את כל התיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או בפרויקט ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

**11.5.** המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על-ידי החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

**11.6.** המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על-פי כל דין.

**11.7.** מבלי לגרוע מהאמור לעיל המוכר ו/או מי מטעמו מתחייב למסור לקונה אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או הוראות תחזוקה ושימוש עד למסירת החזקה בדירה (להלן - "הוראות התחזוקה").

**11.8.** הודע לקונה כי עליו להשתמש בדירה בצורה סבירה ובהתאם להוראות התחזוקה כפי שימסרו לו על ידי המוכר ו/או מי מטעמו וכפי שיעודכנו על ידי המוכר מעת לעת ועפ"י שיקול דעתו הסביר.

**11.9.** 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.

**11.10.** 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 והכל בכפוף להוראות כל דין.

**11.11.** המוכר יודיע לקונה על המועדים לביקור נציגו בדירה לבדיקת אי ההתאמה הנטענת ו/או לביצוע התיקון לפחות שבעה ימים מראש, 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 ובלבד שיעשו בשעות סבירות ובתאום מראש.

**11.12.** בוטל.

**11.13.** בוטל.

**11.14.** הקונה מתחייב, כי ממועד 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.

**11.15.** הפריע הקונה או לא אפשר את הביקור או את ביצוע התיקון, יישא הקונה בהוצאות והנזקים שייגרמו כתוצאה מכך והכל בהתאם

להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר.

11.16. בוטל.

11.17. אם תיקון אי ההתאמה אינו מעשי לדעת המוכר או כרוך בתשלום העולה על הנזק שנגרם מחמת אי ההתאמה, יהא המוכר רשאי בהסכמת הרוכש לפצות את הקונה על הנזק הישיר הממשי שיגרם לקונה במקום לבצע את התיקון בעין והכל בכפוף להוראות כל דין.

11.18. 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 מהמפרט המחייב.

11.19. בוטל.

11.20. בוטל.

11.21. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, המוכר לא יהא אחראי בגין עבודות שבוצעו על ידי הקונה או על ידי אחרים למענו, או אי התאמות שנוצרו עקב ביצוע עבודות כאמור או כתוצאה של תחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מהרוכשים. כמו כן, אחריות המוכר כאמור תחול ביחס לעבודות, לאביזרים ולפריטים הכלולים במפרט בלבד, והכל בכפוף להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר.

11.22. ככל ויעברו מערכות ציבוריות (להלן: "המערכות") במחסנים ובדירות הגן (כגון: צינורות ביוב, צינורות מים, ניקוז, ספרינקלרים וכיו"ן) 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.

## 12. בנק למשכנתאות - רוכש.

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

12.2. 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.

12.3. הלוואה 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'.

12.4. הודע לקונה שהלוואה 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 הסכם.

12.5. הובא לידיעת הקונה כי יהא עליו להתייצב אצל המוכר ו/או עורך הדין ולחתום על כל מסמך שיידרש על מנת שהמוכר יוכל לקיים את התחייבותיו 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 עד להמצאת המסמכים כאמור.

12.6. 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.

12.7. לאור מורכבות הליך קבלת המשכנתא, ובין היתר אך לא רק, דרישת חתימת המוכרת על מסמכי המשכנתא בידי מורשי חתימה מטעמה והנפקת מסמכים מאת בנק הפועלים, על הדייר להמציא לחברה את מסמכי המשכנתא במלואם לכל הפחות 30 ימי עסקים לפני מועד התשלום בגינו נלקחה המשכנתא.

12.8. 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 אחוז ממחיר הדירה או מאה אלף ₪ הגבוה מביניהם, 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.

12.9. הודע לקונה כי ככל ובמקרה כאמור הוא יבקש לתת לבנק הפועלים הוראה בלתי חוזרת לתשלום הכספים על פי פוליסת הביטוח (כולם או חלקם) למוסד הפיננסי המעמיד הלוואה למימון רכישת הדירה, יהיה בנק הפועלים 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 בנק הפועלים ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע מהרוכש נטילת משכנתא כאמור. בכל מקרה בו הסכים הפניקס 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 הפניקס 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.

12.10. 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 והכל בכפוף להוראות בנק ישראל בפרויקטים של "מחיר למשתכן".

### 13. ליווי פיננסי לפרויקט - הבטחת כספי הקונה

13.1. הודע לקונה כי, המוכר התקשר או יתקשר בהסכם עם גוף מלווה (להלן: "הבנק") למטרת ליווי פיננסי לפרויקט. לצורך הליווי ישעבד או ישעבד המוכר את כל זכויותיו במקרקעין בשעבוד בדרגה ראשונה לטובת הבנק כולל מתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק (להלן: "השעבוד").

13.2. הודע לקונה כי במידה ולצורך מימון רכישת המקרקעין והבניה ירצה המוכר ליצור לטובת בנקים ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או צד שלישי (להלן: "הבנק המלווה") בין היתר שעבוד ו/או משכנתא בלתי מוגבלת בסכום על המקרקעין, הקונה מסכים לכך מראש, ויחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה עם דרישתו הראשונה של המוכר **והכל בכפוף להוראות כל דין.**

13.3. הודע לקונה כי, לבנק אין כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולהסכם זה. לקונה אין ולא תהייה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי הבטוחות שקיבל או יקבל הקונה.

13.4. הובהר לקונה כי במידה ותירשם לטובת הקונה הערת אזהרה על הקרקע ולאחר מכן יבחר המוכר להתקשר עם בנק מלווה, רשאי המוכר למחוק את הערת האזהרה ולרשום אותה לאחר רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה.

13.5. לעניין ההערה האמורה יצוין כי, המוכר רשאי להשתמש בייפוי הכח למחיקת הערת האזהרה ולרשום אותה מחדש והכל בכפוף להוראות הסכם זה ולהסכם עם הבנק המלווה.

13.6. כספי הקונה אשר ישולמו בגין התמורה עפ"י נספח התשלומים והחווזה יובטחו בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") וזאת ע"י מתן פוליסת ביטוח ו/או ע"י ערבות בנקאית ו/או שניהם יחדיו. יודגש כי, פוליסת הביטוח או הערבות הבנקאית תונפק לקונה תוך 14 ימי עסקים ממועד פרעונו של כל תשלום ותשלום ממחיר הדירה, זאת למעט רכיב המע"מ כמצוין בסעיף 13ג לחוק המכר הבטחת השקעות.

13.7. הודע לקונה בזאת כי, כספי התמורה ישלמו לח-ן המנוהל בבנק הפועלים (להלן: "החשבון הסגור") שפרטיו סניף 472 מס' חשבון 8021 כמופיע בנספח התשלומים, בתשלום שקלי בלבד ואך ורק באמצעות שוברי תשלום המנופקים ע"י הבנק שיימסרו לקונה



**ע"י המוכר. הקונה יחתום במסגרת קבלת השוברים על נספח קבלת שוברים המאשר את קבלתם.**

- 13.8. ידוע לקונה כי עליו להשיב לבנק את כל שוברי התשלום שלא נעשה בהם שימוש כנגד קבלת החזקה בדירה או במקרה של ביטול חוזה ומיד עם ביטולו.
- 13.9. המוכר יישא בתשלום עמלת הנפקת הבטוחות כאמור וזאת למעט עלויות בגין הוראה בלתי חוזרת שנותן הקונה לבנק מטעמו, ככל והקונה בחר לקבל משכנתא לטובת מימון רכישת הדירה.
- 13.10. הודע לקונה כי המוכר ממחה בהמחאה גמורה ומוחלטת לטובת הבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה ונותן בזאת לקונה הוראה בלתי חוזרת להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע למוכר מאת הקונה בקשר למכירת הדירה עפ"י חוזה זה, בהתאם למפורט בנספח התשלומים ואך ורק באמצעות ביצוע העברה לחשבון הסגור, וזאת באמצעות שוברי תשלום ויחול כל הנאמר בנספח תשלומים המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה. למען הסר ספק מובהר, כי האמור בנספח תשלומים גובר על האמור בחוזה זה ובמצב של סתירה בין השניים גובר נספח התשלומים.
- 13.11. יוער כי, כל תמורה שהתקבלה ולא הופקדה לחשבון הסגור באמצעות שוברי תשלום לא תחשב כחלק מתשלומי הקונה עבור הדירה והיא תשוב לקונה.
- 13.12. יודגש כי הוראות אלה לעיל הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. עוד יצוין כי, הודע הרוכש לגבי ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פי הן.
- 13.13. כמו כן הודע לקונה כי בהתאם להסכם ביו המוכר לבנק המלווה כל שינוי במחיר, במועדי התשלום, וכך שינויי בנייה מהותיים ידרשו הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב, וללא הסכמה שכזו לא יהיו לשינויים האמורים כל תוקף. כמו כן, מתחייב הקונה לחתום על נספח ד' להסכם זה המכיל את כל פרטי הליווי הפיננסי ואשר יגדיר את אופן מתן התשלומים וכי מתן האשראי למוכר מותנה בהתחייבות הרוכש.
- 13.14. המוכר יהא רשאי להחליף את הבטוחות, שייתן לקונה על-פי חוק המכר הבטחת השקעות, בבטוחות אחרות בכפוף לחוק המכר הבטחת השקעות – לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף לסעיף 2 לחוק האמור - והקונה מסכים לכך מראש בכפוף לקבלת הודעה מראש על ההחלפה כאמור. המוכר יוכל להשתמש בייפוי הכח, לשם החלפת הבטוחות כאמור (להלן - "הבטוחה החדשה"), הקונה יקבל את הבטוחה החדשה ויחזיר את הבטוחה הקיימת ו/או יחתום על כל מסמך לצורך החזרת הבטוחה הקיימת ולצורך קבלת הבטוחה החדשה.
- 13.15. הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבל המוכרת בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הגוף המלווה מתחייב הקונה ומצהיר בזאת כדלקמן:
- 13.15.1. 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 של הגוף המלווה. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מידית לביטולה של פוליסת הביטוח ו/או הערבות הבנקאית.
- 13.15.2. 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 / הערבות על פי חוק המכר.
- 13.15.3. כי אם יממש את פוליסת הביטוח/ הערבות 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 המוכרת - הכל לפי בחירת הגוף המלווה ובהתאם להוראות הגוף המלווה.
- 13.15.4. כי ידוע לו שאין לגוף המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, ולקונה לא תהינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הגוף המלווה למעט זכויותיו בקשר עם פוליסת הביטוח/ הערבות שתוצא על ידי הגוף המלווה לטובתו.
- 13.15.5. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי ידוע לקונה שאין לגוף המלווה כל מחויבות כלפי המוכרת ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין המוכרת לבין הגוף המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם.



**השבת הבטוחות**

- 13.16.** במועד המסירה וכתנאי מוקדם לה, ובכפוף להשלמת הבניה והתנאים הקבועים לכך בחוק המכר הבטוחות השקעות, ימסור הקונה למוכר את כל הבטוחות שקיבל בגין תשלום התמורה מבלי שנדרשו וכשהן מבטולות כדין, וכן במקרה בו ניתנה לגוף המלווה על ידי הקונה הוראה בלתי חוזרת כאמור בסעיף 13.10 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.
- 13.17.** 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 דן בטלות ומבטולות וחסרות כל תוקף ונפקות, בין אם החזיר הקונה את הבטוחות כולן ו/או מקצתן בין אם לאו וזאת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה.
- 13.18.** הקונה רשאי לפנות לגוף המלווה לצורך קבלת אישור בדבר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט באמצעות האמצעים הבאים: במשרדי הגוף המלווה כמצוין בנספח הלווי המצורף להסכם זה, באמצעות פנייה טלפונית למס' הטלפון שיצוין על גבי השובר, באמצעות אתר האינטרנט של הגוף המלווה לאחר הקלדת פרטים ספציפיים המצוינים על גבי השובר.

**14. תשלומים ומיסים**

- 14.1.** 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 (להלן: "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 ובלבד שמדובר בתשלום החל על רוכשי דירות ע"פ דין. יובהר כי בתקופה שלפני מועד מסירת החזקה יחולו התשלומים כאמור על המוכר.
- 14.2.** שילם המוכר מיסים עבור התקופה שהקונה חייב בתשלום, יחזיר הקונה למוכר את סכום המיסים הנ"ל מיד עם דרישתו הראשונה, כשהוא מחושב בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומם עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו ולרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 14.3.** המוכר יישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הדירה לקונה וכן בכל היטלי ההשבחה והמיסים החלים עד למועד המסירה.
- 14.4.** הקונה ישלם למוכר, בתמורה להעברת הזכויות בדירה ומילוי יתר התחייבויות המוכר על פי ההסכם, את התמורה הנקובה בנספח א' להסכם וכן את יתר התשלומים הנזכרים בנספח זה, בשיעורים, במועדים ובתנאים האמורים בנספח זה.
- 14.5.** הקונה אינו רשאי להקדים ביצוע כל תשלום לעומת מועד הפרעון המוסכם, אלא אם הסכים לכך המוכר מראש ובכתב. מובהר כי בכל מקרה לא תוענק לקונה הנחה או הטבה או זכות כלשהי בשל הקדמת התשלומים, לרבות הקדמת המסירה (מבלי לגרוע מזכות המוכר להקדימה כאמור בחוזה זה). **במידה ואושר לקונה להקדים תשלומים, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.**
- 14.6.** הודע לקונה שהתמורה נקבעה בהתחשב במיסים הקיימים במועד חתימת ההסכם כפי שיעורם במועד זה. אם לאחר חתימת ההסכם יוטלו מיסים על רוכשי דירה על פי דין ו/או בקשר לרכישתה שאינם קיימים במועד חתימת ההסכם או שיוגדל שיעורם (להלן: "מיסים חדשים"), יתווספו אלו לתמורה והקונה יישא בתשלומם לתקופה שהחל ממועד חתימת ההסכם, וזאת על אף האמור לעיל. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי מיסים החלים על המוכר בגין הכנסותיו. הקונה ישלם את המיסים החדשים או חלקו היחסי בהם לרשויות או לידי המוכר בהתאם להוראות הדין בתוך המועד הקבוע בדרישת התשלום.
- 14.7.** במס רכישה בגין רכישת הזכויות בדירה יישא הקונה בלבד, שישלמו ישירות לאוצר המדינה במועדים הקבועים בחוק והאחריות על ביצוע התשלום כאמור מוטלת על הקונה בלבד. 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, וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה. 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, החברה אחראית להגיש את הדיווח ללשכת מיסוי מקרקעין במועדים הקבועים בחוק. הרוכש פוטר

את החברה מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו החתומים ע"י יחידי הרוכש ומאומתים כדין ימסרו לחברה. כמו כן הרוכש פוטר את החברה מאחריות לגובה השומה שתקבע על ידי מנהל מיסוי מקרקעין.

**14.8.** היטל השבחה שיוטל על המקרקעין ו/או הבניין בגין כל תכנית שאושרה עד מועד החתימה על הסכם זה יחול על החברה. ככל שיוטל היטל השבחה אשר נובע מתכנית שתאושר לאחר החתימה עם הסכם זה, אזי היטל זה יחול על הרוכש וישולם על ידו ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הבניין ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין.

**14.9.** הודע לקונה כי התמורה ע"פ הסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט. 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, במועדס 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.

**14.10.** בוטל.

**14.11.** כל סכום שעל הקונה לשלם על פי ההסכם והוא לא שילמו, רשאי המוכר לשלמו, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. 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. לעניין התשלומים האמורים. מובהר, כי לרוכש הדירה תעמדה כפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

**14.12.** 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.

**14.13.** מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, ימציא הקונה למוכר בתוך 14 ימים ממועד שיידרש לכך על ידי המוכר כל תעודה, קבלה או אישור המעידים על ביצוע התשלומים שהקונה חב בהם על פי ההסכם.

**14.14.** לשם רישום זכויותיו הקונה יישא בהוצאות המשפטיות של המוכר 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.

**14.15.** מובהר כי שכי"ט אינו כולל תשלום אגרות, שליחויות וביצוע פעולת רישום, בגין רישום הערת אזהרה ו/או מעין הערת אזהרה בחברה המשכנתא ו/או ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין לטובת הבנק ממנו נטל הקונה משכנתא ככל והקונה נטל משכנתא למימון התמורה.

**14.16.** 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.

**14.17.** בוטל.

**14.18.** ידוע לקונה כי, התמורה וכן התשלומים הנוספים עבור הדירה הינם צמודים למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בנספח התשלומים המצ"ב להסכם זה.

**14.19.** באחריות הקונה לברר מול מנהל החשבונות של המוכר את כל נתוני התשלום כאמור בסעיף זה, בטרם ביצוע כל תשלום.

**14.20.** 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.

**14.21.** תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם הינם תנאים יסודיים שהפרתם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

**15. רישום**

- 15.1.** כפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי החוזה, בפרט 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").
- 15.2.** הודע לקונה שהזכויות הנרכשות ע"פ הסכם זה תהיינה, לאחר רישומן, זכויות חכירה בלבד מהוונות לתקופה של 98 שנים. ידוע לקונה כי הוא רוכש את זכויות החכירה האמורות בידיעה ובהסכמה שמדובר בזכויות חכירה בלבד. כמו כן, הובהר לקונה מצב הרישום הנוכחי של המקרקעין, לעובדה שאין כעת אפשרות לבצע את הפעולות והרישומים בקשר עם המקרקעין.
- 15.3.** המוכר מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין וכן לגרום לרישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הכל בהתאם לתקופות המפורטות בחוק המכר דירות.
- 15.4.** 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.
- 15.5.** למען הסר ספק מובהר בזאת כי בחישוב תקופות הרישום כמפורט לעיל, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו ושלא יכול היה למנוע את קיומן.
- 15.6.** הודע לקונה כי טרם נרשמה פרצלציה במגרשים וכי לא ניתן לבצע את רישום הבית המשותף עד לאחר רישום הפרצלציה ו/או סיום הבנייה, לפי המאוחר מביניהם.
- 15.7.** הקונה מתחייב להופיע, לפי הזמנת המוכר או באי כוחו, ובתיאום מראש עימו, 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 וכן מתחייב להמציא תעודת ערייה בתוקף וכל אישור או מסמך אחר, כפי שיידרש על ידי המוכר או באי כוחו, לצורך ביצוע הרישום כאמור.
- 15.8.** ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה לידי הדייר לא ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה וככל שרמ"י תאפשר זאת, ייחתם בין רמ"י לקונה חוזה חכירה. הקונה מצידו מתחייב לחתום על הסכם החכירה במועד שיקבע לכך ע"י המוכר ו/או הרשות ובתיאום עימו. ידוע לקונה כי הוראות הסכם החכירה, כפי שיהיו, יחייבו אותו לכל דבר ועניין ובלבד שהסכם החכירה יהיה מהוון.
- 15.9.** בוטל.
- 15.10.** הובא לידיעת הקונה, כי אופן הביצוע וחלוקתו של הבית המשותף כל עוד תבנה דירתו בהתאם למפרט הטכני והתוכנית, יהיה המוכר זכאי לקבוע על פי שיקול דעתו הסביר איזה חלקים יכללו ברכוש המשותף ואיזה יוצאו ממנו ויוצמדו לדירות השונות. עוד 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 יהיו חלק מהרכוש המשותף והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.
- 15.11.** הובא לידיעת הקונה, כי מיקום מערכות ומתקני המים, החשמל, הביוב, התיעול וכיוב', בדירה ו/או ברכוש המשותף, יכול שישתנה מזה הקבוע במפרט הטכני, הכל בהתאם לדרישות יועציו המקצועיים של המוכר ו/או דרישות הרשויות המוסמכות ובכפוף לאישור הרשויות המוסמכות. במקרה של שינוי מהותי במתקני החשמל (לרבות חדר שנאים) ו/או מתקנים אחרים פולטי קרינה, עבור ספקיות תקשורת וגו', יודיע המוכר לקונה על השינוי כאמור בכתב, אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנות לקונה עפ"י דין.
- 15.12.** 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 וכיוצ"ב וכן לגבי מקרקעין סמוכים כפי שיידרש על פי שיקול דעתו, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור ו/או לחברת החשמל, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות). 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 ובכפוף להוראות כל דין.

**15.13.** 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.

**15.14.** 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 אשר יבוצעו בבית המשותף, 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 כאמור בסעיף 1 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 בבתים רגילים והכל בכפוף להוראות חוק המכר והוראות כל דין. ידוע 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 בתים משותפים, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

א. חלקים מהבית המשותף ו/או מהמגרש, חניות, מחסנים, קירות חיפויים, 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 קביעת המוכר ושיקול דעתו הסביר ויוצמדו לדירה או לדירות שונות של הבית המשותף וכן תותר הנחת מערכות מיזוג אויר של הדירות העליונות על גג הבית המשותף בכפוף להוראות חוק המקרקעין. יוער כי במקרה שכזה היזם יציין גם במפרט מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר בדעתו להצמיד בעתיד לדירה ו/או לדירות אחרות בבניין.

ב. 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.

ג. בעלי דירות אליהן יוצמדו שטחים שיוצאו מהרכוש המשותף יהיו חייבים לשאת בהוצאות החזקת שטחי הצמידויות שברשותם ולדאוג לבדק ולתחזוקות אותן צמידויות. בעל דירה ישתתף בהוצאות הכרוכות בהחזקת הרכוש המשותף, ובהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

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, אלא בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש.

**15.15.** יוער כי, יחידות הבית המשותף ישמשו למגורים בלבד. הוראות ההסכם יבטיחו את זכויות חברת החשמל בחדר הטרנספורמציה, הכל בהתאם לדרישת חברת החשמל ובכפוף לכל תנאי שיותנה, אם יותנה, על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

**15.16.** המוכר רשאי לדרוש את שינוי צו רישום הבית המשותף ושינוי התקנון בכל עת עד לרישום כל הזכויות בדירות בפרוייקט על שם רוכשיהן, מבלי להיזקק להסכמת הקונה ובלבד שזכויות הקונה בנכס לא תיפגענה והכל בכפוף להוראות כל דין.

**15.17.** מובהר, כי גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם הבית כבית משותף, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא על פי חלקו היחסי של הרוכש ברכוש המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

**15.18.** מבלי לגרום מהאמור לעיל ולהלן, ידוע 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 (לפי שיקול דעתו), לאחר שלא תהא כל מניעה חוקית, מנהלית או טכנית לביצוע הרישום האמור, ובכלל אלה - השלמת הליכי שינוי תוכניות 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.

**15.19.** המוכר מתחייב לגרום לרישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של הפרצלציה או ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, לפי המאוחר מבניהם ולגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה, על שמו של הרוכש, בפנקס הבתים המשותפים וזאת לא יאוחר מתום ששה (6) חודשים ממועד רישום הבניין ו/או הבניינים בפנקס הבתים המשותפים או ממועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, לפי המאוחר מבניהם.

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.

**15.20.** התעכב ביצוע הרישום מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו, יהווה הדבר הפרת ההסכם מצידו ובנוסף תחולנה כל ההוצאות הסבירות הנובעות מכך על הקונה, בהתאם לקביעת המוכר.

**15.21.** בוטל.

**15.22.** מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה ידוע לקונה כי לפני מסירת כל הדירות בבניין, רשאי המוכר, לפי שיקול דעתו 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 לדיירים ו/או לצרכי ציבור, ובלבד שלא יוכנס שינוי מהותי בתכנון ובבניית הדירה גופא ובהתאם לתב"ע.

**15.23.** יוער כי, על פי סעיף 6 לחוק המכר (דירות, התש"ל"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 הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, הדבר יצוין במפרט הנספח לחוזה המכר.

**15.24.** המוכר רשאי להשתמש בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות במקרקעין ובפרויקט, לפי שיקול דעתו. הודה לקונה שאחוזי הבניה בפרויקט או במקרקעין - בין אם אלה אחוזי בניה שטרם נוצלו ובין אם אלה תוספת אחוזי בניה שינתנו בעתיד - שייכים באופן בלעדי למוכר והמוכר יהא רשאי לנצלם, למכרם או לעשות בהם כל שימוש אחר כראות עיניו, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

**15.25.** 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 והכל בכפוף להוראות כל דין

**15.26.** הודע לקונה כי גבולות המגרש עליו מוקם הבית, העשויים להשפיע גם על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי תוכניות הפרצלציה, כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות.

**15.27.** הודע לקונה כי המוכר לא יזדקק לאישור בעל פה ו/או בכתב מצידו 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 ובלבד שכל בקשה בעניין זכויות בניה נוספות בקשר למקרקעין, תהיה במסגרת סעיף 147 לחוק התכנון והבניה ושלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה, לרבות גודלה, מיקומה וכיווניה.

**15.28.** מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף לכל דין הקונה לא יפריע לכל פעולה שהמוכר רשאי לעשותה בהתאם להסכם זה. ייפוי הכוח הבלתי חוזר המצ"ב להסכם זה כנספח ג' 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.

**15.29.** יוער כי, סעיף זה לא יגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

## **16. שירותים ואחזקה**

**16.1.** הקונה ינקוט בכל האמצעים הסבירים והפעולות הדרושות לשם הבטחת, אחזקת ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד. יוער כי, המוכר לא יהיה אחראי לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף (לרבות מעליות, דודים וכו') ככל שתיקונים בהם ייעשו שלא על ידי מי שהמוכר יפנה אליו את הקונה והכל בכפוף להוראות כל דין.

**16.2.** הקונה מתחייב להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה חודשית, בדיקות, ניקיון, תאורה, של הרכוש המשותף בבניין וכן בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה 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.

**16.3.** לגבי דירות שבעלות המוכר וטרם נמכרו, המוכר יישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. אולם, המוכר לא יישא בהוצאות צריכה בפועל של הרכוש המשותף אותם יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

#### **17. יפוי כוח**

**17.1.** 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 המסמך את עוה"ד כמיופי כח לבצע את כל הפעולות כמפורט ביפוי הכח ובכלל זאת - לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לצורך רישום פרצלציה, רישום זכויות הרוכש בדירה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעי, רישום הבניין ו/או הבניינים כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, רישום הערות אזהרה, ייחוד הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה לטובת הרוכש ו/או מי מטעמו שנרשמו בניגוד להוראות ההסכם, רישום וביטול משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתה, רישום שעבודים, ביטול ערבויות בנקאיות, חתימה על הסכם חכירה פרטני עם רשות מקרקעי ישראל, בקשת היתרי בניה, שינוי תכניות בנוי ערים ושאר רישיונות, תיקון צו הרישום לבית המשותף, תיקון הצמדות ו/או חתימה על הצהרה ו/או הודעה למיסוי מקרקעי במקרה של ביטול ההסכם ו/או כל פעולה אחרת שהחברה רשאית לבצע בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לצורך קיום התחייבויות הרוכש ו/או מימוש זכויות המוכר על פי הסכם זה ו/או לחתום בשם הרוכש על הסכמתו לכל אלה.

אין באמור בסעיף זה לעיל ובמתן יפוי הכח, כדי לשחרר את הרוכש מביצוע התחייבויותיו על-פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ואין במתן יפוי הכוח משום הטלת חובה על עוה"ד ו/או על המוכר לייצג את הרוכש בעניין כלשהו, ומובהר בזאת כי ככל שתדרש על ידי מיופי הכח הופעתו האישית של הרוכש לצורך חתימת כל מסמך שיידרש, כי אז הרוכש מתחייב כי יתייצב לצורך חתימה על כל מסמך כאמור תוך 21 (עשרים ואחת) ימים ממועד קבלת דרישת המוכר במועד שיתואם עמו מראש על ידי המוכר.

**17.2.** יפוי הכח ישים אך ורק לשם ביצוע הוראות ההסכם 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.

**17.3.** מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי ההסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.

**17.4.** האמור בפרק זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח, בהתאם להוראות ההסכם והנובע ממנו. הוראה זו היא בלתי חוזרת והאיל וזכויות צד שלישי תלויות בכך.

בוטל.

#### **18. הפרות ותרופות**

**18.1.** על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א 1970.

**18.2.** פיגור מצד הקונה באיזה מתשלומי התמורה, פיגור מעין זה יחשב כהפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה, רק אם הוא עלה על 10 ימים מקרות ההפרה והקונה לא תיקן את ההפרה לאחר שהמוכר דרש מהקונה בכתב לתקן את ההפרה בתוך 10 יום וההפרה לא תוקנה בפרק זמן זה.

**18.3.** במקרה זה, המוכר 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.

**18.4.** מובהר כי על המוכר לתת לרוכש אפשרות סבירה לשלם את הפרשי הצמדה, ככל והרוכש אינו עומד בתשלום הפרשים לאחר 14 ימים מיום דרישת המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייבו בריבית פיגורים.

**18.5.** 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.

**18.6.** 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, 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:



- א. בוטל.
- ב. לבטל את ההסכם ולמוכר את הדירה לאחר, למנוע בעד כניסתו של הקונה לדירה, לעכב את מסירת הדירה לידי עד להשלמת תשלום מלוא התמורה, הכל לפי בחירת המוכר.
- ג. בחר המוכר בביטול ההסכם, יחזיר לקונה את יתרת הכספים ששולמו על ידו בערכם הריאלי (לאחר חילוט כספי הפיצוי המוסכם).
- 18.7.** 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:
- א. 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.
- ב. המוכר ישיב לקונה את הסכומים ששולמו על ידו בפועל עד למועד הביטול כשהם צמודים באופן הקבוע בנספח התשלומים והמועדים עד להשבתם לקונה, בניכוי 2% פיצוי (להלן: "הפיצוי המוסכם") ממחיר הדירה.
- 18.8.** יובהר כי, תשלום הפיצוי המוסכם הוא ללא כל צורך בהוכחת כל נזק, והמוכר יהא רשאי לחלט לטובתו סכום זה מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הקונה. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים שיעמדו לזכות המוכר הכולל בין היתר פניה לערכאות שיפטיות 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.
- 18.9.** אם הקונה קיבל הלוואה מבנק או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה - ינכה המוכר מן הסכומים שעליו להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון ההלוואה הנ"ל ואם נרשמה לטובת המלווה הערת אזהרה ו/או כל הערה אחרת ו/או שעבוד ינוכו גם ההוצאות שתהיינה למוכר בגין ביטולה.
- 18.10.** המוכר ישיב לרוכש הדירה את כספו בערכו הריאלי, בתוך 45 יום לאחר שהקונה פונה את הדירה (ככל שנמסרה החזקה לקונה) או לאחר ביטול החוזה כדין.
- 18.11.** הקונה ישיב את הערבות הבנקאית, 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.
- 18.12.** הובא לידיעת הקונה כי באחריותו לדאוג לביטול הערת אזהרה אשר נרשמה לטובת הבנק ממנו נטל הקונה משכנתא לרכישת הדירה. היה והרוכש לא ידאג לביטול הערה הרשומה לטובת הבנק של הרוכש אזי יפעל המוכר לביטול ההערה האמורה והרוכש יישא בעלות ביטול ההערה כאמור.
- 18.13.** המוכר ישיב, לפי שיקול דעתו הסביר, למוסד הפיננסי שהעניק לרוכש הלוואה למימון רכישת הדירה כל סכום שיידרש על ידו לסילוק הלוואה כזו. חתימת הרוכש על הסכם זה מהווה הרשאה בלתי חוזרת למוכר להעברת הכספים למוסד הפיננסי כאמור. כספים ששייכים למוכר למוסד הפיננסי כאמור יופחתו מהכספים שהרוכש זכאי להשבתם במקרה של ביטול ההסכם.
- 18.14.** 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.
- 18.15.** המועדים הקבועים בהסכם זה לביצוע כל תשלום הינם תנאי עיקרי בהסכם, ואיחור בפרעון תשלום כלשהו או כל חלק ממנו לתקופה העולה על ארבעה עשר ימים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם ותזכה את המוכר באפשרות לבטל את ההסכם ולקבל פיצוי המוסכם.
- 18.16.** יתרת הכספים, לאחר ביצוע החילוט ופירעון ההלוואה האמורים לעיל, תוחזר לקונה בתוך 45 ימים ממועד הביטול / פינוי הדירה.
- 18.17.** **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 בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותו של המוכר לבטל חוזה זה כאמור לעיל, או מכל זכות אחרת שלו בדין ובחוזה זה.

18.18. בוטל.

19. כללי

- 19.1. הכותרות בהסכם הינן לנוחות העיון בלבד, ולא תשמשנה לפרשנות.
- 19.2. כל הנאמר בלשון יחיד - גם נקבה/רבים במשמע וכן להיפך.
- 19.3. במקרה של סתירה בין מסמכי ההסכם, תהיה העדיפות על פי הסדר הבא: ההסכם, המפרט, התוכנית.
- 19.4. תנאי ההסכם משקפים וממציים את המוסכם בין הצדדים. יוער כי לעניין ההסכם דנן לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974.
- 19.5. חוזה זה אושר על ידי משב"ש כחוזה העמד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שפיוטית כנגד סעיפיו.
- 19.6. כל שינוי ו/או תיקון בעניין הסכם זה ונספחיו על כל האמור בו ייעשה בכתב בלבד.
- 19.7. שום איחור בשימוש בזכות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור מצידו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו על פי ההסכם ועל פי כל דין בכל עת שימצא לנכון.
- 19.8. הסכם החכירה שנחתם בין המוכר ובין רשות מקרקעי ישראל אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' ואינו מקנה לקונה כל זכות מעבר לקבוע בהסכם.
- 19.9. בוטל.
- 19.10. כל סכום בהסכם אשר לא נקבע מועד לתשלומו ישולם בתוך שבעה ימים מדרישת המוכר.
- 19.11. ויתור או ארכה שניתנו על ידי המוכר לקונה במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר, לענין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.
- 19.12. בוטל.
- 19.13. בוטל.
- 19.14. בוטל.
- 19.15. בוטל.
- 19.16. אם הקונה הינו קטיין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי ההסכם, תוך 60 יום מחתימתו. לא המציא הקונה למוכר את האישור בתוך מועד זה, יהיה המוכר רשאי לבטל את ההסכם לאלתר.
- 19.17. ידוע לקונה בזה כי ספרי החשבונות של המוכר יהיו ראייה בכל הנוגע לכל סכום שגייע ממנו למוכר על פי הסכם זה.
- 19.18. 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.
- 19.19. ידוע לקונה כי המוכר יפעל בשטח הפרוייקט להמשך שיווק החברה ופרוייקטים נוספים באמצעים שונים לרבות, עריכת ירידי שיווק, חלוקת חומר פרסומי וכיוצא"ב ובלבד שהכל יעשה בשעות סבירות ובאופן סביר בהתאם להוראות הסכם זה והוראות כל דין.
- 19.20. הובהר לקונה, כי הקונה לא יהא זכאי לקזז כל סכום שגייע לו ו/או למי מטעמו מהמוכר (אם יגיע) כנגד התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכר על פי הסכם זה. הקונה מתחייב לשלם למוכר את תשלום התמורה עפ"י הסכם זה במלואה ובמועדה והוא אינו רשאי לקזז כל סכום שהוא מתשלומיו למוכר עפ"י הסכם זה, תהיינה טענותיו כנגד המוכר אשר תהיינה והוא מוותר על כל זכות קיזוז



הנתונה לו על פי כל דין. מובהר בזאת, כי הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, על כל המשתמע מכך.

**19.21.** 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.

**19.22.** כל הודעה שתשלח על ידי צד אחר למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

**19.23.** בוטל.

**19.24.** ידוע 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.

**19.25.** 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 שירות נוסף.

**19.26.** ידוע לקונה שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה.

**19.27.** הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידי הקונה תחייב את כל יחידי הקונה כלפי המוכר, לרבות לעניין בקשה לביטול ההסכם.

**19.28.** בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידי הקונה, לפי שיקול דעתו הסביר.

**19.29.** ידוע 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 חתימה 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.

**19.30.** 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, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

**19.31.** שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כוויתור מצידו והוא רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בעת שימצא לנכון.

**19.32.** ביצוע התחייבויות המוכר לפי ההסכם מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו על פי ההסכם, במלואן ובמועדן.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

תאריך: \_

\_\_\_\_\_  
המוכר

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מרח' לוחמי הגטאות 18, נהריה, מאשר כי הופיעו בפני:

ה"ה, (ת.ז.), וה"ה, (ת.ז.),

אשר זיהיתי אותם ע"י ת.ז., חתמו על כל מסמכי הסכם המכר דירה על נספחיו במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בפניי.  
ולראיה באתי על החתום בתאריך \_.

עו"ד, \_\_\_\_\_

חתימה

**נספח א**

**התמורה ומועדי התשלום**

שנחתם בתאריך \_\_\_\_\_

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

פקיעין, ת.ד. 14, מיקוד- 24914

טלפון: 04-9972153 פקס: 04-9977533

(להלן: "המוכר/ת ו/או החברה")

**מצד אחד**

לבין:

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_,

טל' \_\_\_\_\_, דוא"ל \_\_\_\_\_

(להלן: "הקונה" או "הרוכש" או "הקונים" 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:**

בבניין מס' \_\_\_\_\_, דירה מס' \_\_\_\_\_ קומה מס' \_\_\_\_\_, בת \_\_\_\_\_ חדרים הכולל חדר בטחון (ממ"ד), והפונה לכיוון \_\_\_\_\_ וכן חניה מס' \_\_\_\_\_ ומחסן מס' \_\_\_\_\_ במגרש \_\_\_\_\_ חלקות 1 \_\_\_\_\_ גוש 21176 \_\_\_\_\_ (להלן יקראו ביחד: "הדירה").

לקונה ידוע כי חניה מס' \_\_\_\_\_ הינה חניית נכים. ידוע לקונה כי החניה האמורה שמורה עבור בעל תג חניית נכה.

**2. מסירת החזקה**

כמפורט בגוף ההסכם ובכפוף לאמור בו, מסירת הדירה לחזקת הקונה תהא עד ולא יאוחר מיום **9.3.2024**

**3. התמורה**

3.1 **בתמורה להתחייבויות המוכרת שבחווה מתחייב הקונה לשלם למוכרת סכום של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) כולל מע"מ כדין, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 להלן ("התמורה").**

3.2 הקונה מתחייב לשלם למוכרת את התמורה בתשלומים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3.3 להלן:

3.2.1 סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) המהווים 7% ממחיר התמורה (להלן: "התשלום הראשון") כולל מע"מ כדין ישולם במועד חתימת חוזה זה באמצעות המחאה הערוכה לפקודת המוכר וכנגד קבלת פנקס שוברים מהבנק המלווה.

3.2.2 השלמה ל 20% מהתמורה בסך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) המהווה 13% מהתמורה (להלן: "התשלום השני") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישולם עד ולא יאוחר מ 45 ימים לאחר חתימת החוזה קרי, תאריך \_\_\_\_\_ ובכפוף לקבלת פנקס שוברים מהבנק המלווה.

מובהר ומוסכם כי ככל שעד למועד תשלום זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים, אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד מהיום ה- 45 ועד ל- 10 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים.

3.2.3 14% מהתמורה בסך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן: "התשלום השלישי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום \_\_\_\_\_ (5 חודשים מחתימה) ובכפוף לקבלת היתר בניה. ככל ועד למועד תשלום זה לא יתקבל היתר בניה הקונה לא יבצע את התשלום כאמור עד לקבלת היתר בניה.

3.2.4 14% מהתמורה בסך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן: "התשלום הרביעי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה עד ליום \_\_\_\_\_ (10 חודשים ממועד החתימה)

3.2.5 14% מהתמורה בסך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן: "התשלום החמישי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה עד ליום \_\_\_\_\_ (15 חודשים ממועד החתימה).

3.2.6 14% מהתמורה בסך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן: "התשלום השישי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה עד ליום \_\_\_\_\_ (20 חודשים ממועד החתימה).

3.2.7 14% מהתמורה בסך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן: "התשלום השביעי") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה עד ליום \_\_\_\_\_ (25 חודשים ממועד החתימה).

3.2.8 10% מהתמורה בסך של \_\_\_\_\_ נה (במילים: \_\_\_\_\_ אלף שקלים חדשים) (להלן: "התשלום האחרון") כולל מע"מ כדין כשיעורו החוקי במועד חתימת הסכם זה, ישלם הקונה ביום מסירת הדירה.

3.3 **כל תשלום ותשלום מתשלומי התמורה כמפורט בסעיף 3.2 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. יובהר כי מדד הבסיס הינו המדד ביום חתימת הסכם המכר.**

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

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

3.3.3 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 החתימה על הסכם זה (להלן: "מדד הבסיס") ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.

3.3.4 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 המוכרת לקבלת כספים במועדים אלו) יהיה המדד החדש - המדד שיתפרסם באותו חודש בו מבוצע התשלום או המדד הידוע באותו מועד, לפי הגבוה מביניהם. 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).

3.4 **תשלומים נוספים** - יישא הקונה בתשלום בגין מס רכישה ככל שיהיה וכמחויב בדין, בתשלום בגין אגרות ושליחות וביצוע פעולות הכרוכים ברישום זכויות לטובת הבנק המממן מטעמו (ככל והקונה נטל משכנתא לצרכי מימון התמורה) ובגין חיבור הדירה למוני המים, וכן החיבור לרשת הגז הדירתי אם יבחר להתחבר לשרות זה כאמור בהוראות סעיף 6.9 להסכם.

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 הממכר 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 הליווי יחשב כתשלום לכל דבר ועניין, לרבות לעניין הצמדת התשלום למדד.**

3.6.1 כל תשלום שישולם בפועל לחברה (על ידי הרוכש ו/או עבורו) - תהיה החברה זכאית לפי שיקול דעתה הסביר לראותו ולחשבו כתשלום של סכום הקרן בתוספת מע"מ כנ"ל.

3.6.2 הרוכש יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום מאת הגוף המלווה. הרוכש מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה על חשבון מחיר הממכר אלא באמצעות שוברי התשלום. מובהר כי כל עוד לא הומצאו לרוכש שוברי התשלום - הרוכש אינו רשאי לשלם תשלומים כלשהם על חשבון מחיר הממכר, למעט התשלום הראשון, וממילא אי ביצוע תשלום על חשבון מחיר הממכר עקב אי קבלת שוברי התשלום לא יהוו הפרה של הסכם זה ולא יזכו את החברה בכל פיצוי ו/או סעד ו/או ריבית פיגורים. הודע לרוכש כי פרטי חשבון הפרויקט הם: חשבון מס' 8021 בבנק פועלים בע"מ סניף 472.

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.

כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום רק בעת שסכום ההפקדה יזוכה בפועל בחשבון הליווי.

3.7 **הקדמת תשלום:**

מוסכם בזאת כי הקונה יהיה רשאי להקדים את מועד פירעונם של תשלומים מתשלומי התמורה המפורטים בנספח זה, או חלק מהם, לפני מועד פירעונם הנקוב, בכפוף להסכמת המוכר בכתב ולכך שהתשלום שהוקדם לא יפחת מסך של 50,000 ש"ח (כולל מע"מ) ובלבד שייתן לחברה הודעה מוקדמת בכתב של 5 ימי עסקים. להסיר ספק מובהר, כי לא יהיה בהקדמת התשלומים כדי לחייב את החברה להקדים את המועדים לקיום התחייבויותיה בהסכם זה.

3.8 אם מועד המסירה שאותו תצוין המוכרת בהודעה שתשלח 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- 7 ימים לפני מועד המסירה והכל בכפוף לאמור בסעיף 6.13 להסכם המכר.

3.9 **ריבית הפיגורים:** תהיה בהתאם לאמור בסעיף 19.17 להסכם המכר.

3.10 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה כי בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה להלן, 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 המוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין, לרבות הזכות לבטל את ההסכם מחמת הפרתו על-ידי הקונה.

3.11 התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של החוזה. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

3.12 המוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לבנק שילוה לקונה כספים למימון רכישת הדירה בתנאים האמורים בהסכם ובנוסף המקובל אצל המוכר, ובלבד שקודם לכן קיבל המוכר מהקונה סכום המהווה לפחות 10% מהתמורה מעבר לסכום המובטח במשכנתא, ממקורותיו העצמאיים של הקונה (היינו, שלא באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא).

3.13 במקרה בו יבקש הקונה לגרור משכנתא, יחתום המוכר על מסמכי הלוואה 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% מהתמורה ממקורותיו העצמאיים (שלא באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא) וכן את תוספת סך המשכנתא הנגררת.

3.14 לשם רישום זכויותיו, הקונה יישא בהוצאות המשפטיות של המוכר 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.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_ המוכר

**נספח ג - ייפוי כוח בלתי חוזר**

**ייפוי כח והרשאה מיוחד ובלתי חוזר**

אנו החתומים מטה :

, ת.ז. .

, ת.ז. .

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומיפים בזה את כוחה של ע.ע. ורדים השקעות ונכסים בע"מ ח.פ. 1513437483/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 אפרת שמעוני ו/או עו"ד הדר בובליל ו/או עו"ד בתאל בן-ישי ו/או עו"ד עירית שוסטר ו/או עו"ד גלעד שפירא ו/או עו"ד תמיר שואפי ו/או עו"ד שרה ינאי דיין ו/או אח' ממשד עורכי הדין לאור ו/או מי מטעמו ו/או בנק הפועלים שהעמיד לנו ו/או למוכר הלוואות ואשראי כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשנו ולפעול ולעשות בשמנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם המכר, לרבות רישום זכויותינו בלשכת רישום מקרקעין :

**1. ייפוי כח והרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים דלהלן :**

ביחס לדירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין \_\_\_\_\_ בפרויקט "ורדי הכרמים" שכונת \_\_\_\_\_ במקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ 21176 \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ 1 הידוע גם כמתחם מס' \_\_\_\_\_ תוכניות מס' \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_, 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. 1513437483 לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאיתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רשות מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר.

3. 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.

4. 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.

5. להסכים לרישום תקנון מצוי לבית המשותף הנ"ל.

6. להסכים להעברת המגרש ו/או חלקים מהמגרש ו/או מהחלקה למוכר, להסכים בשמנו ובמקומו לרישום משכנתא ו/או משכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא על זכויות המוכר, כולן או חלקן. להסכים ו/או לחתום על בקשות ו/או הסכמות בקשר להיתרי בניה ולשינוי תוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על המגרש ו/או על החלקה.

7. אם מימון רכישת הנכסים על ידינו 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.

8. להעביר לבנק \_\_\_\_\_ בע"מ, או למי שיראה, את כל הזכויות שיש או שיהיו לנו בנכסים בכל מקרה שתמומש על ידינו הערבות הבנקאית שקיבלנו או שנקבל מהמוכר, כולה או חלקה.

9. 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.

10. 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 ההוצאה 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 ראשי לעשותה.
11. בכל הקשור ביפוי כח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולייצגנינו 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.
12. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבוניות, אישורים, קבלות, ויתורים, טרנסאקציות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים ביפוי הכח והרשאה זה לפי שיקול דעת/תם הסביר של מרשינו, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריכים ויכולים לעשותם אילו הייתנו פועלים או נוכחים בעצמנו.
13. לפנות בבקשה לקבלת פטור ממש 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.
14. 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 הסביר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1962 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה 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.
15. 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.
16. מבלי לגרוע מהאמור בפסקה 16 לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש 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.
17. 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.



18. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה כולו או חלקו, לאחר או לאחרים, 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. 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 נרכוש 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 בניגם 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. לתפוש את החזקה הבלעדית בנכסים ו/או למסור את החזקה בנכסים לבנק ו/או לפקודתו ולצורך זה לפנות את הנכסים ו/או לדרוש את פיננסיים מכל אדם וחפץ ו/או לדרוש את סילוק יד כל אדם מהנכסים ו/או כל חלק מהם, וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פסקה א' ו/או פסקה ב' מסעיף זה לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו" – חפץ" בסעיף זה, לרבות אותנו וחפצינו.
23. 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.
24. 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.
25. 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.
26. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה בלשון רבים, אף היחיד במשמע, ולהיפך.

27. 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:

תאריך: \_\_\_\_\_

שם: , חתימה \_\_\_\_\_

שם: , חתימה \_\_\_\_\_

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מרח' לוחמי הגטאות 18, נהריה, מאשר כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעו בפניי: ה"ה (ת.ז.), וה"ה (ת.ז.), אשר זיהיתי אותם ע"י ת.ז., חתמו על כל מסמכי הסכם המכר דירה על נספחיו בפניי.

ולראיה באתי על החתום בתאריך \_\_\_\_\_,

עו"ד, \_\_\_\_\_

חתימה

**נספח ה – דיווח מס**

**לכבוד הרוכשים:**

**שם, ת.ז.:**

**שם, ת.ז.:**

**הנדון: רכישת דירה- מס' בבניין מס' (להלן: "הדירה") בפרויקט "כרמי ורדים"**

**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 תשלום מס הרכישה חלה על הקונה ובאחריותו הבלעדית, מוטב כי תפנו לקבל יעוץ מעו"ד בעניין זה. בכל מקרה, החברה ו/או מי מטעמה לרבות עורכי הדין המייצגים אותה לא יישאו בכל אחריות לתוכן הדיווח ו/או באי תשלום המס במועדו.
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.
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.

**בכבוד רב,**

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

נספח ו – כתב התחייבות חסר קרקע

כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן בהתאם להוראות המכרז

אני/אנו, הח"מ, ת.ז.

ת.ז.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "כרמי הורדים" בכרמיאל (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם החברה הודע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' צפ/370/2016 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1.

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

כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

ב. אני/נו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד זכייתנו בהגרלה – המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/נו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות לעיל בהתאמה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

3.

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

ב. הודע לי/לנו ואני/נו מסכימים כי ככל שאפר/נפר את התחייבות/נו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

**אישור**

הריני לאשר כי ביום הופיעו בפניי, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_, הרוכשים ת.ז. ו, ת.ז. אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

עו"ד, \_\_\_\_\_

**נספח ט - חובת יידוע לעניין בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות**

המוכר מיידע 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:

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

1. ביום \_\_\_\_\_ «תאריך» נחתם ביניכם לבין המוכר חוזה מכר לרכישת דירה מס' בקומה , אליה צמודים מחסן מס' וחניה מס' (להלן: "הדירה"), כמפורט בהסכם הנ"ל.

2. בהתאם לחוק ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, חלה על מוכר דירה החובה להבטיח את הכספים המשולמים על ידכם על חשבון מחיר הדירה באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו במפורש בחוק, כאשר בהתאם להוראות המכרז הוגבלה הבטוחה להבטחת הכספים לאחת משתי הבטוחות כדלקמן:

2.1 מסירת ערבות בנקאית על פי החוק להבטחת הכספים ששילם הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לקונה חכירה או זכות אחרת בדירה (לרבות חזקה) כמובהר בחוזה המכר.

2.2 **פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א- 1981, להבטחת החזרתם של הכספים על פי החוק.**

3. כספי התמורה אותם תשלמו לחברה בגין הדירה יובטחו, בשלב זה, בדרך של מסירת פוליסת ביטוח כנדרש בחוק וכמפורט בסעיף 2.2 לעיל או פוליסה, בהתאם לגורם המלווה.

5. בהתאם להוראות חוזה הרכישה לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי התמורה אלא לתקופה אשר תסתיים בהתמלא התנאים הקבועים בחוק המכר, כדלקמן:

4.1 הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם;

4.2 נמסרה לכם החזקה בדירה;

4.3 נרשמה הערת אזהרה על זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה;

**אישור הקונה:**

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

**תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים**

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
  - זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
  - זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברות בקיבוץ.
  - זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/ בעלות במסגרת זכייה במרכז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידנו/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, אדווה 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 משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: שם פרטי: מספר ת.ז.:

שם משפחה: שם פרטי: מספר ת.ז.:

חתימת המצהיר/ים\*: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

**אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזה כי ביום הופיעו בפני מר/גב' נושא/ת ת.ז. וכן מר/גב' נושא/ת ת.ז., ולאחר שהזהרתיה/אותו/הם כי עליו/ה/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/מה/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ מס' רישיון

\_\_\_\_\_ שם מלא של עורך הדין

**כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן**

אני/אנו, הח"מ, ת.ז.

ת.ז.

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "כרמי הורדים" בכרמיאל (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם החברה **ורדים השקעות ונכסים בע"מ ח.פ. 513437483**.

הודע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י \_\_\_\_\_ בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז וכי אני/אנו מחזיקים באישור משפרי דיור הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

ב. אני/נו מתחייב/ים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה – לפי המוקדם מבניהם. כמו כן, אני/נו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות לעיל בהתאמה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.

2.

התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המבוטחת 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 תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/נו זו.

ג. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפשר/נפר התחייבויותיי/נו זו אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

**אישור**

הריני לאשר כי ביום הופיעו בפניי, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_, הרוכשים ת.ז. ו, ת.ז. אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

עו"ד, \_\_\_\_\_

נספח לזוי בנקאי

לכבוד

בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

ג.א.נ.,

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "כרמי הורדים";

כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום נחתם בין, ת.ז., ת.ז. (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין עורדים השקעות ונכסים בע"מ ח.פ. 513437483 ("הלווה") הסכם לרכישת דירה ב"פרויקט", כהגדרתו להלן ("ההסכם");

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

לפיכך, הלווה והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
  2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו- "הדירה", לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישומם), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
  3. הלווה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ללווה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יופקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי הלווה ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
  4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו ללווה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים ללווה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו ללווה באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות שוברי התשלום, הלווה והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו 8021 בסניף 472 בבנק פועלים אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
- אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון ללווה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין הלווה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהלווה או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק.



5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף מרכזי שערות המפרץ (מס' סניף 472) שכתובתו שדרות ההסתדרות 271, חיפה, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: [www.bankhapoalim.co.il](http://www.bankhapoalim.co.il).
6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
7. הבנק ישלח לקונה את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") בדואר רשום. לחלופין הבנק ימסור את ערבויות חוק המכר ללווה על מנת שתמסור אותן לקונה.
- מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
8. כפי שהוצהר על ידי הלווה, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה ללווה על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.
9. העמלות בגין ערבויות חוק מכר יחולו על הלווה וישולמו על ידה והיא לא תשית את העמלות כאמור על הקונה ולא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות.
10. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.
11. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי הלווה או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות הלווה כלפי הקונה על פי ההסכם.
12. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון ללווה או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי הלווה וכי כל הסכם שבין הלווה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין הלווה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק ללווה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הבנק לא מתחייב היקף המימון שאושר או יאושר ללווה (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף ללווה במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
13. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של הלווה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי

לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

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

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

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

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

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

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

18. כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור התנאים שבו.

19. הלווה והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

20. חיובי הלווה והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

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

22. אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) - המופנה לבנק וללווה:

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

אישור הקונה:

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

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

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

ולראיה באנו על החתום היום

**הלווה-**

ורדים השקעות ונכסים בע"מ ח.פ.

513437483

**נספח יב' - היעדר היתר בניה**

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, , 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 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 ביטול העסקה לרשויות. מובהר, כי מעבר להשבת הכספים כאמור, הקונה לא יהא זכאי 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. בוטל.
7. בכל שתירה 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

\_\_\_\_\_ המוכרת

גוש: \_\_\_\_\_, חלקה: \_\_\_\_\_, תת חלקה: \_\_\_\_\_, דירה \_\_\_\_\_ בניין \_\_\_\_\_ פרויקט: "כרמי ורדים" מתחם: \_\_\_\_\_

**נספח לטופס הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת**

נחתם ב \_\_\_\_\_ בתאריך

אנו הח"מ ה"ה ת.ז., וה"ה ת.ז. . כתובת: נייד: מאשרים כי ביום רכשנו מ- ורדים השקעות ונכסים בע"מ ח.פ. 513437483 דירת מגורים העונה על הפרטים הבאים:

**1. פרטי הנכס:**

א. מחיר הדירה: ש"ח \_\_\_\_\_

תאריך מסירה: \_\_\_\_\_, תאריך תשלום 50%: \_\_\_\_\_

ב. דירה מס' \_\_\_\_\_, בניין מס' \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חד', קומה מס' \_\_\_\_\_ מתוך מס' קומות בבניין כיוון הדירה \_\_\_\_\_, מיקום הדירה: חזית / עורפית,

**מספר פנקס שוברים: \_\_\_\_\_**

**2. שאלון אישי:**

א. הנו תושבי חוץ: כן/לא **א2. קיים / לא קיים - לי או לבת/בן זוגי תיק במס הכנסה.** מקום ניהול התיק \_\_\_\_\_

ב. הנו מצהירים כי הדירה הנרכשת הינה דירתנו היחידה: כן/לא

ג. סעיף זה ימלא אך ורק כאשר הדירה הנרכשת אינה דירה יחידה:

- הנו מתחייבים למכור את דירתנו נוספת עד ל-12 חודשים מיום מתן טופס 4: כן/לא
- הנו מתחייבים למכור את דירתנו הנוספת תוך 18 חודשים מיום רכישת דירתנו החדשה: כן/לא
- פרטי דירת המגורים הנוספת(ימולא רק אם קיימת התחייבות למכור דירה נוספת): דירה מס' \_\_\_\_\_ ברח' \_\_\_\_\_ בישוב \_\_\_\_\_ הידוע גם כדירה על המקרקעין: גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ תת חלקה \_\_\_\_\_.

**3. מס הרכישה בגין ביצוע עסקת המכר:**

א. שווי לצורך מס רכישה: \_\_\_\_\_ שיעור המס: \_\_\_\_\_ סכום המס: \_\_\_\_\_

ב. סה"כ מס לתשלום לפי שומה עצמית: \_\_\_\_\_

**4. ייצוג הרוכש ע"י עורך דין פרטי:**

• האם הרוכש מיוצג ע"י עו"ד: כן/לא

• פרטי עו"ד: \_\_\_\_\_

• דיווח הרוכש ייעשה ע"י המייצג: כן/לא

**5. פרטי תשלום (בהתאם לס' 30 לחוק המזומן): פנקס שוברים: \_\_\_\_\_ העברה בנקאית: \_\_\_\_\_,**

המחאה: \_\_\_\_\_, מזומן: \_\_\_\_\_.

**6. הערות:**

7. אנו ה"ה ת.ז., וה"ה ת.ז., מצהירים בזאת כי כל הפרטים אשר הצהרנו עליהם בטופס זה הינם אמת וכי אין זה באחריותו של בא כוח המוכרים

עו"ד \_\_\_\_\_ לבצע את חישוב המס ו/או הגשת דיווח המס לרשויות המס וכי הוא מגיש את דיווח המס לנוחיותינו בלבד ואינו אחראי על

שווי השומה המוגשת ו/או גובה המס שיקבע ע"י רשות המס. כמו כן, הובהר לנו כי במידה ויש בידנו דירה נוספת אותה הנו מתחייבים למכור כמצוין

בסעיף ג לעיל. אחריות זו מוטל עלינו בלבד והנו פוטרים את בא כוח המוכר עו"ד \_\_\_\_\_ מכל אחריות לבצע את התחייבותנו זו. והובהר

לנו כי במידה ולא יבוצע מכר הדירה הנוספת יתכן ונחויב בעלויות מס רכישה נוספת.

באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_