

הסכם "מחיר למשתכן"

בניין מספר	
דירה מספר	

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

הסכם מכר

שנערך ונחתם בקרית שמונה ביום ____ לחודש ____ בשנת _____



בין:

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ

חברה מספר 512175779

מרחוב עצמון 18, נוף הגליל, 1765306

(להלן: "החברה" או "המוכר/ת")

מצד אחד,

לבין:

1. _____, ת.ז. _____ - 50%

2. _____, ת.ז. _____ - 50%

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד

כתובת: _____

מספרי טלפון: _____

כתובת דוא"ל: _____

(להלן: "הרוכש" או "הקונה")

מצד שני,

הואיל: והחברה הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין כהגדרתם בסעיף 3 להלן;

הואיל: והחברה מתעתדת להקים/מקימה/הקימה על המקרקעין, בעצמה ו/או באמצעות קבלן/ני משנה מטעמה, את הפרויקט ואת הבניין, כהגדרתם בסעיף 3 להלן;

הואיל: וברצון הרוכש לרכוש מהחברה את הדירה, כהגדרתה בסעיף 3 להלן;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא והכתרות:-

א. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

ב. השימוש בכותרות הסעיפים בהסכם זה נעשה מטעמי נוחות בלבד, ולא תינתן להם כל משמעות לצורך פרשנותו.

הרוכש

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ

הנספחים :-

2. נספחי הסכם זה, כדלהלן, וכל המסמכים המצורפים לו הינם חלק בלתי נפרד ממנו :-
- נספח א' – נספח התשלומים.
 - נספח ב' – המפרט הטכני.
 - נספח ג' – תוכניות המכר.
 - נספח ד' – ייפוי כוח בלתי חוזר.
 - נספח ה' – הודעה לרוכש על זכותו להבטחת כספים בהתאם להוראת סעיף 2 א 1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
 - נספח ו' – הוראות תחזוקה ושימוש.
 - נספח ז' – שינויים מוסכמים בתנאי הסכם המכר (ככל שישנם).
 - נספח ח' – שינויים מוסכמים בהוראות המפרט הטכני (ככל שישנם).
 - נספח ט' – נספח ליווי בנקאי.
 - נספח י' – נספח העדר ייצוג משפטי על ידי באות כוח החברה.
 - נספח יא' – חלקים המוצאים מהרכוש המשותף.
 - נספח יב' – הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים.
 - נספח יג' – כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן/כתב התחייבות משפר דיוור רוכש דירת מחיר למשתכן (על פי העניין) וכן תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
 - נספח יד' – תצהיר בדבר העדר יחסים מיוחדים.

הגדרות:

3. בהסכם זה (ובנספחים לו) יהיו למונחים המפורטים להלן ההגדרות אשר בצדם :

"ההסכם" - הסכם זה על כלל נספחיו.

"המקרקעין" או "הקרקע" – מקרקעין בשטח של כ-7,795 ממ"ר בערך, הידועים כגוש 14717 חלקות 48 (בשלמות) לפי תכנית מפורטת מס' ג/14742 מגרש מספר 341 לפי תכנית מפורטת מס' ג/19257 ;

מוסכם כי המקרקעין כפופים לת.ב.ע. ו/או לתוכניות המפורטות הקיימות ו/או המתוכננות כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת וכן לפעולות תכנון, רה תכנון, פרצלציה, רה – פרצלציה ו/או פעולות רישום אחרות, שתבוצענה על פי בקשת החברה ו/או על פי הוראותיה ו/או על פי הוראות הרשויות המוסמכות וכי יכול ותירשמנה על המקרקעין זיקה/ות הנאה לטובת יחידות ו/או מקרקעין סמוכים ו/או גובלים ו/או אחרים.

"הועדה לתו"ב" – הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית שמונה.

"היתר בניה" – היתר/ים לבניית הפרויקט, כהגדרתו להלן, שניתן/נו ו/או יינתן/נו על ידי הועדה לתו"ב בכפוף לתיקונים שיהיו בו/בהם, אם יהיו, מעת לעת.

"אישור אכלוס" – אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981.

"תעודת גמר" – תעודת גמר כמשמעותה בחלק ט' לתקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה), התשע"ו-2016.

"המנהל" או "רמ"י" – רשות מקרקעי ישראל.

"משב"ש" – משרד הבינוי והשיכון.

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

"חוק המכר דירות" – חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

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

"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

- "צו המכר טופס של מפרט"** - צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשס"ח-2008.
- "המפרט"** - טופס מפרט הערוך בהתאם לחוק המכר דירות ולצו המכר, המצורף להסכם זה ומסומן כנספח ב'.
- "הפרויקט"** - כל שייבנה/הנבנה/שנבנה על ידי החברה על המקרקעין, לרבות פיתוח החצר.
- "המבנים"** - המבנים שייבנו/הנבנים/שנבנו על המקרקעין לחוד או ביחד עם בתים ו/או מבנים אחרים.
- "הבניין"** - המבנה בו תיבנה/נבנית/נבנתה הדירה כהגדרתה להלן.
- "הבית המשותף"** - כל אחד מבנייני הפרויקט לכשיירשם (לבדו או עם בניינים אחרים) בפנקסי המקרקעין כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, כאמור להלן בהסכם זה.
- "רכוש משותף"** - כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת.
- "הדירה"** - כהגדרתה בנספח א' להסכם זה.
- "משכנתא"** - הלוואה שיקבל הרוכש מבנק למימון חלקי של רכישת הדירה ו/או חברת ביטוח (להלן: "הגורם המלווה") למימון חלקי של רכישת הדירה אשר תובטח בשעבוד זכויות הרוכש בדירה לטובת הגורם המלווה.
- "הצמדות מיוחדות"** - חלקים שיוצאו, אם יוצאו, מהרכוש המשותף ושיוצמדו אל יחידות דיור מסוימות בהתאם לתוכניות המכר המצורפות.
- "פיתוח החצר"** - עבודות הפיתוח המפורטות במפרט כחלות על החברה ואלו בלבד.
- "פיתוח כללי"** - עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית ו/או על צדדים שלישיים מטעמה ו/או מטעם רמ"י ו/או מטעם משב"ש ואשר אינן חלות על החברה.
- "המדד"** - מדד תשומות הבניה המתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף שיבוא במקומה או כל מדד שיתפרסם במקומו.
- "המדד הבסיסי"** - כהגדרתו בנספח א' להסכם זה.
- "המדד הידוע"** - המדד האחרון הידוע לפני ביצועו של כל תשלום.
- "מועד המסירה"** - כהגדרתו בנספח א' להסכם זה.
- "ריבית פיגורים"** - ריבית פיגורים על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961.
- "דמי שכירות לדירה דומה"** - כהגדרתו בנספח א' להסכם זה.
- "הקבלן"** - כל קבלן ו/או קבלני משנה שהחברה, לפי שיקול דעתה, תמסור לו/להם את ביצוע הקמת הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה ו/או כל חלק מהם.
- "המפקח"** - מפקח שימונה מעת לעת על ידי החברה.
- "עוה"ד"** - ינאי, בלגודטני - משרד עורכי דין, משד' תל חי 106 קריית שמונה 1101201.

"הבנק המלווה" - הבנק או כל מוסד פיננסי שיבחר ע"י החברה אשר יעמיד לרשות החברה ליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט ובכלל זה יעמיד לטובת רוכשי הדירות בפרויקט בטוחות להבטחת השקעותיהם לפי חוק המכר דירות הבטחת השקעות.

"חשבון הפרויקט" - חשבון בבנק המלווה, על שם החברה, אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הקונה על חשבון התמורה.

4. המכירה:-

א. החברה מוכרת בזאת לרוכש והרוכש רוכש בזאת מהחברה את זכויות החכירה מהוונות בדירה, בהתאם לתנאי הסכם זה לעיל ולהלן.

ב. החברה מצהירה בזאת כדלקמן:-

- (1) כי הינה בעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין לתקופה של 49 שנים מיום 21.07.2020 ועד 20.07.2069 ותקופת חכירה נוספת בת 49 שנים, למטרת מתחם בנייה רוויה, כפוף למילוי תנאי חוזה החכירה;
- (2) כי, בכפוף לנכונות הצהרות הקונה בהסכם זה, הינה זכאית להתקשר בהסכם זה ולמכור לקונה את הזכויות בדירה וכי לא ידוע לה על כל מניעה, משפטית או אחרת, להתקשרות עם הרוכש בהסכם זה.
- (3) כי התקשרה עם הבנק המלווה בהסכם לליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט ולרבות לעניין הנפקת ערבויות בנקאיות לרוכשי יחידות הדירור בפרויקט לפי חוק המכר דירות הבטחת השקעות - וזאת, בין היתר, כנגד שעבוד זכויותיה במקרקעין, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל קבלת התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ו/או רישום משכנתא לטובת הבנק וכן רישום משכון לטובתו על זכויות המוכרת במקרקעין.
- (4) כי עבודות הקמת הפרויקט יבוצעו על ידי החברה, בין בעצמה ובין באמצעות קבלנים מבצעים ו/או קבלני משנה מטעמה, לפי שיקול דעתה של החברה.

5. בדיקת הרוכש והצהרותיו:-

א. לרוכש ניתנה ההזדמנות המלאה לבדוק את הקרקע, את מיקומה, את סביבתה ואת מצבה הפיזי; את תוכניות בניין העיר החלות על הקרקע (לרבות תוכניות בהפקדה ככל שישנן) (להלן: "התב"ע"), את מצבה התכנוני של הקרקע ואת אפשרויות השימוש בדירה; את מצבה המשפטי של הקרקע, את זכויות החברה בקרקע ואת הזכויות המוקנות לקונה על פי הסכם זה; את תיאור בנייני הפרויקט, הבניין בו תמצא הדירה והדירה עצמה כמו גם מיקומה בבניין ובקומה בה היא מצויה, את כלל נספחי הסכם זה לרבות המפרט והתוכניות; ניתנה לו ההזדמנות המלאה לבצע את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כרוכש זהיר בכל רשות מוסמכת וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הדירה וכן כי קיבל את כל ההסברים שביקש לקבל בקשר לכל האמור לעיל; בדק את מחיר הדירה ואת יתר התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה;

ב. בוטל.

ג. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי המקרקעין מהווים חלק ממתחם מגורים בו הוקמו ו/או מוקמים ו/או יוקמו פרויקטים נוספים על ידי קבלנים אחרים וכי הובהר לו כי החברה אינה אחראית לכל בניה אחרת ו/או עבודות פיתוח כלשהן שיבוצעו באזור - ובכלל זה עבודות פיתוח כללי שיבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתו"ב ו/או משב"ש ו/או אחר מטעמם או במקומם - וכי לא הוצג לו כל מצג לגבי מבנים אחרים שיוקמו באזור, מיקומם, גובהם, מטרתם, אופיים, צורתם וכיו';

ד. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי הדירה מיועדת לשימוש למטרת מגורים בלבד;

ה. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי החברה מוכרת לו את הדירה ואת הצמוד לה לפי התוכניות בלבד, וכי החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, למכור ו/או להחכיר ו/או להשכיר ו/או להעביר ו/או להצמיד באופן אחר כל חלק אחר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או כל חלק אחר של הקרקע, למי שתמצא לנכון ובתנאים שתמצא לנכון. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל;

ו. הרוכש מצהיר כי הובהר לו וידוע לו כי החברה תהיה זכאית לנצל את מלוא זכויות הבנייה הקיימות ו/או שתהיינה קיימות במקרקעין בכל עת ובכל דרך שתמצא לנכון, בכפוף לקיום דרישות הרשויות ובכפוף לכל דין וכן כי החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לשנות תוכניות של יחידות דיור ו/או שטחים אחרים בפרויקט ו/או לפעול בהם כפי שתמצא לנכון ו/או להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט ו/או לאחד יחידות דיור ו/או לשנות את תוכניות הפרויקט ו/או כל חלק מהן ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי החברה בגין כך ובלבד שלא ישונו תוכניות הדירה על הצמוד לה.

ז. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי החברה, על פי שיקול דעתה ובכפוף לכל דין, תהיה רשאית לקבוע אילו חלקים בפרויקט ישמשו רכוש משותף, אילו חלקים יוצמדו ליחידות שונות בו וכן לקבוע כל דבר ועניין אחרים, הנוגעים לשימושים בחלקי הפרויקט השונים ולהצמדתם, ובלבד שלא יגרע הדבר מהצמדת חלקים בפרויקט לדירה ככל שהוצמדו אליה במפורש לפי הסכם זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם כי החברה תהיה רשאית להוציא מהרכוש המשותף בין היתר את המחסנים, החניות, שטחי המרפסות, שטחי קרקע, חצרות, חלקים משטחי הגג וכן חלקים מיתר השטחים, ולהצמידם לדירות מהדירות שייבנו בפרויקט - הכול לפי שיקול דעת החברה. על אף האמור, החברה שומרת לעצמה את הזכות להותיר חלקים כני"ל, כולם או מקצתם, כרכוש משותף וזאת לפי שיקול דעתה הסביר.

ח. הרוכש מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי בחלק משטח הגג העליון, המהווה רכוש משותף, יכול ויוצבו קולטי שמש, חדר מכוונות למעלית, מתקני מיזוג אוויר ו/או מתקנים משותפים אחרים, הכול בהתאם להוראות מתכנני הפרויקט ו/או הקבלן ו/או על פי דרישות הרשויות.

ט. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהפרויקט יכלול מתקנים ותשתיות, לרבות דרכי גישה לחניות, חדרי אשפה, מכלי מחזור, חדרי מכוונות וכו' - לפי מיקום שתיקבע החברה על פי שיקול דעתה ואשר יכול להשתנות לפי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או על פי הוראת כל דין, והוא מסכים כי הוא לא יהיה זכאי למנוע ו/או להפריע בכל דרך את השימוש בהם ו/או המעבר אליהם ו/או לטעון כנגד מיקומם. החברה תהיה רשאית לעגן בכל דרך שתמצא לנכון זכויות אלו, לרבות בדרך של רישום זיקות הנאה. בחתימת הרוכש על הסכם זה הוא נותן הסכמתו לכל שינוי במיקום כאמור כנדרש.

י. הרוכש מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי ייתכן וייבנו בפרויקט חלקים משותפים, ובכלל זה חדר/י טרנספורמציה, חדרי תקשורת, גמל/י מים, בין בשטח החלקה עליה יוקם הבניין ובין בחלקות סמוכות וכי יתכן שהחברה תתחייב כלפי חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") להעביר את הבעלות ו/או החכירה בתחנת הטרנספורמציה ע"ש חברת החשמל ו/או לרשום לטובתה זיקת הנאה ו/או כל זכות אחרת לצורך מעבר וגישה לתחנת הטרנספורמציה, לרבות העברת כבלי חשמל תת קרקעיים וכי בתקנון המוסכם של הבית המשותף יכול וייכלל פרק המכיל הוראות בדבר זכויות חברת החשמל לעבור ו/או להשתמש בשטחי קרקע לצורך מעבר ו/או ביצוע עבודות ו/או תיקונים ו/או הנחת צנרת והוא מאשר כי הוא מודע לכך ומסכים כי לא יסופק חשמל לדירתו אלא באמצעות תחנת הטרנספורמציה שתוקם בפרויקט וכי זכות הקונה בחלקה ו/או בדירה על כל הצמוד לה תהיה כפופה לזכויות חברת החשמל כאמור לעיל.

יא. הרוכש מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי בפרויקט יכול ויהיה צובר גז משותף לכל הדירות בפרויקט או מספר צוברים למספר בניינים בפרויקט, עם מונים נפרדים לכל דירה, הכול לפי שיקול הדעת הסביר של החברה ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות.

יב. הרוכש מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי החברה תהיה רשאית להקים את הפרויקט בשלבים וכן להמשיך ולבצע עבודות שונות בחלקים שונים בפרויקט, לרבות עבודות בניה ופיתוח, וזאת גם לאחר מועד מסירת הדירה לרוכש, ובלבד שההפרעות ואי הנוחות העלולים להיגרם לרוכש לא ימנעו גישה סבירה ובטוחה לדירה ולחניות ושימוש סביר בדירה למטרת מגורים.

יג. הרוכש מתחייב להימנע מנקיטת כל צעד שמשמעו הפרעה להשלמת הפרויקט, ובכלל זה מתחייב הוא להימנע מהוצאת צו מניעה זמני ו/או קבוע נגד המשך ביצוע הפרויקט, צו עשה זמני או קבוע, הטלת צווי עיקול זמניים או קבועים לרבות עצמיים על רכוש אשר ימנעו את השלמת הפרויקט, כן מתחייב הוא להימנע מלגרור למינוי כונס נכסים זמני או קבוע באופן שימנע ו/או יעכב השלמת הפרויקט, גם במקרה של מחלוקת בין הצדדים בכל עניין שהוא. אין באמור לעיל כדי לשלול מן הרוכש את זכות הפנייה לערכאות לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדות התכנון.

יד. הרוכש מצהיר בזאת ומתחייב כי לא יתנגד לקיום ו/או לבניה של הפרויקט ו/או כל חלק ממנו ולא יטען בכל צורה שהיא שהפרויקט ו/או כל חלק ממנו ו/או פעולה הקשורה בהקמתו מהווים מפגע או מטרד מכל סוג שהוא, הרוכש לא יתנגד – במישרין או בעקיפין – לביצוע שינויים בתב"ע ו/או בהיתר ו/או למתן הקלות כלשהן וכן הרוכש מצהיר, מסכים ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין ו/או בקשר לכל שינוי ו/או הקלה כאמור ו/או שינוי יעוד כלשהו.

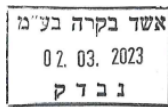
טו. הקונה מצהיר בזה כי לא ידוע לו על מניעה בגללה לא יוכל לחכור את הזכויות בדירה מהמנהל לפי תנאיו, וכן מצהיר כי הוא אינו "נתין זר" כהגדרתו ברמ"י (שפירושו מי שאינו אחד מאלה: (1) אזרחי ישראל; (2) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שלא מסר הצהרה לפי ס' 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952; (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לשיבת ארעי כעולה מכוח חוק הכניסה לישראל, תשי"ב-1952; (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בסעיף 1-3 לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור). הקונה מאשר לעוה"ד שיטפלו בעסקה מטעם המוכרת לחתום על כתב התחייבות, תצהירים ומסמכים כפי שיידרשו על ידי רמ"י, לעניין איסור העברה לנתין זר.

טז. הרוכש מאשר ומצהיר כי ניתנה לו ההזדמנות המלאה לקבל ייעוץ משפטי לפי בחירתו וההזדמנות המלאה להיות מיוצג ע"י עורך דין מטעמו לצורך התקשרות בהסכם זה ובטרם חתימתו על הסכם זה.

יז. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי לא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא הסכם זה לצד שלישי, החל יום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה נשוא הסכם זה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות.

יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. להבטחת האמור לעיל, יחתום הרוכש במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספת ג'.

הרוכש מאשר כי ידוע לו כי אם יפר התחייבותו האמורה וימכור את הדירה נשוא הסכם זה, 'דירת מחיר למשתכן', טרם חלוף המועד האמור, יחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.



הרוכש מאשר ומסכים לכך שלטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל תירשם הערכת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי החברה בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן על פי כתב התחייבות נספח יג' להסכם זה.

כן מאשר הרוכש כי ידוע לו כי הקניית זכות בעלות על ידירת מחיר למשתכן תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שייקבעו בעניין ברשות. הרוכש מצהיר, מתחייב ומסכים לכך שכלל שיתברר בכל שלב שהוא עד למועד מסירת החזקה בדירה לידיו כי הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זהות לחסרי דירה ו/או כי הונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יבוטל הסכם זה והרוכש לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין ביטול ההסכם בנסיבות אלה.

יח. הרוכש מצהיר כי מתקיימים התנאים למימוש זכותו לרכישת דירה בפרויקט בתנאי 'מחיר למשתכן' כמפורט בתצהיר שהעתקו מצ"ב ומסומן **כנספח יד'** להסכם זה והוא מתחייב לחתום על תצהיר בנוסח זה במעמד חתימתו על הסכם זה.

הבניה:-

.6

בכפוף למילוי המלא, המוחלט ובכפוף למילוי במועד של התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה, מתחייבת החברה :-

א. לבנות את הדירה ואת הבניין בהתאם להיתר הבניה, למפרט ולתוכניות, בכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות, לשינויים בהיתר הבניה ו/או בתוכניות המותרים על פי הוראות הסכם זה ו/או לסטיות המותרות לפי דין. במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור הדירה במפרט לבין תיאורה בתוכניות יחייב התיאור שבמפרט.

ב. לבנות את הדירה והבניין במיומנות ומחומרי בניה טובים. שימוש בחומר, במוצר או בסחורה הנמכרים לציבור כנושאי תווי תקן, ובהעדר תו תקן הנמכרים לציבור כמסומנים לפי תקן אחר ו/או כשהם מקובלים בשימוש בענף הבניה כבעלי סטנדרט בניה נאות וזאת בעת תחילת בניית הבניין, ייחשב כשימוש בחומרי בניה טובים ולרוכש לא תהיה כל טענה בנוגע לטיב החומר, המוצר וכו'. החברה רשאית להחליף אביזרים או פריטים המופיעים במפרט, ובלבד שיהיו שווי ערך למוחלפים או ברמה גבוהה יותר.

ג. סטיות סבירות בבניית הדירה ו/או המבנים ו/או המותרות לפי החוק ו/או על פי תקנות ו/או צווים מכוחו ו/או על פי צו המכר טופס של מפרט ו/או לפי כל דין שיבוא במקומם, לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה לפי הסכם זה, לא יזכו את הרוכש בפיצוי כלשהו והרוכש יהיה מנוע מלטעון אחרת. סטיות ניכרות, אם באו עקב הוראות הרשויות המוסמכות, אף הן לא ייחשבו כהפרת הסכם זה ולא יזכו את הרוכש בפיצוי כלשהו ואולם תזכינה את הקונה בזכות לביטול ההסכם ולהשבת כספים ששילם על פי ההסכם על חשבון מחיר הדירה בדרך הקבועה להלן ולסעד זה בלבד.

המוכרת רשאית להחליף אביזר או פריט או חומר הנקוב במפרט לפי קביעת מהנדס המוכרת ובלבד שהאביזר או הפריט או החומר החדש שווה ערך לנקוב במפרט.

ד. שטח הדירה, שטחי הצמדות הדירה ושטחים נוספים המשמשים את הדירה הינם כמפורט במפרט בכפוף לסטיות המותרות בדין. שטחים אלה מחושבים בהתאם לכללי חישוב השטחים הקבועים בצו המכר טופס של מפרט והתיקונים לו. מובהר כי לצרכים אחרים, כגון לחישוב ארנונה וכן לחישוב שטח הדירה בעת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וכיוב' אופן חישוב שטח הדירה עשוי להיות שונה מהאופן המתואר לעיל ולרוכש אין ולא תהיה כל טענה כלפי המוכרת בקשר לכך.

ה. בוטל.

ו. החברה תהיה רשאית לבנות את הפרויקט בחלקים ולא ברצף.

ז. במקרה בו תזמין החברה את הרוכש לבחור חומרים מתוך מגוון קיים בהתאם למפרט, מתחייב הרוכש להתייצב במקום אליו יוזמן במועד ולבחור את החומרים. כן מתחייב הרוכש להגיע לאתר הפרויקט מיד כשיוזמן על ידי החברה על מנת לוודא כי החומרים שסופקו עבור דירתו הם החומרים בהם בחר. לא התייצב הרוכש לצורך בחירת החומרים ו/או לצורך בדיקת החומרים שסופקו, תזמין החברה את הרוכש למועד נוסף להתייצב לבחירת החומרים ו/או בדיקתם למועד נוסף. ככל ולא התייצב הקונה גם במועד הנוסף, תיעשה בחירת החומרים על ידי החברה לפי שיקול דעתה ו/או יעשה שימוש בחומרים שסופקו בפועל (לפי העניין), והרוכש מוותר על כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך. היה ויימצא על ידי הרוכש כי החומרים שסופקו אינם החומרים בהם בחר, וזאת שלא בגין מעשה ו/או מחדל של החברה, יידחה מועד המסירה בפרק זמן זהה לזה שחלף ממועד בדיקת החומרים על ידי הרוכש והודעתו כי אינם החומרים בהם בחר ועד למועד קבלת החומרים בהם בחר הרוכש מאת הספק.

הארכת מועד המסירה על פי סעיף קטן זה הינה בנוסף לכל דחייה או הארכה נוספות כאמור בהסכם זה.

ח. מוסכם כי בכל שלב, תהיה החברה רשאית להכניס שינויים בתכנון הבניינים ו/או בתב"ע וכן לעשות שינויים בבינוי ובביצוע הבניינים לפי שיקול דעתה ו/או לפי דרישת הרשויות, והיא תהיה רשאית להגיש לשם כך בקשות לתיקון ו/או לשינוי בהיתר הבניה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תהיה החברה רשאית לערוך שינויים במספר הבניינים, במספר הקומות, במספר הדירות ו/או בשטחן, בצורתם ו/או בחזיתותיהם, בדרכי הגישה לבניינים, במקומות החניה ו/או המחסנים. הרוכש לא יהיה זכאי להתערב בתהליך בניית הדירה או הפרויקט. כל זאת, ובלבד שלא יוכנס שינוי מהותי בתכנון ובבניית הדירה.

7. מועד המסירה:-

א. בכפוף למילוי מלא, מדויק ובמועד של התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה, מתחייבת החברה למסור את החזקה בדירה לרוכש עד למועד המסירה, כשהיא ראויה לשימוש, פנויה מכל אדם וחפץ, חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתה, או זכות אחרת של צד שלישי, למעט התחייבות לרישום שעבוד ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכנתא שניתנה כבטחון ההלוואה לרכישת הדירה על ידי הרוכש ו/או שנרשמה/ו לבקשתו ולמעט כל עיקול שהוטל על-ידי צד שלישי על זכויות הרוכש ולמעט השעבוד לטובת הבנק המלווה שיוסר מהדירה לפי הוראות הסכם זה.

הקדמת מועד המסירה: החברה זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ללא צורך בהסכמת הרוכש, ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

למען הסר ספק מובהר כי במקרה בו הוקדמה המסירה כאמור, הרוכש מתחייב להקדים בהתאמה, את כל התשלומים אותם הוא חייב לשלם בהתאם להוראות הסכם זה עד למועד המסירה, באופן שבו החברה תקבל את מלוא התמורה עבור הדירה עד למועד המסירה המוקדם, גם אם יחול מועד המסירה המוקדם לפני מועד הפירעון הנקוב בנספח התשלומים ביחס לאיזה מהתשלומים, ולהשלים את קיום כל יתר התחייבויותיו אותן התחייב לבצע כתנאי למסירה על פי הסכם זה, בהתאמה.

ב. השלמת הדירה פירושה היותה ראויה למגורים ובנויה בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה, בכפוף להוראת סעיף 7 ד' להלן, כשמתקיימים לגביה כל אלה:

- (1) הרשות המקומית הנפיקה לגבי הבניין שהדירה היא חלק ממנו תעודת גמר ו/או אישור אכלוס (כהגדרתם בסעיף 3 לעיל).
- (2) החברה השלימה את עבודות חיבור הדירה לתשתית חשמל קבועה או זמנית, ואישור על כך התקבל מחברת החשמל או מהרשות המקומית שבתחומה נמצאת הדירה.

(3) החברה השלימה את עבודות חיבור הדירה לתשתית מים קבועה או זמנית, ואישור על כך התקבל מתאגיד המים העירוני או מהרשות המקומית שבתחומם נמצאת הדירה.

הרוכש יחתום על חוזים לאספקת מים, חשמל וגז לדירה על פי הנחיות החברה, ישלם את התשלומים ו/או יפקיד את הפיקדונות הכרוכים בכך בהתאם לדרישת חברת החשמל ו/או תאגיד המים והביוב המקומי ו/או חברת הגז בהתאמה וימציא לידי המוכרת אישור על ביצוע כל האמור לעיל עם דרישתה הראשונה של החברה.

ג. מעלי/ות הבניין תופעל/נה רק לאחר מסירתה/ן לנציגות דיירי הבניין.

ד. עבודות פיתוח החצרות הפנימיות יושלמו לפי המפרט תוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין. מוסכם כי אין לראות באי השלמת פיתוח החצר, ובכלל זה חניות, מדרכות וכו', משום אי השלמת הדירה או הבניין לעניין מועד המסירה, ובלבד שבמועד המסירה יהיו דרכי גישה לבניין ושפיתוח החצר עד אותו מועד יאפשר שימוש סביר בבניין ובדירה למטרת מגורים. הרוכש מתחייב שלא להתנגד ולא להפריע לביצוע עבודות השלמת פיתוח החצר.

ה. סמוך למועד השלמת הדירה תשלח המוכרת לקונה הודעה בכתב ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו ובין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הרוכש למלא, לפני מועד המסירה בפועל, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה, ובכלל זה תשלום התמורה המוסכמת במלואה, ביצוע כל תשלום נוסף שהתחייב הרוכש לשלם עד למועד המסירה על פי הסכם זה ו/או שהוא חייב בתשלומיו על פי הוראת כל דין ומסירת ייפוי כוח בלתי חוזר בהתאם להוראות הסכם זה. הרוכש מתחייב למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד המסירה וכן מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו.

ו. למען הסר ספק, מוסכם כי במקרה של אי תשלום התמורה ו/או כל חלק ממנה ו/או כל תשלום אחר אשר הרוכש חייב בתשלומיו על פי הסכם זה, תהיה החברה רשאית לעכב את מסירת הדירה לרוכש או את רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש, לפי העניין, עד לאחר התשלום או ההפקדה כני"ל, ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כך והכל בכפוף להוראות כל דין.

ז. לא הופיע הרוכש בתאריך המסירה, או לא קיבל לרשותו את הדירה באותו מועד או לא היה זכאי לקבלה בתאריך המסירה עקב אי מילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה, ייחשב הדבר כמילוי התחייבויות החברה לעניין מסירת הדירה לרוכש (וזאת בתנאי שהמניעה לקבלת החזקה כאמור לא הייתה מצד החברה), והחברה תהיה רשאית לנהוג בדירה כדירה שנמסרה לרוכש, ומאותו מועד :-

(1) הרוכש יהיה חייב בתשלום כל המיסים והתשלומים השוטפים החלים על מחזיק ו/או בעלים של דירה לפי כל דין.

(2) הרוכש יהיה חייב לשלם לחברה את כל הוצאותיה בגין הטיפול והשמירה על הדירה.

(3) החברה לא תהיה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או פיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שייגרם לדירה לאחר מועד זה שהוכח כי נגרם בשל אי קבלת החזקה בדירה במועד ע"י הרוכש, או עקב אי טיפול בדירה.

(4) החברה תהיה רשאית – אך לא חייבת – לבטח את הדירה בביטוח מבנה ותכולה כנגד כל נזק שיגרם לה בשל אי קבלתה בזמן ע"י הרוכש לרבות גניבה, פריצה ושיטפון.

ביטחה החברה את הדירה, יהיה הרוכש חייב להחזיר לה את עלות הביטוח ובכלל זה כל הוצאה נלווית שהוציאה החברה לעריכת הביטוח, וסכום זה יחשב לכל דבר ועניין כחלק מהסכום שהרוכש חייב בתשלום לחברה ויחולו על סכום זה חישובי ריבית פיגורים כהגדרתה לעיל, וזאת נוסף לכל תרופה אחרת העומדת לחברה לפי כל דין.

(5) החברה תהיה רשאית – אך לא חייבת – לערוך פרוטוקול מסירה ביחס לדירה, בהתאם לאמור בסעיף 9 להסכם זה בשינויים המחויבים, וזאת בהעדר הרוכש וע"י נציג מטעמה בלבד. מועד ביצוע פרוטוקול המסירה ע"י החברה, ככל שיבוצע על ידה, ייחשב לצורך הסכם זה כמועד מסירת הדירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה.

ח. נמסרה הדירה לרוכש או רואים את הדירה כאילו נמסרה לרוכש עפ"י האמור לעיל, תחול האחריות לאחזקת הדירה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקתה ו/או הבעלות עליה על הרוכש.

8. דחיית מועד המסירה:-

א. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לרוכש שלא יעלה על חודש ימים, לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש בסעד כלשהו.

ב. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינו למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח 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 בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינן באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

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

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

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

ה. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 8 א' לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

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

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה (המועד החוזי) וסיומה בתום 4 חודשים ממועד המסירה.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה (המועד החוזי) וסיומה בתוך עשרה חודשים ממועד המסירה.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור תקופה שתחילתה אחד עשר חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

9. פרוטוקול מסירה:-

א. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך על ידי המוכרת והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

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

ג. 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.

ד. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין וכן אין בעריכתו כדי להטיל אחריות כלשהי על המוכרת.

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

ו. הוראות ס"ק ג, ד, ה לעיל תכללנה בפרוטוקול המסירה.

ז. עד למועד המסירה תמסור החברה לרוכש הוראות אחזקה ושימוש ביחס לדירה ו/או כל חלק ממנה, ביחס לרכוש המשותף ומתקניו וביחס לתכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה (להלן: "הוראות תחזוקה ושימוש"). בפרוטוקול יצוין כי הוראות תחזוקה ושימוש נמסרו לקונה וכן יצוין אילו תעודות אחריות ואילו מפתחות נמסרו לקונה;

ח. לצורך מסירת החזקה בדירה ו/או עריכת הפרוטוקול רשאי הקונה למנות מיופה כוח מטעמו באמצעות ייפוי כוח חתום ומאומת בידי עו"ד אשר יימסר לחברה מראש. הקונה מתחייב לחתום על הפרוטוקול במעמד זה. הקונה מסכים מראש לכך שחתימת אחד מיחדי הקונה ו/או מיופה כוחו על הפרוטוקול תחשב להסכמה לאמור בו מצד יתר יחדי הקונה שלא חתמו עליו והיא תחייב את כל יחדי הקונה.

- ט. הרוכש מתחייב לפעול בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ולמלא אחר החובות על פיהן. החברה לא תהיה אחראית לכל פגם ו/או ליקוי ו/או להחמרה של כל פגם או ליקוי שהוכח כנובע משימוש בדירה ו/או במתקניה ו/או ברכוש המשותף ו/או במתקניו שלא בהתאם ו/או בניגוד להוראות התחזוקה והשימוש.
- י. הפרוטוקול יחתם גם על ידי נציג החברה, ואולם לא יהיה בחתימת הנציג או ברישום הערות הרוכש כשלעצמן כדי להוות הסכמה ו/או הודאה מצד החברה בנכונות המפורט בפרוטוקול.
- יא. הקונה יהיה חייב לקבל את הדירה גם אם יימצאו בה אי התאמות ו/או יוותרו עבודות השלמה לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הקונה בדירה.
- יב. קבלת מפתחות הדירה ע"י הרוכש תהווה הוכחה לכך כי הדירה נבנתה ונמסרה לרוכש, וזאת בכפוף לאמור בפרוטוקול ובכפוף לחובת החברה לקיים התחייבויותיה לפי הסכם זה ועל פי הוראות חוק מחייבות לאחר מועד המסירה.

10. תקופת הבדק והאחריות:-

- א. תקופת הבדק ותקופת האחריות של החברה כלפי הרוכש בגין הדירה יהיו כאמור בחוק המכר דירות. דין הרכוש המשותף כדין הדירה לענין תקופת הבדק ותקופת האחריות.
- ב. החברה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף של הבניין או כל חלק ממנו תעשה לקונה או לכל רוכש (אחד או יותר) אחר של חלק בבניין או לנציגות של רוכשי חלקים בבניין הכול כפי שהחברה תקבע לפי שיקול דעתה (להלן: "**המיועד לקבלת הרכוש המשותף**").
- ג. קבעה החברה את הקונה כמיועד לקבלת הרכוש המשותף או כל חלק ממנו אזי יהא הקונה חייב לפי הודעת החברה לקבל את אותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף כאמור יפעל הקונה גם כנאמן של יתר רוכשי חלקים בבניין וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם.
- ד. קבעה החברה רוכש אחר (אחד או יותר) של חלק בנין או נציגות של רוכשי חלקים בבניין כמיועד לקבלת הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותו מיועד לקבלת הרכוש המשותף, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, תחייב את הקונה.
- ה. החברה תתלה מודעה על לוח המודעות בבניין בדבר מסירת הרכוש המשותף כאמור.
- ו. הוראות סעיף 9 המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף, לרבות מסירה הדרגתית של חלקים ממנו, ואולם החברה זכאית למסור למיועד לקבלת הרכוש המשותף אישור מרשות מוסכמת ו/או מהמפקח ו/או מיועץ טכני אחר, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שאישור זה מתייחס אליו.
- ז. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את החברה מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף החל ממועד מסירתו על פי הוראות הסכם זה בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

ח. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לאחר מועד מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור לעיל, מתחייב הרוכש לנקוט, ביחד עם הרוכשים האחרים במבנה, בכל האמצעים הסבירים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף ושל המתקנים והמערכות המצויים בו במצב טוב ותקין וראוי לשימוש למטרתו, וזאת בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ו/או הוראות היצרנים ו/או הוראות הספקים של אותן מערכות ומתקנים.

הרוכש מאשר כי ידוע לו כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות (במיוחד לגבי מעלית) וכן לאחריות וחבות החברה כלפי הרוכש לגבי אותם מתקנים ומערכות הינו תחזוקה, תפעול ושירות למתקנים הנ"ל ע"י הספקים ו/או נותני שירותים מאושרים ע"י הספקים. לפיכך מתחייב הרוכש ביחד עם הרוכשים האחרים במבנה לגרום לכך שהרוכשים או נציגות הבית המשותף יתקשרו עם הספקים ו/או נותני השירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות תחזוקה ושירות למתקנים ולמערכות במשך כל תקופות הבדק והאחריות.

ט. מנין התקופות לאחריות החברה לאי התאמות ברכוש המשותף יחל ממועד מסירת הרכוש המשותף, כאמור בסעיף 10 ב' לעיל.

11. ליקויים ותיקונים:-

החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה ו/או ברכוש המשותף לעומת תיאורם במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהם במועד חתימת הסכם זה ואשר החובה לתקנם חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר דירות בנוסחו במועד חתימת הסכם זה (להלן: "אי התאמה/ות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר דירות.

התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת על קיום אי התאמה תוך שנה ממועד מסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").

התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר דירות או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי התאמה, או שתיקונה של אי התאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי התאמות, ככל שיהיו, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

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

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

הייתה אי ההתאמה כזו שלפי שיקול דעתה המקצועי של החברה אינה ניתנת לתיקון באופן סביר, לא תהיה החברה חייבת לתקן את אי ההתאמה, ובמקרה כזה הרוכש יהיה זכאי, כתרופה יחידה, לקבל מהחברה פיצוי בגין הנזקים הישירים שייגרמו לו, ככל שייגרמו, כתוצאה מאי ההתאמה זו.

בכל פעם בו תבצע החברה תיקונים בדירה, מתחייב הרוכש לאשר בחתימתו כי התיקונים בוצעו ע"י החברה וזאת לבקשת נציג החברה.

בוצעו שינויים או תוספות או תיקונים ע"י הרוכש או מי מטעמו בדירה לאחר מועד המסירה (להלן בסעיף זה: "עבודות הרוכש"), הרי מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה לא תהיה החברה אחראית לכל תוצאה שתנבע מביצוע עבודות הרוכש, לרבות לתיקון אי התאמות בדירה ו/או לתיקון נזקים שיתגלו או ייגרמו לדירה ו/או לדירה שכנה ו/או לרכוש המשותף הנובעים מביצוע עבודות הרוכש, והקונה יהיה מנוע מלטעון כל טענה כלפי החברה בגין כך.

החברה לא תהיה אחראית ולא תתקן כל ליקוי שנוצר כתוצאה מאחזקה רשלנית של הדירה שלא בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש ו/או ממעשה ו/או מחדל של הרוכש ו/או מי מטעמו ו/או מבלאי רגיל וסביר ו/או מחמת שהרוכש לא התקשר, לגבי נשוא הליקוי, בחוזי שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה שוטפת.

12. הגבלות המכרז על המפרט הטכני וביצוע שינויים בו

א. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי הדירה תיבנה בהתאם למפרט הטכני, נספח ב' להסכם זה.

ב. הרוכש מאשר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שלא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות בדירה החל ממועד החתימה על הסכם המכר ועד למועד מסירת הדירה לידיו על פי הוראות הסכם זה.

ג. המוכר מאשר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שלא יתאפשר לרוכש לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, נספח ב' להסכם זה, למעט בגין ויתור על הפריטים המנויים להלן בלבד:--

- (1) ארון מטבח.
- (2) סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
- (3) בית תקע ונקודות טלפון.
- (4) דלת כניסה למרפסת שירות.

ד. גובה הזיכוי הכספי אשר יינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בס"ק 12 ג' לעיל יפורט במחירון אשר יצורף למפרט, נספח ב' להסכם זה.

ה. אם יבקש הרוכש לוותר על פריט מן הפריטים המנויים בס"ק 12 ג' לעיל, או לשנות את מיקומו, ימסור על כך הודעה לחברה לפני התקנת הפריט ולא יאוחר מאשר בתוך 60 יום ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה או עד שישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין, על פי המאוחר מבין השניים.

13. התמורה ותנאי התשלום

א. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את התמורה במועדים, בתשלומים ובתנאים כמפורט בנספח א' להסכם זה (להלן: "התמורה"). מבלי לגרוע מן האמור בנספח א' להסכם זה, מובהר כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום על ידי הרוכש של סכומים על חשבון התמורה הינה באמצעות שוברים שיונפקו על ידי הבנק המלווה (להלן: "השוברים"). במעמד החתימה על הסכם זה על כלל נספחיו, ובכלל זה נספח ט' (נספח הליווי הבנקאי) ימסרו על ידי המוכרת לרוכש השוברים. תשלום ע"י הרוכש של כל חלק מהתמורה על פי הוראות הסכם זה באמצעות שובר, מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכרת לבנק המלווה להוציא בטוחה לרוכש, כאמור להלן בהסכם זה. מובהר בזאת כי תשלום שלא יבוצע באמצעות שובר תשלום כאמור לעיל עלול להותיר את הרוכש ללא בטוחה המגיעה לו על פי חוק המכר וכן לגרום לכך כי הדירה לא תוחרג מתחולת השעבודים לטובת הבנק המלווה.

ב. בכל מקרה וכתנאי למסירת הדירה לרוכש יהיה על הרוכש לשלם לחברה עד למועד המסירה את מלוא התמורה, כולל ריבית פיגורים כהגדרתה לעיל ושאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, שמועד תשלומם הגיע עד למועד המסירה.

ג. מס ערך מוסף (להלן: "מע"מ") החל על העסקה נשוא הסכם זה יחול על הרוכש וישולם על ידו. הסכומים המפורטים בנספח א' להסכם זה כוללים מע"מ כשיעורו במועד חתימת הצדדים על הסכם זה. היה שינוי בשיעור המע"מ בטרם שילם הרוכש לחברה את מלוא התמורה ושאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, יתווסף לכל תשלום שטרם שולם לפי העניין מס הערך המוסף כשיעורו במועד התשלום בפועל, הכול לפי הוראות הדין.

ד. השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים. במקרה שהשוברים ישולמו בבנק שאינו הבנק המלווה זיכוי חשבון הליווי יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.

ה. הרוכש מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים אשר ימסר בידיו בשלמותו לרבות ספחי השוברים באמצעותם יבצע תשלומים ע"ח התמורה המוסכמת וכן כל שובר שלא יעשה בו שימוש. הרוכש מתחייב להשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידי הרוכש מכל סיבה שהיא עם דרישתה הראשונה של החברה. הרוכש מאשר כי הודע לו כי במקרה של אובדן הפנקס יהיה עליו לשלם עבור הפקת פנקס שוברים חדש את הסכום אשר ייגבה באותה עת על ידי הבנק המלווה עבור הפקתו.

ו. הרוכש לא ייחשב כמי ששילם את מלוא התמורה לרבות יתר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה גם אם קיבל את אישור החברה על גמר התשלום והדירה נמסרה לו, אם יתברר כי האישור ניתן לו מחמת טעות. במקרה כזה ישלם הרוכש את התשלום שהוא חב בו לפי הסכם זה, בתוספת ריבית פיגורים כהגדרתה לעיל מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה לצורך תיקון הטעות.

ז. הרוכש לא יהא רשאי לאחר או להקדים תשלומיו לפי הסכם זה, אלא בהסכמתה מראש ובכתב של החברה, ובלבד שהרוכש הפנה לחברה בקשתו בכתב.

ח. התחייבויות הרוכש לעמידה בתנאי התשלום על פי הסכם זה ובמועדי התשלום הקבועים בו הן יסודיות.

14. הלוואה ומשכנתא:-

- א. הרוכש לא יהיה רשאי לשלם לחברה כל תשלום שהוא ע"ח התמורה מכספי הלוואה מובטחת במשכנתא וכן לא יהיה רשאי לבצע 'גרירת משכנתא' לדירה אלא אם הקדים ושילם לחברה סכום המהווה לפחות 15% (חמישה עשר אחוזים) מהתמורה המוסכמת מהונו העצמי.
- ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה והרוכש יקבל משכנתא, כהגדרתה לעיל בהסכם זה, מתחייב הרוכש לתת הוראה בלתי חוזרת לבנק להעביר לחברה את מלוא סכום הלוואה לפי הוראת הסכם זה.
- ג. החברה נותנת בזאת הסכמתה לחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק שילוה כספים לרוכש ובתנאי שנוסח כתב ההתחייבות יהיה מקובל עליה ובתנאי שיובטח כי מלוא סכום הלוואה נשוא המשכנתא יועבר אליה ישירות.
- החברה תהיה רשאית לתקן תיקונים סבירים בנוסח כתב ההתחייבות, ובכל מקרה לא תהיה החברה חייבת להחזיר לרוכש את הכתב האמור, עם או בלי תיקונים, חתום על-ידה לפני חלוף 14 יום לפחות מהיום בו נמסר לה.
- ד. נתנה החברה התחייבות לרישום משכנתא לטובת תאגיד בנקאי או חברת ביטוח או כל מלווה אחר, הרי הרוכש נותן בזאת לחברה הוראות בלתי חוזרות לרשום את זכויותיו בדירה על שמו רק אם באותו מעמד תירשם משכנתא לטובת המממן בסכום הנקוב בהתחייבות לרישום משכנתא, וכל עוד לא ניתן לרשום את המשכנתא לדחות את מועד ביצוע רישום זכויות בדירה.
- ככל שיתאפשר – על פי שיקול דעת החברה – רישום הערה אזהרה לטובת התאגיד הבנקאי, חברת הביטוח או המלווה האחר על פי העניין, ועם דרישתה הראשונה של החברה, מתחייב הרוכש להמציא למוכר את כל המסמכים הנדרשים לשם רישום הערת אזהרה כאמור ולשאת בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישומה.
- ה. מובהר כי אין בנטילת הלוואה על ידי הרוכש ו/או בכל עיכוב בקבלתה על ידי הרוכש כדי לגרוע מהתחייבויות הרוכש לשלם לחברה את כל התשלומים כמוסכם בנספח א' להסכם זה במלואם ובמועדם.
- ו. נטל הרוכש הלוואה מיותר ממלווה אחד, לא תחתום החברה על כתב התחייבות נוסף לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת המממן שנתן את הלוואה הראשונה לרישום משכנתא לטובת המממן השני ובכפוף לתנאי ההסכמה. הרוכש בלבד אחראי לקבלת הסכמת המממן הראשון.
- ז. ככל שהדבר יידרש הרוכש יישא בעלויות הסבת הבטוחה/ות לטובת המממן וכן הרוכש יישא בכל ההוצאות, האגרות והתשלומים הכרוכים בקבלת הלוואה מאת המממן.

15. מסים ותשלומים נוספים:-

- א. כל המיסים, האגרות, ההיטלים והארנונות – עירוניים, ממשלתיים או אחרים – מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הקרקע ו/או על המבנים ו/או על הדירה ו/או על בעלי הזכויות בדירה ו/או על המחזיקים בדירה (להלן בסעיף זה: "המיסים") בגין התקופה שעד למועד המסירה, יחולו על החברה וישולמו על ידה, ואילו בגין התקופה שממועד המסירה ואילך, יחולו על הרוכש וישולמו על ידו.
- על אף האמור לעיל, היטל השבחה אשר יוטל מכוח תכנית שאושרה שלא על פי בקשת החברה ושלא ביוזמתה, יחול על הרוכש וישולם על ידו.
- מיסים שיחולו על הקרקע ו/או המבנים יחולו על הרוכש בהתאם לחלקו היחסי בהם. הרוכש חייב להחזיר לחברה עם דרישתה הראשונה כל תשלום שנשאה בו במקומו והחל עליו בהתאם לאמור בס"ק זה.

ב. הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי התמורה נקבעה בהתחשב במיסים כפי שהם במועד החתימה על הסכם זה. לפיכך, ולמרות האמור בס"ק 15 א' לעיל, מתחייב הרוכש לשאת בכל מס, אגרה או היטל חדש שיוטל לפי חוק ו/או הוראת כל דין על רוכשי דירות, ושאינו קיים במועד החתימה על הסכם זה. אם לא ייקבע החוק ו/או הוראת הדין שמכוחם יוטל מס ו/או אגרה ו/או היטל חדשים כאמור על מי חל התשלום – יישאו בו הצדדים בחלקים שווים.

ג. ידוע לרוכש כי מחיר הדירה כולל אך ורק את אותן עבודות בנייה או פיתוח שבמפרט המצורף להסכם זה ובהיתר הבנייה ואת מחיר העבודות המבוצעות על-ידי הרשות המפתחת כפי שתומחרו עובר לחתימת הסכם זה. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפורים ו/או שינויים שידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות אחרת, או ע"י החברה לפי דרישת הרשויות, שאינם כלולים בהיתר הבניה או במפרט, לרבות: כבישים, שבילים, דרכי גישה, מדרכות, גני משחקים, נטיעות, ביוב, ניקוז, אבני שפה וכו' החל מיום חתימת הסכם זה – יחול על הרוכש בלבד והרוכש מתחייב לשלם את חלקו היחסי בתשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשויות ו/או החברה בתוך 30 יום מכל דרישת תשלום.

ד. הרוכש מאשר כי ידוע לו שיש לדווח על הרכישה לרשויות המס ולשאת בתשלום מס הרכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין, וכן כל מס אחר שיחול על רוכש זכויות במקרקעין, במועד הקבוע לכך בחוק. הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים מובאות בנספח יב' להסכם זה.

הרוכש מתחייב למסור בידי החברה אישור המעיד על ביצוע תשלום מס הרכישה בו הוא חייב בסמוך לאחר ביצועו, ובכל מקרה לא יאוחר מאשר עד למועד המסירה.

החברה תדווח לרשות המיסים על העסקה נשוא הסכם זה בהתאם להוראות הדין, הרוכש רשאי לערוך שומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרד מיסוי מקרקעין לצורך כך.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל ו/או מן האמור בנספח יב' להסכם זה מובהר ומוסכם בזאת במפורש כדלקמן: החברה תגיש את הדיווח ללשכת מיסוי מקרקעין ותדווח על העסקה לרשויות המס. ככל והרוכש ירצה בכך הוא יהיה רשאי לשכור עו"ד מטעמו שיבצע עבורו את הדיווח.

החברה תבצע, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, דיווח אודות הרכישה עבור הרוכש לרשות המיסים - החברה ו/או באי כוח החברה ו/או מי מטעמה יעשו כן על סמך הצהרות הרוכש ומבלי שיהיה בכך משום הענקת ייעוץ משפטי ו/או ייעוץ מס ומבלי לקבל על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתיקבע על ידי רשויות המס ולכל הקשור לכך ובלבד שהדיווח הוגש במועד הקבוע לכך בחוק, והרוכש מתחייב ומצהיר כי לא תהיה לו כל טענה כלפי המוכרת ו/או באי כוח המוכרת ו/או מי מטעם המוכרת בקשר לכך. מובהר כי הרוכש יהיה אחראי לתוכן הדיווח, אמיתותו ונכונותו.

ה. במעמד החתימה על הסכם זה ישלם הרוכש שכר טרחה עבור ההוצאות המשפטיות – בשיעור השווה ל-0.5% מהתמורה המוסכמת בתוספת מע"מ כדין או 5,114 ₪ בתוספת מע"מ כדין, על פי הנמוך מבין השניים, בהתאם ובכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה – 2014, בהמחאה לפקודת ינאי, בלגודטני – משרד עו"ד. למען הסר ספק מובהר בזאת כי עוה"ד של החברה אינו/ים מייצג/ים את הרוכש בעסקה נשוא הסכם זה וכי הרוכש זכאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עורך דין מטעמו.

ו. הרוכש מתחייב לשלם – אגרת רישום משכנתאות ו/או אגרת רישום הערה/ות אזהרה וזאת אך ורק בגין רישום משכנתאות/ות בפנקסי המקרקעין אם נטל הרוכש הלוואות בגינן ניתנו התחייבות לרישום משכנתאות/ות על ידי החברה וזאת בתוך 14 ימים מדרישת החברה בכתב. מובהר כי החברה תישא בכל יתר הוצאות הרישום שיידרשו בלשכת רישום המקרקעין.

ז. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור הבניין והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (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 שמדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החיבורים למערכות הגז עובר הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

ח. חל עיכוב בהתקנת מוני מים ו/או חשמל ו/או גז והחברה נשאה בתשלום צריכת המים ו/או החשמל ו/או הגז של הרוכש (לאחר שהדירה נמסרה לרוכש) מכוח חיובם על פי מונה כללי ישלם הרוכש לחברה את חלקו היחסי בצריכה על פי ממוצע שתעשה החברה ו/או כל חלוקה צודקת אחרת בין הדירות הרלוונטיות. הרוכש ישלם לחברה את סכום החוב תוך 14 ימים ממשלוח מכתב דרישה בכתב.

ט. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרוכש מתחייב לשלם לחברה תוך 14 יום מיום קבלת דרישתה הראשונה כל תשלום החל עליו לפי הסכם זה וששולם ע"י החברה עבור הרוכש בצרוף ריבית פיגורים כהגדרתה לעיל מיום ששולם התשלום ע"י החברה ועד ליום תשלומו לחברה ע"י הרוכש ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו ע"י הרוכש עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה.

16. ייפוי כוח :-

א. הרוכש מתחייב לחתום במעמד החתימה על הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח ד' לו, ולמסור לחברה באותו מעמד את ייפוי הכוח חתום ומאושר בידי עו"ד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתן ייפוי הכוח חתום ומאושר כדן לחברה הוא תנאי מוקדם לקבלת החזקה בדירה.

ב. ייפוי הכוח ישמש את החברה אך ורק לצורך ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, חתימה על חוזה חכירה ו/או כתב העברת זכויות במנהל, חתימה על כל מסמך הנדרש לצורך רישום זכויות הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או במנהל לפי העניין, חתימה על מסמכי רישום הבית המשותף ו/או תיקון רישום הבית המשותף ככל שיהיה בכך צורך, רישום וביצוע כל פעולה בלשכת רישום המקרקעין שהחברה חייבת ו/או זכאית לבצע על פי הוראות הסכם זה, רישום, מחיקת ו/או יחוד הערות אזהרה, רישום וביטול משכנתאות וכתבי התחייבות לרישום משכנתא, ביטול ערבויות בנקאיות, ביטול ביטחונות וכן לבצע בשמו ובמקומו כל פעולה נדרשת לצורך ביצוע הרישומים המפורטים לעיל ולהלן והכל בהתאם לאמור בהסכם זה.

ג. האחריות לקיום חיובי הרוכש לפי הסכם זה מוטלת על הרוכש ומתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מהחובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו. הרוכש יחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהסכם זה בכל מקרה בו יתבקש לעשות כן על ידי החברה ו/או באי כוחה.

ד. הרוכש מורה למיפוי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בכך.

ה. למען הסר ספק, אין במתן יפוי הכוח הנ"ל משום הטלת חיוב על הרוכש שאינו מפורט במפורש בהסכם זה, אין בו משום מתן הרשאה למיזמה הכוח לעשות בדירה עסקה כלשהי של מכר ו/או של שכירות לצד שלישי כלשהו.

17. איסור כניסה מוקדמת:-

א. לפני מסירת הדירה לרוכש על ידי החברה ולפני חתימת פרוטוקול המסירה אסור לרוכש להיכנס לדירה ו/או לתפוס בה חזקה ו/או להכניס אליה מטלטל ו/או חפץ כלשהו ו/או לבצע בה שינוי ו/או תוספת ו/או שיפור כלשהו – וזאת בין בעצמו ובין באמצעות אחרים – והרוכש מתחייב שלא לעשות כן.

ב. הרוכש מתחייב לא להתערב ולא להפריע במהלך בניית הדירה, הבניין והפרויקט.

ג. הואיל וביקור הרוכש במתחם קודם למועד המסירה כרוך בסיכון בטיחותי ובהפרעה לסדרי העבודה, מסכים ומתחייב רוכש שלא לבקר באתר הבנייה ובפרויקט בטרם תימסר לו הדירה כאמור בהסכם, אלא לאחר תיאום מוקדם ובכתב עם החברה ורק בליווי המפקח מטעם החברה, מנהל העבודה ובתנאי שהרוכש יפעל בהתאם להנחיות הבטיחות של החברה ו/או מי מטעמה לרבות כמפורט להלן:

- (1) הכניסה לאתר הפרויקט ובכלל זה לדירה תבצע בליווי צוות עובדי האתר, עם כובעי מגן, מכנסיים ארוכים ונעליים סגורות בלבד (כניסה בנעליים פתוחות לרבות כפכפים, סנדלים ו/או בנעלי עקב מכל סוג אסורה!)
- (2) בעת הביקור באתר הפרויקט אין להתקרב למעקות ולגדרות למרחק קטן מ-1 מ'.
- (3) יש להישמע להנחיות ולהוראות הבטיחות של הנציג המלווה מטעם צוות עובדי האתר.
- (4) הביקור באתר הפרויקט בימי שבתות ומועדים אסור בהחלט.
- (5) כניסת ילדים מתחת לגיל 14 אסורה בהחלט.
- (6) לא תותר כניסת כלי רכב לתחומי האתר.

ד. מובהר בזאת כי אם לא ימלא הרוכש אחר הוראות סעיף זה יהיה הרוכש לבדו אחראי לכל נזק שייגרם בשל כך לו, לחברה או לצד ג' והוא מתחייב בזאת לפצות ו/או לשפות את החברה עם דרישתה הראשונה על כל נזק שייגרם על ידי הרוכש ו/או מי מטעמו עקב ביקורו בפרויקט ו/או בדירה תוך הפרת התחייבויותיו כאמור לעיל.

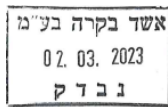
18. הוצאות החזקת הבית המשותף:-

החל מתאריך המסירה (מבלי להבדיל אם הוא גר או לא גר למעשה בדירה) מתחייב הרוכש לשאת בחלק היחסי מהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבניין, וישלם הוצאות אלו לפי דרישת נציגות הדיירים או ועד הבית או החברה, לפי העניין.

19. רכוש משותף, זיקות הנאה, מתקנים משותפים, צנרת וכבלים:

החברה תהיה רשאית לעשות את הפעולות הבאות כולן או מקצתן, בבת אחת או בחלקים, לגבי הקרקע בכללותה ו/או לגבי חלקים ממנה וכן לעשות כל פעולה אחרת ו/או נוספת ממין הפעולות המנויות להלן הדרושה לשם ביצוען, כולן או חלקן, או הקשורה בהן, גם אם לא נאמר הדבר במפורש, ואלה הפעולות:

א. לתת זכויות מעבר ו/או זכויות להצבת מתקנים ו/או הנחת צינורות ו/או כבלים ו/או לעניין שימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או כלי רכב ו/או מקומות חניה וכיוצא באלה זכויות ברכוש המשותף של הבית המשותף ו/או באיזה חלק של הקרקע ו/או המבנה וזאת בדרך של זיקת הנאה ו/או בכל דרך משפטית אחרת לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או המבנה, לזכות רשות מקומית ו/או לזכות קרקע אחרת ו/או לדירה ו/או לבניין כלשהו ולקבלת זכויות כאמור.



מבלי לגרוע מכלליות האמור ולמען הסר ספק בלבד, הרוכש מאשר כי הובהר לו שיתכן כי בשטח הדירות ו/או בשטחי החלקים הצמודים לדירות יהיו ו/או יועברו צינורות ו/או מתקנים ו/או תשתיות אחרות כלשהן ובכלל זה גם כאלה המיועדים לשמש דירות אחרות ו/או חלקים אחרים בפרויקט, והוא מסכים לכך וכן מתחייב כי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כך.

ב. להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, בהתאם לשיקול דעתה – לרבות, מבלי לגרוע מכלליותה אמור לעיל, מרפסות, חניות, גגות, גינות, חלקים בלתי בנויים בקרקע, חלקים בנויים בקרקע, מתקנים, מחסנים, מרתפים, כניסות נפרדות, זכויות בניה, שטחים המיועדים לשבילים וכיו' - ולעשותם יחידות רישום נפרדות ו/או להצמידם ליחידות דיור או ליחידות נפרדות אחרות או לרשום בכל דרך אחרת את היחידות ו/או השטחים הנ"ל ובלבד שלא תפגע הדירה עצמה ולא יגרעו ההצמדות לה, אם קיימות במפורש בנספחי הסכם זה ו/או במפרט.

ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להצמיד מקומות חניה לדירות, לפי שיקול דעתה וכראות עיניה, בכמות, לפי סדר וקדימות שתמצא לנכון, אלא אם נקבע אחרת בנספח להסכם זה.

ד. לרשום תקנון בית משותף במובן חוק המקרקעין לפי שיקול דעתה לרבות בדבר הסדרת השימוש ברכוש המשותף ובחלוקת הוצאות ההחזקה של הבית המשותף, בין לבדו ובין כשהוא מורכב ממספר בתים: ליעד שטחים של הרכוש המשותף לשימוש כשבילים, לחניה, לכביש, למעברים, או לשימוש עבור מתקנים כגון: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, מכלים לאספקת גז מרכזי, דודי שמש, מזגנים, קולטי שמש - בין אם השימוש קשור בבית המשותף ובין אם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לכלול בתקנון הבית המשותף:-

(1) הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זה הוראות האוסרות להניח מיטלטלין ו/או לקבוע שלטים בשטחי הרכוש המשותף למעט במקומות שאושרו לכך ע"י החברה ו/או נציגות הבית המשותף והוראות האוסרות על הפרעה והטרדה של יתר מחזיקי הדירות בבית המשותף.

(2) הוראות האוסרות על הרוכש לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה ללא היתר בניה כדין, ככל ונדרש, בקירותיה החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה החשמלית והסניטרית, במיזוג האוויר ו/או כל שינוי אחר בכל חלק של הבניין, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים לפרוזדורים; לא לעשות שינויים כלשהם העשויים להשפיע על החזות החיצונית או החלונות או המרפסת של הדירה, לא להתקין סורגים ו/או סוככים בחלונות ו/או בפתחים חיצוניים; לא להתקין פרגולות במרפסות; ולא לעשות כל שינוי במרפסות ו/או בכל פתח חיצוני ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף והיתר בניה כדין, ככל ונדרש.

(3) הוראות הקובעות כי המחסנים הצמודים לדירות - ככל שישנם כאלה בפרויקט - ישמשו לצרכי אחסון בלבד, כי אין לעשות בהם כל שימוש אחר ואין לבצע כל שינוי באינסטלציה החשמלית שלהם.

(4) הוראות הקובעות כי השימוש בחניות ובמחסנים יהיה אך ורק לדיירי הבניין ותיאסר השכרתם או מתן רשות שימוש בהם, בין בתמורה ובין ללא תמורה, למי שאינו דייר בבניין.

(5) הוראות האוסרות על הרוכש לתלות ו/או להניח באופן קבוע בחזית הבניין לרבות אך לא רק על מעקות המרפסות ו/או על אדני החלונות חפצים שלטים אביזרים וכיוצ"ב.

(6) הוראות המחייבות את הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של הבניין על כל מערכתיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.

(7) הוראות לפיהן על כל דיירי הבניין לעשות שימוש ביחידותיהם אך ורק בהתאם להוראות החוק, הרשות המקומית והתב"ע החלה ולמטרות ו/או ליעודים המותרים בתחום הבניין. הוראות לפיהן תיאסר מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או ליעוד כאמור לעיל.

(8) הוראות המעניקות לחברת החשמל את הזכויות האמורות לעיל והפוטרות את חברת החשמל מלשאת בתשלום הוצאות אחזקת הבית המשותף, והוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדרי הטרנספורמציה ו/או זכות להנחת כבלים ותשתיות בדרך של זיקות הנאה ו/או בכל דרך אחרת, לפי דרישת חברת החשמל, אשר יידרשו באופן סביר לצורך מתן השירותים על ידה.

בעלי הדירות בבית המשותף לא יהיו רשאים לבצע עבודות בניה כלשהן בסמוך לחדרי הטרנספורמציה, באופן שיש בו כדי לפגוע בחדרי הטרנספורמציה ו/או בציוד שיימצא בהם או לאחסן חפצים כלשהם בחדרי הטרנספורמציה. וכן הוראות כאמור לעיל, לעניין חדרי בזק.

(9) הוראות בדבר זכויות הבניה הנוספות כאמור לעיל.

(10) הוראות בדבר אופן השימוש בכל מתקן משותף שנועד לשימוש דיירי הבניין ו/או הפרויקט ותשלום ההוצאות הכרוכות בהחזקתם ובהפעלתם.

(11) סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיה בהתאם לקבוע בתקנון המצוי, כמשמעותו בחוק המקרקעין.

ה. לבצע ולרשום פרצלציה או הפרשה לצורכי ציבור בקרקע ובכל חלק מהם לרבות שטח הבית ובמידת הצורך לרשום חכירות בהם. מובהר בזאת, למען הסר ספק, כי הזכויות בדירה אינן כוללות זכויות לבניה נוספת.

ו. לבקש בכל עת בעתיד שינוי בתב"ע החלה על המקרקעין, היתר בניה חדש ו/או מתוקן, וזאת מבלי לשנות שינוי מהותי בתוכנית הדירה נשוא הסכם זה.

ז. בכל עת לתקן ולשנות כל פעולה מהמנויות לעיל ולרבות ולחזור ולתקן את צו רישום הבית המשותף וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש.

ח. כל דבר אחר או נוסף המפורט בייפוי הכוח נספח ד'.

ט. כל זכויות הבנייה בקרקע הקיימות ו/או כפי שתהיינה בעתיד שייכות לחברה בלבד או למי שהחברה תבחר להעביר לו אותן והחברה תהיה רשאית לנצלן ולנהוג בהן לפי שיקול דעתה, לרבות ניוון בין בנייני הפרויקט וכל זאת ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש ו/או כל אדם אחר שיהיה בעל זכויות בבניין מבנייני הפרויקט והכל בכפוף להוראות כל דין. הימנעות החברה מניצול זכות מזכויותיה אלו לא תחשב כוויתור מצדה על זכות זו, אלא אם ויתרה עליה במפורש ובכתב.

י. הרוכש מאשר בזאת כי ידוע לו כי מיקומם הסופי של חדרי ו/או פחי אשפה, מתקני גז, מתקני (פילרים) של טלפון ו/או חשמל, ברזים ומוני מים, מתקני ומכסי ביוב וכיו"ב המשרתים את הדירה לבדה ו/או ביחד עם יחידות דיר אחרות, טרם נקבע סופית במועד חתימת הסכם זה, וכי קיימת אפשרות כי אלה ימוקמו בשטח הרכוש המשותף ו/או כי אילו מהם ימוקמו בשטח הגינה של הדירה ו/או יחידות דיר אחרות והרוכש מצהיר כי הדבר הובהר לו מראש וכי הנו מסכים לכך. מיקומם המדויק יקבע במהלך הבנייה, על פי התוכניות המאושרות על ידי הרשויות. מובהר כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וכן עבור ספקיות תקשורת וגז, ככל שיהיו כאלה, תצוין במפרט – ובמקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט תודיע המוכרת על כך לרוכש בכתב. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

יא. הרוכש מאשר בזאת כי ידוע לו שצנרת וכבלים המשרתים את הדירה ו/או יחידות אחרות יעברו, בהתאם לתוכניות שיאושרו על-ידי הרשויות, בקירות יחידות הדירור בבית, לרבות הדירה ו/או במרפסות השירות של הדירות האחרות בפרויקט ו/או גם ברכוש המשותף, וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כך.

יב. החברה ו/או בעל הקרקע יהיו זכאים לרשום בפנקסי המקרקעין זיקת הנאה, במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב לקרקע או אליו והוא הדין גם בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה.

יג. שטחי ההצמדות לדירות לא ייכללו בחישוב שיעור החלקים ברכוש המשותף.

רישום הזכויות

20.

בכפוף למילוי המלא, המדויק ובמועד של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה מתחייבים החברה, ולפי העניין, הרוכש:

א. ככל שיתאפשר הדבר על פי נהלי רמ"י, לבצע העברת זכויות החכירה המהוונות בדירה ו/או לרשום אותן ע"ש הרוכש ברמ"י בתוך זמן סביר ולא יאוחר מתום 12 חודש ממועד המסירה או במועד מאוחר יותר ככל שהדבר תלוי במנהל, כשהיא חופשיה משעבוד, עיקול, משכנתה, או זכות אחרת של צד שלישי, למעט התחייבות לרישום משכנתה שניתנה כבטחון להלוואה לרכישת הדירה על-ידי הרוכש ו/או שנרשמה/ו לבקשתו ולמעט כל עיקול שהוטל על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש ולמעט השעבוד לטובת הבנק המלווה שיוסר מהדירה כפי הוראות הסכם זה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב בזאת הרוכש לשלם למנהל כל סכום שיידרש על ידי המנהל, אם יידרש, לעשות כל פעולה שיידרש לעשותה ולחתום על כל מסמך שיידרש לחתום עליו על ידי המנהל על מנת שיהיה זכאי להירשם כחוכר הדירה שעל הקרקע שבבעלות המנהל.

ב. המוכרת מתחייבת לגרום לרישום הבניין ובו הדירה כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים וכן לרישום הדירה על צמודותיה, אם הוצמדו לה הצמודות, כיחידה נפרדת בבית המשותף, וזאת לא יאוחר מאשר בתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6 ב (א) (1) לחוק המכר דירות או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

המוכרת מתחייבת לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרת מתחייבת לרישום זכויות הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מתוך שישה חודשים מועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6 ב (א) (1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

ג. המועדים הנקובים בסעיף זה לעיל כפופים לעיכובים מטעמים שאינם בשליטת המוכרת. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה הייתה למנוע את קיומן.

ד. החברה מתחייבת למסור לעורכי הדין המטפלים ברישום את כל המסמכים שחובת המצאתם חלה עליה על פי הסכם זה ו/או על פי הוראת כל דין.

ה. הרוכש מתחייב להמציא לחברה לפי דרישתה הראשונה, שתשלח לרוכש 14 ימים לפחות מראש, אישורים ו/או תעודות המעידים כי הרוכש שילם את אותם התשלומים המגיעים ממנו לממשלה ולרשות המקומית ו/או לכל גוף אחר בגין הדירה, אחזקתה ו/או השימוש בה, שחובת המצאתם במפורש או מכללא חלה על הרוכש - ככל שהנם נחוצים לשם חתימת הסכם חכירה בין הרוכש לבין המנהל ו/או לשם העברת הזכויות בדירה ע"ש הרוכש ברשות מקרקעי ישראל ו/או לשם רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים (על כל הפעולות הכרוכות בכך) ו/או רישום זכויות הרוכש בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וכל פעולה אחרת הנדרשת בקשר לרישום או הכרוכה בו, וכן כל תעודה, כתב, שטר, בקשה, אישור, ייפוי כוח וכל מסמך אחר שיהיה בו צורך או יידרש, לפי הדין על ידי הטאבו או כל גוף רלוונטי אחר בקשר עם ביצוע האמור לעיל, לרבות בכל הקשור למשכנתאות, ואשר המצאתו חלה על הרוכש על פי הוראות הסכם זה ו/או העניין וכן לחתום על כל מסמך כאמור. הרוכש מתחייב להופיע במנהל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר שתורה לו החברה או מי מטעמה לשם ביצוע האמור לעיל וזאת על אף ייפוי הכוח שחתם הרוכש וזאת בסמוך לאחר בקשת המוכר, במועד שיתואם עם הרוכש.

ו. לא יפעל הרוכש כאמור, תהא החברה פטורה מהתחייבותה כלפיו לפי סעיף זה, החברה תהיה רשאית להודיע לרוכש כי האחריות לרישום זכויות הרוכש בדירה תחול מאותה עת ואילך על הרוכש בלבד, ותוקפה של הבטוחה שניתנה לרוכש בהתאם לחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעותיהם של רוכשי דירות) תהיה בטלה ומבוטלת מאותו מועד.

ז. כל ההוצאות, התשלומים והמיסים הנוספים, כולל שכר טרחה נוסף לעו"ד יחולו כולם על הרוכש והרוכש לא יוכל לבוא בכל טענה שהיא לחברה על הגדלה בהוצאות או בתשלומים הנ"ל כתוצאה מכך שלא סידר את הדרוש לסידור לפני ההעברה במועד הראשון שנקבע על ידי החברה בתיאום אתו.

ז. אם תחליט החברה, לפי שיקול דעתה, כי לא ניתן בדרך הרגילה ליחד את הדירה ולרשמה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לפי החוק, היא לא תהא חייבת לעשות כן והדירה תועבר על שם הרוכש, אם הדבר יהא ניתן ואפשרי, בלשכת רישום המקרקעין במקום כיחידת רישום נפרדת כאמור, על דרך רישום של זכות חכירה לדורות לטובת הרוכש, או יבוצע רישום המתאפשר על פי החוק אשר כאמור יהיה דומה ככל הניתן על פי החוק לרישום בית משותף ע"פ חוק המקרקעין.

ח. איסור שינויים :

(1) ממועד קבלת החזקה בדירה ועד למועד רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין יהיה הקונה רשאי לבצע בדירה שינויים ובלבד שקיבל היתר בניה, ככל ונדרש, ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (לרבות התקנות שהותקנו ו/או יותקנו על פיו ולרבות הוראת כל דין אחר קיים או עתיד).

(2) מובהר בזאת כי ככל והרוכש יבצע בדירה שינויים חיצוניים כלשהם וזאת אף בכפוף לקבלת היתר בניה כדין וזאת טרם הושלם רישום הבית כבית משותף עלול להיגרם כתוצאה מכך עיכוב ברישום הבית המשותף והחברה עלולה להידרש לבצע תיקון של תשריטים ו/או תוכניות שנערכו ו/או יערכו לצורכי רישום הבית כבית משותף. מובהר בזאת, כי במקרה כזה הרוכש יישא בכל העלויות הנוספות בהן תאלץ החברה לשאת כתוצאה מכך.

(3) בוטל.

21. ערבויות ובטוחות, עמלת ערבות חוק מכר :-

א. בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") זכאי הרוכש להבטחת הכספים שישלם לחברה על חשבון התמורה על פי הוראות הסכם זה – למעט רכיב המע"מ - על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת – והכל בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות ובהתאם לקבוע בהסכם לעניין זה.

ב. החברה תבטיח את הכספים שישלם לה הרוכש על חשבון התמורה על ידי העמדת ערבות בנקאית כחוק (להלן: "הערבות הבנקאית").

ג. הרוכש מסכים כי החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה לשנות ו/או להחליף את הערבות הבנקאית בכל אחת מהבטוחות החלופיות המנויות בחוק הבטחת השקעות, כנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם. עם היווצרות הבטוחה החליפית כאמור בסעיף זה לעיל – תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש. בכל מקרה על הרוכש להמציא את הבטוחה המוחלפת לחברה מיד עם דרישת החברה.

ד. בהתקיים התנאים לכך על פי הוראות חוק הבטחת השקעות, לפי העניין, תחשב כל בטוחה שנתנה החברה לרוכש עפ"י הסכם זה, בטלה.

ה. הרוכש מצהיר כי ידוע לו, והוא מסכים לכך, כי יתכן והחברה תחליט לשעבד את זכויותיה בקרקע ו/או לרשום על זכויותיה בקרקע הערת אזהרה ו/או משכנתא לטובת בנק מלווה (לעיל ולהלן: "הבנק המלווה") ו/או לטובת גורמים אחרים שילוו לחברה כספים וכן להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויות החברה כלפי הרוכש על פי הסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מחיובי החברה כלפי הרוכש על פי סעיף 21 א' לעיל.

ו. מובהר בזאת כי הרוכש יוכל לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בדרכים המנויות להלן :-

- (1) פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- (2) פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.
- (3) באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי שיופיעו על גבי שוברי התשלום.

ז. עמלת ערבות חוק מכר :-

(1) מוסכם כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת הערבות הבנקאית עבור הרוכש ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.

(2) תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות עבור הרוכש ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי באמצעותו יונפקו הערבויות הבנקאיות עבור הרוכש.

(3) כל התשלומים וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלקמן :-

- עלויות הקמה בשיעור של אחוזים מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
- ריבית שנתית בשיעור של אחוזים מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

(4) סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הרוכש, בגין העמדת הערבות לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.

(5) במסמך החיוב שיוצא על ידי הבנק לחברה יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות הבנקאית. העתק יימסר לרוכש.

(6) החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה עבור הרוכש. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לרוכש בכתב.

22. העברת זכויות

א. החברה רשאית להעביר זכויותיה ו/או חובותיה לפי הסכם זה לכל אדם או ישות משפטית, ובלבד שהחברה תישאר אחראית למילוי התחייבויותיה כלפי הרוכש על פי הסכם זה.

ב. כאמור בסעיף 5 יז' לעיל, הרוכש מצהיר כי ידוע לו כי לא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא הסכם זה לצד שלישי החל מיום רכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה על ידו הדירה נשוא הסכם זה), המוקדם מבניהם, וכי בכלל זה הוא לא יהיה רשאי לחתום על הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות.

ג. בחלוף תקופת חמש/שבע השנים הנזכרת בסעיף ב' לעיל ולאחר רישום זכות הרוכש בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין רשאי הרוכש להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את זכויות בדירה לכל אדם ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מהחברה.

ד. בחלוף תקופת חמש/שבע השנים הנזכרת בסעיף ב' לעיל, לאחר מועד המסירה ועד לרישום זכויות הקונה בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ככל שטרם נרשמו מטעם כלשהו, יהיה הרוכש רשאי להעביר זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לאחר (להלן: "הנעבר"), בתנאי שהרוכש מילא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה וקיבל את הסכמתה להעברת הזכויות. בכפוף לאמור לעיל, החברה תיתן הסכמתה להעברה לאחר שהרוכש והנעבר ימלאו אחר כל התנאים וימציאו לחברה את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן :-

- (1) חוזה חתום בין הרוכש לנעבר בדבר מכירת הדירה לנעבר.
- (2) אישורים המעידים על כך שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, שולמו על ידם.
- (3) עותק של ייפוי כוח, חתום על ידי הנעבר ומאושר על ידי נוטריון, בנוסח שיחיה מקובל בחברה באותה עת.
- (4) כתב העברת זכויות והתחייבויות לפי הסכם זה ע"ש הנעבר, חתום על ידי כל יחידי הקונה וכל יחידי הנעבר, בנוסח שייקבע על ידי החברה.
- (5) תשלום דמי טיפול בקשר להעברה הנ"ל בסכום המקסימלי המותר על פי דין ובהעדר הוראת דין הקובעת סכום מקסימלי כאמור לעיל, סך של 0.25% ממחיר הדירה כפי שהוא ביום העברת הזכויות משם הרוכש לשם מקבל ההעברה.
- (6) אישור מאת בנק ו/או מוסד כספי אחר שקיבל מהחברה התחייבות לרישום משכנתא המעיד כי ההלוואה המובטחת סולקה ו/או נגררה לנכס אחר וכי החברה משוחררת מהתחייבותה הנ"ל.
- (7) אישור לפיו כל בטוחה שניתנה על ידי החברה לרוכש בוטלה.
- (8) אישורים להנחת דעת החברה בדבר ביטול כל עיקול ו/או שעבוד, אם היו כאלה, על זכויות הרוכש בדירה ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.
- (9) מבלי לפגוע באמור לעיל תהיה החברה רשאית לדרוש כי הרוכש והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לדעתה לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

- (10) תצהיר חתום בידי הרוכש ומאומת בידי עו"ד המעיד שהזכויות של הרוכש לפי ההסכם ו/או הזכויות שלו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי מכל סוג שהוא.
- (11) אישור ועד הבית המעיד על העדר חוב בגין הדירה עד ליום ההעברה.

ה. העברת זכויות הרוכש לפי הסכם זה לא תשחרר אותו מהתחייבויותיו כלפי החברה וכן התחייבויותיו של הנעבר כלפי החברה לא תשחררנה את הרוכש מהתחייבויותיו הוא.

23. הפרת ההסכם

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

ב. איחור הרוכש בביצוע איזה מן התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, יחשב כהפרה יסודית של ההסכם אם מסרה המוכרת לרוכש דרישה בכתב לתיקון ההפרה והרוכש לא תיקן את ההפרה לא יאחר מאשר בתוך 10 ימים ממועד מסירת הדרישה לרוכש.

ג. איחור הרוכש בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי הסכם זה, ומבלי שהדבר יהווה הסכמה לאיחור ומבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל הדין ובנוסף לכל סעד כאמור, יישא התשלום שבפיגור מהיום הקבוע או הנכון לתשלום (לפי העניין) ועד לתשלומו בפועל, ריבית פיגורים כהגדרתה בהסכם זה לעיל.

ד. איחור הרוכש במילוי התחייבויותיו או איזו מהן לפי הסכם זה, הרי בלי לפגוע ביתר התרופות העומדות לחברה כתוצאה מכך, תהיה החברה זכאית לעכב את מילוי התחייבויותיה באיחור מקביל באותו פרק זמן של איחור הרוכש.

ה. במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה יסודית או במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה שאינה יסודית וההפרה לא תתוקן על-ידו תוך 14 ימים (או זמן ארוך יותר שיקבע במכתב החברה) מעת קבלת התראה בכתב מהחברה בדבר ההפרה, תהיה החברה זכאית לבטל הסכם זה וזאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

ו. בוטל ההסכם על-ידי החברה עקב הפרה יסודית או כאמור בפסקה ד' לעיל, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי כל דין תהיה החברה רשאית למכור, להעביר ולמסור את הדירה לכל צד ג' לפי התנאים שתקבע אותם וזאת החל מ-30 יום שלאחר משלוח הודעת הביטול מאת החברה אל הרוכש אם לא תיקן הרוכש את ההפרה בתקופה זו.

ז. בכל מקרה בו לא שילם הקונה את מלוא התמורה עד למועד המסירה, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין, רשאית החברה לעכב תחת ידה את הדירה ולמנוע את מסירתה לרוכש בנוסף לכך או לחלופין לפי החלטתה הבלעדית של החברה ואף זאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין תהיה החברה רשאית לעכב את הפניית הרוכש למנהל לשם חתימת הסכם חכירה ו/או לעכב את רישום הזכויות על שמו הכול לפי העניין, אופי ההפרה וטיבה ולפי שיקול דעתה של החברה.

ז. פעלה החברה כאמור בסעיף ה' לעיל, יהיה על החברה להשיב לרוכש כל יתרה מהכספים ששילם לה לפי הסכם זה, בצירוף הפרשי הצמדה למדד ממועד תשלום לחברה בפועל ועד למועד השבתם לרוכש, וזאת לא יאוחר מאשר בתוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ובמקרים בהם טרם נמסרה החזקה מיום הביטול, ואולם החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, לנכות מכל סכום שהיה עליה להשיב לרוכש את אלה או מקצתם:

(1) סכום שנדרשה החברה לשלם על ידי הבנק שהלווה כספים לרוכש כנגד חתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו בנק ושנמסרו לחברה ואשר החברה רשאית להחזיר לבנק לפי חשבונה (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלת/קנס פירעון מוקדם, הוצאות וכו'), כשדרישתו של הבנק תשמש אסמכתא מכרעת עבור החברה לתשלום כאמור. הוראות פסקה זו לא יחשבו בכל מקרה שהוא כהסכם לטובת הבנק.

(2) בוטל.

(3) הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף ח' להלן.

(4) בוטל.

ח. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית של ההסכם מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הרוכש.

ט. האמור בסעיף זה לא יגרע מזכות הרוכש לכל סעד אחר על פי הסכם זה ו/או על פי דין במקרה של הפרה אחרת כלפיו של ההסכם על ידי החברה.

י. בכל מקרה לא תעמוד לרוכש זכות קיזוז כלפי החברה - לפי העניין.

יא. בוטל.

יב. למען הסר כל ספק, מודגש כי בכל מקרה שהחברה תהיה זכאית לבטל הסכם זה לגבי אחד יחידי הרוכש, היא תהיה זכאית לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידי הרוכש גם יחד.

24. ייצוג:-

הרוכש מאשר כי הודע לו שעורכי הדין של החברה מייצגים את החברה בלבד, וכי הוא רשאי להיות מיוצג על ידי עורך דין אחר בעסקה נשוא הסכם זה. **הרוכש מצהיר בזאת כי ידוע לו כי אין עורכי הדין של החברה מייצגים אותו לעניין הרכישה.**

25. שונות:-

א. בכל מקרה בו תתגלה סתירה בין האמור בהסכם זה ובין האמור בנספח מנספחו של ההסכם, הוראות הנספח תגברנה.

ב. ביצוע התחייבויות החברה לפי הסכם זה מותנה בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו לפי הסכם זה שמועד קיומן עד וכולל מועד קיום התחייבות החברה.

ג. שום ויתור/אורכה/הנחה/שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה או בנספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב ולא תשמע הטענה שצד הסכים לשנות מהסכם זה בהתנהגותו. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כוויתור מצדו. ארכה ו/או הנחה ו/או ויתור, מלאים או חלקיים, שניתנו לרוכש בעניין פלוני או בכמה עניינים, לא יהוו תקדים, לא יגזרו מהם גזירה שווה ולא ישמשו בשום מקרה לצורך פירושו של הסכם זה.

ד. כל תוכנית, הצהרה, הבטחה, פרסום, מידע בעל-פה ו/או מצג שלא פורטו בהסכם זה לא יהיה להם כל תוקף מחייב, לרבות ובמיוחד לעניין כל מידע אשר נמסר לקונה לעניין זכאויות ו/או מענקים ו/או כספים שעשויים להגיע לו מאת כל גוף או רשות [כגון זכאות, מענק מיגון וכד'], אשר קבלתם אינה תלויה בחברה. הסכם זה מבטל כל זיכרון – דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה, **מובהר כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו הסכם זה ונספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה שחלה על החברה חובה לציין על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין ו/או לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.**

ה. מקום שהמונח "רוכש" מתייחס ליותר מאדם אחד, יהיו כל יחיד הרוכש אחראים ביחד ולחוד לקיום חיובי הרוכש על פי הסכם זה, ומקום בו מצוין "הרוכש" תהיה הכוונה לכל יחיד הרוכש. כל אימת שאחד מיחיד הרוכש יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, בביצועו או בנובע ממנו, תחייב חתימתו את יתר יחיד הרוכש וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הרוכש תחשב לכל דבר ועניין כמתן הרשאה על ידי יחיד הרוכש, בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו, לחייב את יתר יחיד הרוכש בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה.

ו. בוטל.

ז. מוסכם בזאת כי היה ותתגלע בין הצדדים מחלוקת לגבי טיב ואיכות הבניה נשוא הסכם זה, וזאת הן ביחס לדירה והן ביחס לרכוש המשותף, בית המשפט יכריע במחלוקת.

ח. הרוכש מסכים כי פרטיו ישמשו את החברה ו/או ספקים ו/או קבלני משנה הפועלים בפרויקט לצורך יצירת קשר עם הרוכש לרבות לצורך משלוח הודעות ו/או משלוח דבר פרסומת כהגדרתו בחוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 לרבות משלוח מידע על מוצרים ושירותים באמצעים שונים, לרבות דואר ואמצעים אלקטרוניים שונים, ובין היתר מערכות חיוג אוטומטי, הודעה אלקטרונית או הודעת מס קצר ובין בכל דרך אחרת (להלן: "הודעות"). הרוכש מסכים בזאת לקבלת פרסומת ו/או הודעות כאמור מטעם החברה ו/או מטעם קבלני משנה ט/או ספקים הפועלים בפרויקט.

ט. אם הרוכש הינו תושב חוץ, הוא ממנה בזאת את _____, ת.ז. _____ מרחוב _____ (להלן: "הנציג") להיות נציגו החוקי בישראל לקבלת הודעות החברה ו/או כתבי בית דין ומסירת אלה לנציג תחשב לכל דבר ועניין כהודעה ו/או כתב בית דין שנמסרו לרוכש כדיון.

י. כתובות הצדדים לצורכי חוזה המכר הן הכתובות שצוינו בכותרתו או כל שינוי בהן שנמסר בכתב לצד השני, וכל הודעה שתישלח בדואר רשום בישראל, מצד אחד למשנהו, לפי הכתובות דלעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה ע"י הצד שאליו נועדה 72 שעות לאחר משלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

נספח א' - נספח תשלומים

א. הגדרות:

בנספח זה יהיו למונחים המפורטים להלן ההגדרות אשר בצדם:
"הבניין" - בנין ___ בפרויקט המוקם על המקרקעין כהגדרתם בסעיף 3 להסכם המכר.

"הדירה" –

דירה בת ___ חדרי שינה + 1 ממ"ד בגודל חדר + חדר מגורים, בקומה ___ בבניין, המסומנת כדירה מספר (זמני) ___ בבניין _____.
אל הדירה יוצמדו שטחים נוספים כמתואר וכמסומן בתוכניות המכר (נספח ג' להסכם) ובמפרט (נספח ב' להסכם). על השטחים המפורטים לעיל יחולו ההערות לחישוב שטחים המופיעות במפרט.
אל הדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף כפי שייקבע בעת רישום הבניין כבית משותף.

"המדד הבסיסי" - מדד תשומות הבניה אשר פורסם ביום _____ (מדד חודש _____ שנת _____).

"מועד המסירה" - 30.09.2025, בכפוף לאמור בהסכם זה. החברה תודיע לרוכש מה יהיה תאריך המסירה המדויק במהלך החודש הנזכר לעיל לפחות 30 ימים לפני המסירה בפועל.

"התמורה" - סך של _____ ₪ (במילים - _____) (במילים) _____ ₪) בתוספת מע"מ כדין, בשיעור של 17% נכון למועד החתימה על הסכם זה, ובסה"כ סך כולל של _____ ₪ (במילים - _____) (אלף _____).

ב. התשלומים:

בכפוף להוראות כל דין, תשולם על ידי הרוכש לחברה במועדים ובשיעורים כמפורט להלן:-

א. במעמד חתימת הסכם זה סך של _____ (אלף _____) ₪, (סכום שאינו עולה על 7% מהתמורה), ללא תוספת הפרשי הצמדה.

ב. בתוך 45 יום ממועד החתימה על הסכם זה סך של _____ ₪ (אלף _____) ₪, ללא תוספת הפרשי הצמדה (סכום התשלום הנקוב בס"ק א' לעיל בתוספת סכום התשלום הנקוב בס"ק ב' זה יסתכמו יחדיו ב- 20% מהתמורה).

ג. בתוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם ישלם הקונה סך של _____ ₪ (אלף _____) ₪, המהווה 14% מהתמורה, כאשר מחצית מן התשלום תישא תוספת הפרשי הצמדה.

ד. בתוך 10.5 חודשים ממועד חתימת ההסכם ישלם הקונה סך של _____ ₪ (אלף _____) ₪, המהווה 14% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאשר מחצית מן התשלום תישא תוספת הפרשי הצמדה.

ה. בתוך 15 חודשים ממועד חתימת ההסכם ישלם הקונה סך של _____ ₪ (אלף _____) ₪, המהווה 14% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאשר מחצית מן התשלום תישא תוספת הפרשי הצמדה.

ו. בתוך 19.5 חודשים ממועד חתימת ההסכם ישלם הקונה סך של _____ ש"ח (אלף) _____ ש"ח, המהווה 14% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאשר מחצית מן התשלום תישא תוספת הפרשי הצמדה.

ז. בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם ישלם הקונה סך של _____ ש"ח (אלף) _____ ש"ח, המהווה 14% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאשר מחצית מן התשלום תישא תוספת הפרשי הצמדה.

ח. לא יאוחר מאשר עד 14 יום לפני מועד המסירה כהגדרתו לעיל ישלם הקונה 10% מן התמורה בסך _____ ש"ח (אלף) _____ ש"ח, כאשר מחצית מן הסכום תישא תוספת הפרשי הצמדה.

הרוכש מאשר כי ידוע לו כי לפרויקט ליווי פיננסי באמצעות הבנק המלווה ולפיכך התשלומים יופקדו אך ורק לחשבון הפרויקט בבנק המלווה באמצעות פנקס שוברים שיופק ע"י הבנק המלווה ויימסר לרוכש.

ג. מע"מ: כל הסכומים המפורטים לעיל כוללים מע"מ כחוק. במידה ובעת ביצוע תשלום כלשהו יועלה שיעור המע"מ המוטל לפי חוק, ישלם הרוכש בנוסף לתשלומים דלעיל את שיעור המע"מ כפי שיהיה במועד ביצוע התשלום בפועל.

ד. הוראות הצמדה: התשלומים הנ"ל יהיו צמודים למדד בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר דירות. בהתאם לכך, מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי.

ה. הרוכש לא יהיה רשאי להקדים תשלום כלשהו ללא הסכמתה מראש ובכתב של החברה. הקדים הרוכש ביצוע תשלום כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה עד למועד בו בוצע התשלום, והמוכרת לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

למען הסר ספק, מוסכם כי פירוש המונחים בנספח זה יהיה כפירושם בהסכם המכר.

נספח ד' – ייפוי כוח

ייפוי כוח והרשאה מיוחד ובלתי חוזר

אנו הח"מ:

ת.ז. _____

ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה ומיפה/ים בזה את כוחם של הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ ו/או שרון ינאי עו"ד ו/או נטליה בלגודטני עו"ד ו/או תאמר חורי עו"ד ו/או פרג' חורי עו"ד ו/או פנחס מזרחי עו"ד כל אחד מהם לחוד, להיות מורשי/נו ומיפוי כוחינו ולעשות בשמי/נו ובמקומינו את כל המעשים והפעולות שלהלן ו/או כל חלק מהם:

1. לרכוש ולקבל בשמי ו/או על שמי – בעלות או חכירה או חכירת משנה או כל חכירה אחרת או הרשאה או כל זכות או זכויות אחרות (ובכלל זה זכויות שבהנאה) ביחס לנכס הידוע כיחידה מספר _____ בבניין _____ בפרויקט הנבנה על המקרקעין הידועים כגוש רשום 14717, חלקה 48 (בשלמות) לפי תכנית מפורטת מס' ג/14742 מגרש מספר 341 לפי תכנית מפורטת ג/19257, הנמצאים בקרית שמונה, שנרכשה לפי הסכם מיום _____ (להלן: "הנכס") הנבנה על ידי הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ (להלן: "החברה").

הביטוי "הנכס" כולל גם את כל הקשור לזכויותיי ו/או התחייבויותיי בקשר לנכס, הן בקרקע שעליה הוא נבנה (בין כחלקה או כמגרש נפרד או כחלק בלתי מסוים מהם) והן במבנה או בחלק ממנו ו/או בכל יחידה במבנה או כחלק ממנה, והכל בין שהמבנה ו/או הנכס נבנו כבר ובין שהם עומדים להיבנות בעתיד, בין שהנכס ו/או המבנה ו/או הקרקע (עליה הוא נבנה) רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין או בלשכת מרשם חוקית אחרת (שבאותו אזור) ובין שהנכס/ים יוצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין או בלשכת מרשם חוקית אחרת (באותו אזור), כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום ראשון ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים כבית/בתים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, והכל בתנאים ובכלל זה תקופה ו/או דמי חכירה ו/או הרשאה כפי שמורשי ימצאו לנכון.

2. לעשות בשמי ובמקומי כל הסכם ו/או חוזה עם רשות מקרקעי ישראל ו/או עם גופים שהיא מייצגת (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל ואחרים), ו/או עם כל אדם, חברה, אגודה או אישיות משפטית אחרת שהיא, ביחס לנכס ו/או לרכישתו ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לקבלת הרשאה בו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל ענין הקשור לרישום זכויותיי ו/או חובותיי בקשר לנכס.

3. ללוות כספים בשמי ובשבילי בקשר לנכס, מאת ממשלת ישראל ו/או מאת כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת, לערוך אתם הסכם או הסכמים בקשר להלוואות הנ"ל, לפי התנאים וההוראות שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתנו/ם המוחלט, לחתום על התחייבויות, ערבויות, שטרי משכנתא ושטרי ביטחון להבטחת סילוק התשלומים הקבועים בהלוואות להתחייב לפרוע לכל אחד מהמלווים את סכומי ההלוואות שניתנו ו/או שינתנו על ידם באחריות ו/או בערבות הדדית עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת, לחתום על הצהרות ו/או הסכמים עם המלווים ולהסכים (בין היתר) לכך שזכויותיהם של המלווים או אחד מהם תהייה קודמות לזכויותיי המפורטות בחוזה החכירה ו/או ההרשאה.

4. לקבל כספים בשמי מאת ממשלת ישראל ו/או מאת כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ו/או מאת בעלי המשכנתאות השונים ומאת מלווים אחרים ולהשתמש בכספים אלה כדי להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי כוח והרשאה הנוכחי ו/או החלים על הנכס ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס.

5. למשכן ו/או לשעבד ו/או לרשום הערה/ות בקשר לכך בשמי ובמקומי את זכות הבעלות ו/או את זכות החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכות החכירה האחרת ו/או את זכות ההרשאה ו/או את הזכות מכל סוג שתהייה לי בנכס, בסכום/ים, בשעבוד/ים במשכנתא/ות בכל דרגה שהיא, שישמשו כביטחון/ות יחיד/ים יסודיים עיקריים, מקבילים ו/או נוסף/ים לכל שעבוד/ים ו/או הערה/ות אחרת/ים המוטל/ים או שיוטלו על הנכס ו/או על כל זכות שהיא בהם, בין שהמשכנתא/ות תירשם/נה באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא/הן תירשם/נה בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, לטובת ממשלת ישראל ו/או לטובת בנקים למשכנתא/ות ו/או לטובת החברה ו/או לטובת כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת אשר ילווה/ו לי כספים, בתנאים ובהוראות אשר מורשי ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.

6. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או הקרקע (עליה הוקמו), לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחוד ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנון/ים מוסכם/ים, הצמדות למיניהן, רישום הבעלות ו/או החכירה ו/או ההרשאה ו/או כל זכות אחרת בנכס על שמי ו/או רישום/ים כנ"ל בנכס/ים אחרים על שם הזכאים להירשם כבעלי זכויות בו/בהם, וכן להסכים לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל, לרבות ביטול כל רישום שנעשה בטעות ובלבד שעם הביטול יבוצע הרישום הנכון לתיקון הרישום השגוי, כפי שמורשי ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט.

7. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות בתי המשפט בתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על המרשם, רשם המקרקעין וכל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות על רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מרשם הרשאות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ולעשות או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי, על כל מיני וסוגי הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים קבלות, תוכניות, מפות עסקאות. שטרות פעולה ו/או שטרות רישום על – חלוקה ו/או העברה ו/או מכר ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכן תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובמיוחד אם אלה נעשו מתוך טעות בזיהוי הנכס ו/או זיהוי הצד/דים הזכאים ו/או לאחר שמכרנו והעברנו את זכויותינו בנכס לאחרים ובדרך כלל, לעשות כל פעולה ולחתום על מסמך/ים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפויי הכוח וההרשאה הנוכחיים (-לפח קביעת מורשי), בין בשלמות ובין חלקים חלקים, אחת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת שיש להם עניין בפעולה או במעשה כנ"ל.

8. לשלם בשמי ובמקומי, ועל חשבונני, את כל התשלומים, המסים, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על הנכס שידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ייפויי כוח והרשאה זה.

9. מידי פעם בפעם להעביר את הסמכויות לפי יפויי כוח והרשאה זה. כולן או מקצתן לאחרים, ובטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ו/או למנות אחרים, הכל לפי ראות עיניו ושיקול דעתם של מורשי הנ"ל.

10. מעשה שיעשו מורשי הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי יפויי כוח והרשאה זה יחייב אותי ואת יורשי ואת כל הבאים בשמי והריני מסכים מראש לכל מעשיהם של מורשי הנ"ל שיעשו בתוקף יפויי כוח והרשאה זה.

- 11.** **ייפויי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני רשאי לבטל ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות ולתלויות בו זכויות לטובת החברה ו/או מדינת ישראל ו/או קק"ל ו/או רשות הפיתוח ו/או ממ"י ו/או הממונה על הרכוש ממשלתי ו/או כל בנק אחר אשר יקבל התחייבות לרישום משכנתא – עפ"י הוראות בכתב שנתתי ו/או אתן, וכן הואיל וייפויי כוח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות החברה כלפי/נו כלפי אחרים לרישום הזכויות הנ"ל בנכס ולרשום משכנתאות ו/או שעבודים ו/או הערה/ות לטובת הגופים הנ"ל ו/או כל חלק אחר לפי הוראותיי, ולפיכך הנני מצהיר כי אני מוותר בזה ויתור גמור ומוחלט על זכויותיי וסמכותי לעשות בעצמי או ע"י מישהו אחר מלבד מורשי הנ"ל את כל או חלק מהפעולות הנ"ל ומורשי הנ"ל יהיה רשאי למנוע בעדי או בעד הבאים בשמי לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.**
- 12.** **ייפויי כוח זה – לשון יחיד משמעה גם לשון רבים, ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.**

ולראיה באתי/נו על החתום

היום ___ לחודש _____ שנת _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת חתימת מרשי הנ"ל.

ולראיה אני מאמת את חתימתם,

תאריך: _____

נספח ה' – הודעה לרוכש על זכותו להבטחת כספים
בהתאם להוראות סעיף 2 א 1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת
השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

לכבוד :

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ, חברה מספר 512175779

א.ג.נ.,

הנדון : חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

לבקשתכם, הננו מאשרים כדלקמן :-

1. קיבלנו העתק מחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "החוק") בנוסחו במועד חתימתנו על מכתב זה.
2. ידוע לנו כי המצאת נוסח החוק לעיוננו אינה מהווה ייעוץ משפטי ו/או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי בקשר עם פרשנות החוק ו/או יישומו ו/או השפעות ושינויים עתידיים בחוק כמו גם ביחס לתקנות ולצווים שהוצאו ו/או יוצאו מכוח החוק ו/או לפסיקת ערכאות משפטיות בעניינו.

ולראיה באנו על החתום היום _____

חתימת הרוכשים

הרוכש

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ

נספח ו' – הוראות תחזוקה ושימוש

בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, ובשל העובדה שבמועד החתימה על חוזה המכר אין בידי המוכר כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, מתחייבת בזאת הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ למסור בידי הרוכש את הוראות התחזוקה והשימוש כשהן חתומות בידיה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש.

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ

הרוכש

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ

נספח ט' – נספח ליווי בנקאי

(נספח ב'2 להסכם המימון- נספח רוכשים (דירות מחיר למשתכן))

פרטי הרוכש
שם: _____ ת.ז. _____, טלפון נייד: _____, טלפון: _____,
כתובת: _____ (להלן: "הרוכש")
פרטי המוכר
שם: משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ כתובת: _____ (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ

(להלן: "הסכם הרכישה")

- 1 הגדרות**
- 1.1 "הפרויקט" – פרויקט הכולל הקמת 65 יח"ד, המוקם או שיוקם על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "הדרי יובלים".
 - 1.2 "המקרקעין" – מגרש מס' 341 לפי תכנית גו19257 בשטח של 7,795 מ"ר המצוי בגוש 14717 חלקות 48 בעיר קריית שמונה.
 - 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
 - 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
 - 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
 - 1.6 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ.
 - 1.7 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
 - 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
 - 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
 - 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
 - 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 23750057 על שם המוכר בסניף 745 של הבנק.
 - 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.
- 2 מימון הבנק**
- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
 - 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
 - 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
 - 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישורין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
 - 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
 - 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973 ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.
- 3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב החרגה.
- 3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.
- תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
- 3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:
- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא יישב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
- א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

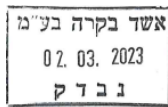
- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- 4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.3 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.4 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשומות בבניה למגורים בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב החרגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.
- 6.3



7 ויתור על סודיות –

- 7.1 הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי;
- 7.2 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק לאומי ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. הסכמת הרוכש ואישורו כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן:
- 7.3 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד: "המידע").
- 7.4 מסירת המידע כאמור לעיל לבנק לאומי, לרבות מערך המשכנתאות שלו, תתבצע למטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.5 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק לאומי, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותים וכן לצרכי דיוור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8 כללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות והאיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 הואיל והיחידה הנרכשת על ידי הרוכש במסגרת הסכם הרכישה מהווה "דירת מחיר למשתכן", חלים לגביה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל, כמפורט במכרז מחיר למשתכן מס' 95/2020/צ ו/או בהסכם הרכישה.
- 8.3 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.
- 8.6 ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:

נספח י' – נספח העדר ייצוג משפטי

הודעה לרוכש כי אינו מיוצג על ידי ב"כ המוכרת

על פי כלל לשכת עורכי הדין (ייצוג עסקאות בדירות), התשל"ז - 1977, וכחלק בלתי נפרד מחוזה המכר אליו מצורף נספח זה, מאשר הקונה כי החברה וכן עו"ד שרון ינאי ו/או עו"ד נטליה בלגודטני הודיעה לו כי עו"ד שרון ינאי ועו"ד נטליה בלגודטני מייצגות את החברה בלבד, כי הן אינן מייצגות את הקונה בעסקה נשוא חוזה זה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו על ידי עורך דין אחר מטעמו על פי בחירתו ושיקול דעתו.

הקונה

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ

הרוכש

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ

נספח יא' - חלקים המוצאים מהרכוש המשותף

הקונה מצהיר כי ראה את תשריט הפרויקט שמקימה החברה על המקרקעין בשטח של כ- 7,795 מ"ר בערך, הידועים כגוש רשום: 14717 חלקות: 48 (בשלמות), לפי תכנית מפורטת מס' ג/14742, מגרש מס' 341 לפי תכנית מפורטת מס' ג/19257 בקרית שמונה (לעיל ולהלן: "המקרקעין"), והוא מסכים במפורש כי החלקים הבאים יוצאו מהרכוש המשותף, וכי החברה תהיה זכאית להצמיד אותם ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בפרויקט – כדלקמן:

1. שטחי קרקע, לרבות שטחי קרקע מקורים, וכן שטחי חניות למכוניות וגינות.
2. גגות הבניין.
3. מרפסות.
4. מחסנים ו/או חדר/י שרות/ים.
5. מבנה/ים ושטחים אחרים בקומת הכניסה, בקומת מרתף, בקומת מסד, בכל קומה אחרת בבניין.

החלקים המוצאים כאמור לעיל – יוצאו הכל לפי החלטתה וקביעתה של המוכרת ובהתאם ליעודים ואופן השימוש שנקבע להם ו/או שתקבע להם המוכרת והכל בהתאם לתוכניות המאושרות ובכפוף להוראות כל דין.

החלקים שהוצאו ו/או שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, יוצמדו ליחידה/ות אחרות מהדירה, הכול לפי שיקול דעתה של המוכרת, ובהתאם גם יירשם הבית המשותף וכן גם יירשם וייכתב בתקנון המוסכם של הבית המשותף, שיירשם עם רישום הבניין כבית משותף.

נספח יב' - הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים

תאריך: _____

לכבוד:

_____, ת.ז.
_____, ת.ז.
(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

מס רכישה – הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים

1. מובהר בזאת כי בהתאם להוראות הדין רכישה של דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים וכן בתשלום מס רכישה בחוק.
2. התשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית המוטלת עליכם כרוכשים והעמידה בחובה זו הינה באחריותכם הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקרה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו – ינאי, בלגודטני – משרד עו"ד בגין תקלה בתשלום מס הרכישה.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" בו מצהיר הרוכש הצהרות לגבי פרטי העסקה והנוגעות לסכום מס הרכישה. עליכם לחתום על ההצהרה בפני עורך דין מייצג מטעמכם ולהגישה לרשות המיסים באמצעותו.
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת כי עליהם לקבל שוברי תשלום מס רכישה ולשלם אותם בפועל לא יאוחר מאשר בתוך 60 יום ממועד החתימה על הסכם הרכישה והחובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
5. תשומת לבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
6. תשומת לבכם מופנית להנחיות רשות המיסים בחוברת "דע את זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין" ובמיוחד לאמור בנוגע לפטורים ממס הרכישה.
7. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בברכה,

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ

הריני/ו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל, לרבות ההנחיות בחוברת "דע זכויותיך" הנזכרת בסעיף 5 לעיל, וכי ידוע לנו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת ייעוץ משפטי מטעמי/נו.

חתימת הרוכש/ים

הרוכש

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ

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

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ בקרית שמונה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' צפ/95/2020 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1. .

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

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

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

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

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

3. .

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

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

שם: _____ שם: _____

אישור

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

_____ חתימת עורך הדין

_____ הרוכש

_____ הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.

- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

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

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.

- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

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

בן/בת הזוג:

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

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

אישור:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו/ בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, ומר/גב' _____, ת.ז. _____, המוכר/ים לי באופן אישי/אשר זיהה/ו עצמו/ם בפני באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזהרתי אותה/ם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/מה/ו עליה בפני.

שם: _____, מס' רישיון: _____ תאריך: _____ חתימה וחותמת: _____

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט _____ בקרית שמונה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' צפ/95/2020 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

4.

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

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

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

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

5. התחייבות זכו זכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידינו לבנק.

6.

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

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

שם: _____ שם: _____

אישור

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

חתימת עורך הדין

הרוכש

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על 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 לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

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

בן/בת הזוג:

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

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

אישור:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____ ומר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכר/ים לי באופן אישי/אשר זיהה/ו עצמו/ם בפני באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזהרתי אותו/ה/ם כי עליו/ה/ם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/מה/ו עליה בפני.

שם: _____, מס' רישיון: _____ תאריך: _____ חתימה וחותמת: _____

נספח יד'

תצהיר והתחייבות – בדבר העדר יחסים מיוחדים

אני/הח"מ:-

_____, ת.ז. _____
_____, ת.ז. _____

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כדלקמן:-

1. זכינו בהגדרה בזכות לבחור ולרכוש דירה מהדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ (להלן: "החברה") בפרויקט המוקם על המקרקעין הידועים כגוש 14717 חלקות 48 (בשלמות) לפי תכנית מפורטת מס' ג/14742 מגרש מספר 341 לפי תכנית מפורטת מס' ג/19257 במסגרת מכרז מספר צ/95/2020 שנערך ע"י רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "הפרויקט"), במסלול 'מחיר למשתכן'.

2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט בתנאי 'מחיר למשתכן' הינו כי מתקיימים בנו התנאים הבאים, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:-

א. אנו או קרוב משפחה שלנו איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעלי השליטה בחברה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעלי השליטה בחברה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש] (להלן יחדיו: "החוק").

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעלי השליטה בחברה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעלי השליטה בחברה, כהגדרת מונחים אלו בחוק.

ג. החברה או מי מבעלי השליטה בחברה או קרוב משפחה של מי מבעלי השליטה בחברה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלה בחוק.

"קרוב משפחה" משמעו בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה, אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעלי השליטה בחברה בגין כל נזק שייגרם להם וידוע לנו כי ייתכן אי אף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום

שם וחתומה

שם וחתומה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מרח' _____, מאשר בזאת כי ביום _____
הופיעו בפני _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____,
אשר זיהו עצמם בפני באמצעות תעודות זהות, וכי לאחר שהוזהרו על ידי כי עליהם לומר את
האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בדין אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל
וחתמו עליה בפני.

חתימת עורך הדין

הרוכש

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ

ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן"

אני הח"מ:

ת.ז. _____

ממנה ומייפה בזאת את כוחו של

ת.ז. _____

(להלן: "מיופה הכוח").

לבחור גם בשמי ועבורי דירה בפרויקט "הדרי יובלים" – מחיר למשתכן, המוקם על ידי הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ, במקרקעין הידועים כגוש 14717 חלקות 48 (בשלמות) לפי תכנית מפורטת מס' ג/14742 מגרש מספר 341 לפי תכנית מפורטת מס' ג/19257 בהתאם למכרז צ/95/2020 (להלן: "הפרויקט").

הריני מאשר בזאת כי אני אחד מיחיד "הזוכה" בהגרלה לפרויקט האמור וכי מיופה הכוח הנזכר לעיל הינו היחיד "הזוכה" השני. מצ"ב לייפוי כוח זה אישור הזכייה ואישור הזכאות. בחירתו של מיופה הכוח תחייב אותי לכל דבר ועניין ותהיה סופית. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.

כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, והוא לא ישמש לחתימת חוזה רכישת הדירה.

ולראיה באתי על החתום היום _____ לחודש _____ לשנת _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, אשר זיהה/תה עצמו/ה בפני באמצעות תעודת זהות שמספרה _____/המוכר/ת לי אישית, ולאחר שהסברתי לו/ה את התוצאות המשפטיות הנובעות מחתימה על מסמך זה, ושוכנעתי כי הדבר הובן לו/ה כראוי, חתם/ה בפני מרצונו/ה על מסמך זה.

_____ חתימת עורך הדין

נספח -
הצמדת חניית נכה

נספח לטופס בחירת דירה ולהסכם מכר בפרויקט הדרי יובלים "מחיר למשתכן"
בין:

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ
חברה מספר 512175779
מרחוב עצמון 18, נוף הגליל, 1765306

(להלן: "החברה" או "המוכר/ת")

מצד אחד,

לבין:

1. _____, ת.ז. _____, - 50%

2. _____, ת.ז. _____, - 50%

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד

כתובת: _____

מספרי טלפון: _____

כתובת דוא"ל: _____

(להלן: "הרוכש" או "הקונה")

הואיל: והרוכש זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווק המוכר והידוע בשם "מחיר למשתכן" הדרי יובלים על מקרקעין הידועים כגוש 14717 חלקה 48 (בשלמות) מגרש מספר 341 לפי תכנית מפורטת מספר ג/14742 המצויים בקרית שמונה (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה).

והואיל: ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הרוכש לרכוש דירה אשר לה מוצמדות 2 חניות אשר אחת מהן הינה חנייה המסומנת כחנייה נגישה לקונה שהינו אדם עם מוגבלות כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 (להלן: "החניות הצמודות", "נכה" ו-"חניית נכה" בהתאמה).

והואיל: וטרם נמכרו כל הדירות בבניין בו מצויה/תימצא הדירה (להלן: "הבניין").

והואיל: והקונה מצהיר ומאשר כי הודע לו קודם לחתימתו על טופס בחירת הדירה בפרויקט (להלן: "טופס בחירת הדירה") וכן קודם לחתימתו על הסכם לרכישת הדירה (להלן: "הסכם המכר") כי ככל שקונה נכה יבקש לרכוש דירה בפרויקט אשר לה צמודה חניית נכה עשוי הרוכש עשוי להידרש להסכים לכך שחניית הנכה שהוצמדה לדירתו תוחלף בחנייה אחרת על מנת לאפשר הצמדתה לדירת הקונה הנכה והרוכש מסכים לכך;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.
2. הרוכש מצהיר ומאשר בזאת כי כל האמור במבוא לנספח זה ובנספח זה גופו הובא לידיעתו עוד בטרם חתם על טופס בחירת הדירה לרבות החניות הצמודות לה וכן בטרם חתם על הסכם המכר.
3. הרוכש מצהיר ומאשר בזאת כי בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי אחת משתי החניות הצמודות לה מסומנת כחניית נכה.
4. הרוכש מצהיר כי הוא אינו נכה, כי הודע לו והוא מסכים לכך כי ככל ונכה יבקש לרכוש דירה בפרויקט, יהיה רשאי המוכר להצמיד לדירת הקונה חניה אחרת בפרויקט במקום חניית הנכה (להלן: "חניה חלופית") ואת חניית הנכה להצמיד לדירת הנכה, והכל בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למצאי החניות שיהיה קיים באותה עת.
5. אין לרוכש ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר ו/או כנגד משרד הבינוי והשיכון ו/או כנגד מי מטעמם או במקומם בכל הנוגע להחלפת חניית הנכה בחניה החלופית כהגדרת אלה לעיל.

הקונה

המוכר

הרוכש

הדר הצפון הנדסה ובניה (1995) בע"מ