

אופקים - "חברותא"

מתחם 2

בניין מס' _____

דירה מס' _____

קומה _____

מס' חדרים _____



חניה/ות מס' _____ בקומה/ות מס' _____

מחסן מס' _____ בקומה מס' _____

(להלן: "הדירה")

הסכם מכר- דירת מחיר מטרחה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2026

בין: **שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ ח.פ. 516988334**

מרחוב יוחנן הסנדל 2 חיפה

טל' - 04-9988802

(להלן: "החברה" / "המוכרת")

מצד אחד;

לבין:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

שכתובת/ם לצרכי הסכם זה: _____

טל': _____

דוא"ל: _____ ; _____

במאחד ובנפרד ובערבות הדדית

(להלן: "הקונה" / "הרוכש")

מצד שני;

הואיל: והחברה חתמה על הסכם לביצוע הפרויקט כהגדרתו להלן במקרקעין הידועים כמתחם מספר 2 מגרשים מספר 133,134,138,139 לפי תכנית 601-0455998 בגוש 39662 חלקה 1 בחלק, בשכונת אקליפטוס ביישוב אופקים (להלן: "המקרקעין");

והואיל: וברצון הקונה לרכוש את זכויותיה של החברה וברצון החברה למכור לקונה את זכויותיה בדירה והכל על פי הסכם זה;

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות הסכם זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות:

- 1.1. המבוא להסכם והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים, ההסכם כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:
 - 1.2.1. **נספח א'** - מפרט ותוכניות הדירה והבניין.
 - 1.2.2. **נספח ב'** - נספח תמורה ומועד המסירה - תשלומים ומועדים.
 - 1.2.3. **נספח ג'** - יפוי כח.
 - 1.2.4. **נספח ד'** - התחייבות לתשלום מס רכישה.
 - 1.2.5. **נספח ה'** - שאלון שומה עצמית לרשות מיסוי מקרקעין.
 - 1.2.6. **נספח ו'** - נספח הבנק המלווה.
 - 1.2.7. **נספח ז'** - נספח עמלות ערבות חוק המכר.
 - 1.2.8. **נספח ח'** - נספח חיבור לחשמל.
 - 1.2.9. **נספח ט'** - יידוע הקונה על הבטחת השקעות לפי חוק המכר.
 - 1.2.10. **נספח י'** - הודעה בדבר ייצוג משפטי.
 - 1.2.11. **נספח י"א** - כתבי התחייבות של רוכשי מחיר מטרות.
 - 1.2.12. **נספח י"ב** - הצמדת חנית נכה.
 - 1.2.13. **נספח י"ג** - הסכם ניהול.
 - 1.2.14. **נספח י"ד** - כתב הוראות לנאמן.
 - 1.2.15. **נספח י"ה** - בקשה לרישום ה"א במסגרת מחיר מטרות.
 - 1.2.16. **נספח היעדר היתר בניה** - ככל ובמועד החתימה טרם ניתן היתר הבניה.

- 1.3. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות וכיוצא באלה, בין בהסכם זה ובין בנספח כלשהו של ההסכם, תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה כתובה לבין המשורטט ו/או המצויר, תגבר ההוראה הכתובה; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה במפרט לבין הוראה בתשריט כלשהו, תגבר ההוראה שבמפרט; במקרה של סתירה בין הוראה בנספח לבין הוראה בהסכם גופו - תגבר ההוראה שבנספח, לפי העניין.
- 1.4. הכותרות בהסכם נועדו לנוחות ההתמצאות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.5. האמור בהסכם בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע וכן להיפך. האמור בהסכם בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע וכן להיפך.
- 1.6. מוסכם במפורש, כי ההסכם ייכנס לתוקפו והוראותיו תחייבנה, אך ורק לאחר חתימתו כדין על ידי כל הצדדים.

2. הגדרות

- 2.1. נוסף על כל הגדרה אחרת במבוא להסכם או בגופו ובלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בהסכם זה למונחים הבאים המשמעות שלצידם:
 - 2.1.1. **"הפרויקט"** - פרויקט "חברותא" הכולל הקמת מבנים במקרקעין הידועים כמתחם מספר 2 מגרשים מספר 133,134,138,139 לפי תכנית 601-0455998 בגוש 39662 חלקה 1 בחלק, בשכונת אקליפטוס ביישוב אופקים.
 - 2.1.2. **"הבניין"** - בניין בו ממוקמת הדירה נשוא הסכם זה.
 - 2.1.3. **"בנק הקונה"** - בנק מסחרי ו/או בנק למשכנתאות, אשר העמיד לטובת הקונה את המימון הדרוש לו לצורך רכישת חלק מהדירה, ולצורך זה בלבד.
 - 2.1.4. **"הדירה"** - דירת מגורים כהגדרתה במבוא להסכם, וכמפורט בתוכניות ובמפרט המצורפים כנספח א' להסכם זה.
 - 2.1.5. **"ההסכם" או "הסכם זה"** - הסכם זה וכל נספחיו, בין אם צורפו אליו בפועל ובין אם לאו.
 - 2.1.6. **"חוק המקרקעין"** - חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.
 - 2.1.7. **"מדד"** - מדד תשומות הבנייה המתפרסם מעת לעת על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומו, או כל מדד רשמי שיחליפו, בין אם יושתת על הנתונים שעליהם מושתת מדד זה כיום ובין

אם יושתת על נתונים אחרים (להלן: "המדד"). אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו ו/או שתקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

2.1.8. "מדד הבסיס" - כהגדרתו בנספח ב' להסכם זה.

2.1.9. "המפרט" או "המפרטים" או - המפרט הטכני המהווה חלק מהתשריטים כהגדרתם להלן "המפרט מהטכני" המצורף בנספח א'.

2.1.10. "עורך הדין של החברה" - כל עורך דין ממושרד יוזק את מלכין ושות' וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.

2.1.11. "צמוד" או "הפרשי הצמדה" - הכפלת הסכום הרלוונטי, בשיעור היחס שבין המדד האחרון הידוע לפני ביצוע חישוב ו/או תשלום כלשהו לבין המדד הבסיסי, ובלבד שהמדד האחרון לא יפחת מהמדד הבסיסי.

2.1.12. "הקבלן" - כל קבלן שייבחר על-ידי החברה, אשר יהא קבלן מורשה כדין ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והבניין.

2.1.13. "ריבית הפיגורים" - ריבית בהתאם לתקנות המכר (דירות) ובשיעור שלא יעלה על 8% שנתי. ריבית הפיגורים תכלול בתוכה גם הפרשי הצמדה. שיעור ריבית הפיגורים תחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש.

2.1.14. "תקופת הפיגור" - התקופה שבין המועד הנקוב בהסכם לביצוע של תשלום כלשהו החל על הקונה ואם לא נקבע לו מועד - מיד עם דרישה לתשלום, לבין מועד תשלומם במלואו בפועל.

2.1.15. "הבנק המלווה" - בנק לאומי לישראל בע"מ או בנק/ גורם מלווה פיננסי מורשה אחר שילווה את הפרויקט.

3. המכר

- 3.1. בכפוף למילוי כל תנאי הסכם על ידי הקונה, החברה מתחייבת לבנות ולהקים את הדירה כהגדרתה לעיל ולמסור את החזקה בה לידי הקונה כמפורט בהסכם זה להלן, והקונה ירכוש את הזכויות בדירה מאת החברה, יקבל בה את החזקה, ישלם לחברה את התמורה במלואה ובמועדיה, כפי שנקוב בנספח התשלומים והמועדים המצורף להסכם בנספח ב' (להלן: "התמורה") ויפעל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם. יובהר, כי תנאי התשלום בהסכם זה ובנספחיו ומועדיהם, וביצוע כל תשלום כאמור, הינם תנאים שהפרתם תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה.
- 3.2. להסרת ספק מובהר במפורש, כי תנאי מוקדם לקיום התחייבויות החברה כאמור בהסכם הינו, כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו שעד לאותו מועד, במועדן ובמלואן.
- 3.3. מובהר בזאת, כי התחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה מתייחסות אך ורק לדירה ולחניה/ות שתוצמד/נה לה, ככל שתוצמד/נה.
- 3.4. הובהר לרוכש במפורש, כי יכול שיהיו שינויים בתכנונם של הבניין ו/או הדירה בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. מובהר, כי אין באמור כדי לפגוע בזכויות הרוכש עפ"י כל דין, ובהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות והוראות נספח היעדר היתר הבניה המצורף לחוזה זה יחולו במקרה כאמור.
- 3.5. הובהר לרוכש, כי החלק היחיד שייחוד לו במסגרת הסכם זה הינו הדירה גופה והצמודותיה כפי שפורטו בהסכם זה, בתוכניות ובמפרט המצ"ב. החברה תהיה רשאית להגיש בקשה לשינוי בתכנון הדירות ו/או הוספת יחידות ו/או קומות ו/או העתקת אחוזי בניה מדירה לדירה ו/או ניווד זכויות בנייה למקרקעין אחרים ו/או שינוי בשטח הדירות האחרות ו/או פיצול דירה/ות ו/או איחודן ו/או כל שינוי אחר שאינו מתייחס לדירה גופא נשוא הסכם זה, כגון אך לא רק שינויים בתוכניות הגיגון, החניות, השטחים המשותפים ו/או הציבוריים וכו', לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה גופא לרבות גודל הדירה, מקומה וכיווניה. עלות כל שינוי כאמור תחול על החברה בלבד. מובהר, כי אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע מהרוכש לפנות לערכאות ו/או להגיש התנגדויות לוועדת התכנון על פי דין.

- 3.6. זכויות הבניה העתידיות הנוספות מעבר לזכויות הבניה הקיימות, יהיו שייכות למוכרת והיא תוכל לניידן/ להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצרן הינו לאחר שהמוכרת מכרה את כל הדירות בבניין.
- 3.7. כל האמור כפוף לכך, שזכויות הרוכש בדירה והצמדותיה על פי החוזה ועל פי כל דין לא תיפגענה.

4. הצהרות הקונה

- 4.1. לקונה ניתנה האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין, המגרש הבניין, סביבתו ודרכי הגישה אליו, וכן, לערוך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בהסכם זה, לרבות ניתנה לו האפשרות לבחינת תוכניות בניין העיר, המפרט, תוכניות הדירה והבניין וכן את שטח ומיקום הדירה ואת כל יתר הנתונים והמסמכים, הוצגו לו תוכניות רשויות התכנון לגבי המקרקעין וסביבתם.
- 4.2. הובא לידיעת הקונה המידע ו/או פרטים אשר נדרשים לו לצורך גיבוש דעתו להתקשר בהסכם זה, עוד לפני חתימת הסכם זה ומצאם מתאימים למטרותיו. הובא לידיעת הקונה שהפרויקט כולל מכירת דירות כחלק מפרויקט ממשלתי המכונה "מחיר מטר".
- 4.3. הובא לידיעת הקונה שיכול ועבודות בנייה במקרקעין ו/או בחלקם ו/או בסמוך להם תעשינה במקביל לעבודות הבנייה שיבוצעו בבניין ו/או שתתבצענה לאחר מסירת החזקה בדירה ו/או לאחר אכלוס הבניין ובלבד שלא יהיה בכך כדי להפריע לקונה בשימוש הסביר בדירה ובהצמדותיה.
- 4.4. הובא לידיעת הקונה שהתכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הבניין על פי התוכניות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מפלסים, מדרגות, מספר קומות, מספר הדירות, סידורן, מספר חניות ומספר המחסנים וגודלם, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, קולטי שמש, דודים, גז, שבילים, מעברים, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים בפרויקט, הינו עקרוני בלבד, ולא סופי וכי החברה רשאית בכל זמן עד למועד רישום הבניין בבית משותף לבצע כל תוספת, לרבות תוספת יחידות דיור ו/או קומות, לעשות בהם כל שינוי והכל בכפוף לדרישת הרשויות והיתר הבניה שיינתן ובלבד שהדבר לא יפגע בשימוש הקונה בדירה ולא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה גופא על הצמדותיה, לרבות שינוי בגודל הדירה, מיקומה וכיווניה.
- 4.5. הובא לידיעת הקונה שההיתר שיוצא, התכנון הסופי של הבניין וסביבתו כאמור, נתון להחלטתה הסופית של הרשות המוסמכת וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר, אך לא רק, לתוכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראות כל דין, והקונה הודע שייכתנו שינויים בתכנון הפרויקט בהתאם לאילוצים בשטח ו/או אילוצים אחרים ו/או שינויים שיידרשו מרשויות רלבנטיות, ובלבד שלא תפגענה מהותית זכויות הקונה בדירה גופא על פי ההסכם.
- 4.6. הובא לידיעת הקונה שהתחייבויות החברה כלפיו מתייחסות לדירה גופא ולהצמדותיה בלבד ולזכויות הקונה בה בהתאם לקבוע במפורש בהסכם זה ואין נוגעות לכל חלק אחר של הבניין ו/או של המקרקעין למעט חלקו היחסי של הקונה ברכוש המשותף.

5. בטוחה להבטחת כספי הרוכש

- 5.1. הרוכש זכאי להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "**חוק הבטחת השקעות**").
- 5.2. מובהר ומוסכם בזאת, כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו מהרוכש לחברה בגין תמורת רכישת הדירה תהיה באמצעות שוברי התשלום והרוכש מתחייב בזאת, כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה, אלא באמצעות שוברי התשלום, למעט התשלום הראשון- אם לא קיים פנקס שוברים- אשר ישולם בהתאם לאמור בחוזה זה- וזאת אך ורק ככל שלא יימסרו שוברי תשלום במועד התשלום הראשון בלבד.
- 5.3. הרוכש רשאי לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הרוכש תואמים את הפרטים הרשומים בבנק.
- 5.4. למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, הובא לידיעת הרוכש, שהפרויקט והמקרקעין וכל הזכויות הקשורות בהם לרבות חשבון הליווי של הפרויקט ישועבדו/משועבדים לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, לפי חוק המחאת חיובים ו/או גורם מלווה אחר. ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם ולהפקיד את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על-פי הסכם זה אך ורק לחשבון הליווי של הפרויקט שאם לא כן, לא ייחשבו התשלומים כתשלומים ע"ח תמורת הדירה שרכש על כל הכרוך והנובע מכך. ככל שבמועד חתימת הסכם זה טרם הונפק פנקס שוברים ע"י הבנק המלווה של הפרויקט (להלן: "**הבנק**"), הקונה ישלם ע"ח התמורה סך של עד 7% ממחיר הדירה.

- 5.5 מודגש בזאת במפורש והקונה נותן בזאת את הסכמתו לכך שלבנק אין כל התחייבות, מכל מין וסוג שהוא, במישרין או בעקיפין, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, ולבנק אין כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את הדירה שנרכשה ע"י הקונה. הקונה לא יסתמך על זכויותיהם של הבנק ו/או פעולותיהם בקשר לפרויקט וכי עליו להסדיר, לפי רצונו, את מנגנוני ההגנה על כספי התמורה ששילם ו/או שישלם לחברה ישירות אל מול החברה. כל זכות שהוענקה לבנק וכל פעולה שתבוצע על ידם כאמור לעיל, נעשו ויעשו לצורך הבטחת פירעון הסכומים אשר בתשלומם חייבת ו/או תהיה חייבת החברה לבנק בלבד ואין בהם משום מצג או אחריות כלשהי כלפי הקונה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכות הקונה לקבל ערבות בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, בגין כל תשלום שישולם על ידו לחשבון שפרטיו מופיעים בפנקס השוברים שהונפק לו על-ידי הבנק המלווה.
- 5.6 כנגד כל תשלום שהקונה ישלם למוכרת בגין תמורת הדירה יקבל הקונה בטוחה מהבטוחות המנויות בחוק הבטחת השקעות (כהגדרתו לעיל), ואשר סוגה יהיה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח של הבנק המלווה בכל נוסח שהיא מקובל בבנק המלווה באותה עת, ובלבד שיענו על הוראות חוק הבטחת השקעות (להלן: "**הבטוחה לקונה**" או "**הבטוחה**").
- 5.7 נמסר לקונה על ידי המוכרת, כי בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, תמסור המוכרת לממונה כהגדרתו בחוק להבטחת השקעות, הודעה בדבר התקשרות המוכרת בהסכם עימו, אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לקונה, פרטי המקרקעין וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה והכל בכפוף ובהתאם להוראות החוק להבטחת השקעות של רוכשי דירות.
- 5.8 הובהר לקונה, כי בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, הבטוחה לקונה אינה כוללת את רכיב המע"מ, כמוגדר בסעיף 1ג3 לחוק. בהתאם להוראות סעיף 2ג3(ב) לחוק, במקרה של מימוש הבטוחה לקונה, בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, הקרן (כהגדרתה בתיקון 9 לחוק) תשיב לקונה את סכום רכיב המע"מ.
- 5.9 בהתייחס להוראות סעיף 2א לחוק הבטחת השקעות, מוסכם בין הצדדים, כי המוכרת תהיה רשאית להחליף את הבטוחה שניתנה כאמור לעיל (להלן: "**הבטוחה המוחלפת**"), בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח) (להלן: "**הבטוחה החלופית**"), בכפוף לאמור בסעיף 2א לחוק המכר הבטחת השקעות. בהתאם להתקיימות התנאים הקבועים בדיון, הקונה ישתף פעולה עם המוכרת, ויחתום על כל מסמך וימציא כל אישור ומסמך ככל שהמוכרת תדרוש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החלופית, לרבות אישורים ומסמכים מאת בנק הקונה ו/או אליו. יובהר, כי החלפת הבטוחה תהא בהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים, כהגדרתו לעיל, ובכפוף למשלוח הודעה לקונה 14 ימים בטרם החלפת הבטוחה.
- 5.10 מוצהר ומוסכם בין הצדדים, כי עם היווצרות הבטוחה החלופית כאמור לעיל, תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, בין אם נמסרה למוכרת בפועל ובין אם לאו, והכל ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה המוחלפת לידי המוכרת כאמור להלן והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 5.11 הקונה מתחייב להחזיר למוכרת את הבטוחות שניתנו לו, מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת, וזאת בקרות אחד המקרים הבאים, הכל לפי העניין וההקשר:
- 5.11.1 כתנאי למתן בטוחה חלופית, כאמור לעיל, ובכל מועד אחר בו פוקעת הבטוחה לקונה (הערבות הבנקאית ו/או פוליסת הביטוח) על פי החוזה.
- 5.11.2 בהגיע המועד או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק להבטחת השקעות לביטולה.
- 5.11.3 במועד מסירת הדירה לחזקתו של הקונה וכתנאי לה, יפקיד הקונה את כל הבטוחות למוכרת לרבות ערבויות שהוסבו לטובת מוסדות פיננסיים, בידי עורך דין אשר ימונה על ידי החברה ושאינו "עורכי הדין" של החברה לפי הסכם זה או באמצעות חברת נאמנות בשליטת עורכי דין (להלן: "**הנאמן**") בנאמנות עבור הצדדים, ואלה יחזירו את כל הבטוחות לבנק המלווה בהתמלא התנאים לביטולן על פי הדין.
- 5.12 הרוכש מצהיר בזאת, כי כתובתו למשלוח הבטוחות לקונה שיונפקו לטובתו על ידי הבנק הינה כמפורט בכותרת הסכם זה, וכן מתחייב להודיע לחברה בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר.
- 5.13 הרוכש מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמותיו ומספרי תעודות הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו כמפורט בהסכם זה, וכן את הסכום לתשלום.

6. הבנייה

6.1. החברה מתחייבת, כי הדירה תיבנה במומחיות נאותה, מחומרים טובים בהתאם למפרט הטכני והתוכניות המצורפים להסכם **כנספח א'** ובכפוף להיתרי הבניה שיינתנו, בכפוף לשינויים קלים בביצוע בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), לעומת המפרט כאמור בהסכם וכן בכפוף לשינויים, אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה מהוראות הדין ו/או התב"ע ו/או היתרי הבניה ו/או מהנחיות הרשויות המוסמכות.

6.1.1. "שינויים קלים בביצוע" לצורך סעיף זה פירושו:

סטיות ו/או שינויים לעומת המפרט שהינן בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה ו/או מידות שטחי הרכוש המשותף המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, ו/או סטיות בשיעור של עד 5% בין שטח חצר ו/או גינה הצמודה לדירה ביחס למפרט בפועל ו/או סטיות ו/או שינויים בין מידות וכמויות האבזורים המופיעים במפרט לבין המידות והכמויות בפועל ו/או סטיות אחרות כאמור המותרות על פי כל דין, לא ייחשבו כהפרת ההסכם או שינוי ו/או כאי התאמה, ולא יזכו את הקונה בתרופה ו/או סעד כלשהם, לרבות פיצוי ו/או שיפוי כלשהו בהתאם להוראות חוק המכר.

6.2. הקונה מתחייב לא להתערב ולא להפריע באיזה אופן שהוא, בעצמו או באמצעות אחרים, על ידי מעשה או חוסר מעשה, בבניית הדירה ו/או הבניין ו/או בפעולה כלשהי שהחברה זכאית לעשותה על פי הסכם זה, במשך כל תקופת הבניה, עד להשלמת הבניין, וכל ניסיון התערבות כאמור ייחשב כהפרת ההסכם מצד הקונה ובלבד שלא תוגבל זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.3. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שהבניין והדירה ייבנו על-ידי החברה או על-ידי קבלנים מורשים כדין שהחברה תבחר עפ"י שיקול דעתה הסביר.

7. שינויים ותוספות בדירה

7.1. הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים בדירה, מעבר לקבוע במפרט ובהוראות המכרז, זולת ויתור אפשרי רק על פריטים תמורת זיכוי כספי אשר יפורט במפרט, אם וככל שיפורט. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי פרט לאמור בסעיף זה, הרכוש אינו רשאי לערוך שינויים ו/או תוספות ו/או ויתורים במפרט הדירה.

7.2. מובהר, כי לאחר מסירת החזקה לקונה, הקונה רשאי לבצע שינויים בדירה, הן שינויים חיצוניים והן שינויים פנימיים, בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש. מובהר, כי ככל וייגרם עיכוב ברישום הבית המשותף כתוצאה משינוי שעשה הקונה ללא האישורים הנדרשים על פי דין, יישא הקונה בכל ההוצאות והנזקים שייגרמו כתוצאה מכך.

8. השלמת הדירה ומסירתה לקונה

8.1. מוסכם, כי עד לא יאוחר מן המועד הנקוב כמועד המסירה בנספח התשלומים, המצורף **כנספח ב'**, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר מלוא ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם להסכם במלואן ובמועדן, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, ביצוע מלוא התשלום המיועד למועד המסירה, תשלום החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה, כשהדירה ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ, כשהזכויות בה חופשיות מכל חוב, שעבוד, עיקול משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא נרשמה על פי בקשת רוכש הדירה. (להלן: "**מועד גמר הבניה**").

8.2. סמוך למועד השלמת הדירה, תשלח החברה לקונה הודעה בכתב ובה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל, ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח החברה לקונה הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

8.3. הסתיימה הבניה קודם המועד, תהא החברה רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה בתקופה של עד 60 יום ושנמסרה לקונה הודעה קודם לכן, וזאת, בתנאי שתיתן על כך הודעה לקונה לפחות 60 יום מראש ובכתב. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה (להלן: "**מועד המסירה המוקדם**"). מוסכם, כי החברה זכאית, על פי שיקול דעתה הסביר, למסור לקונה את החזקה בדירה, מבלי למסור לו באותו מעמד את החזקה בחניה שהוצמדה לדירה ובלבד שתיתן לקונה חניה זמנית אחרת בפרויקט עם גישה סבירה ממנה לדירה. החזקה בחניה הצמודה לדירה עשויה להימסר לקונה במועד מאוחר יותר ממועד המסירה ולא יאוחר מיום השלמת עבודות הפיתוח, קרי 6 חודשים מיום קבלת טופס 4.

8.4. יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבניה גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המקרקעין (ובלבד שיושלמו תוך 6 חודשים מיום

- קבלת טופס 4). אולם החברה מתחייבת, כי במועד המסירה, תובטח לקונה גישה נוחה ובטוחה לדירה על הצמודותיה וממנה, ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה.
- עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בבניין ובסביבתו ועבודות נוספות בבניין, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה, ולקונה לא תהיינה טענות בקשר לכך, לרבות בגין הפרעה עקב ביצוע עבודות כלשהן, במקביל לשימוש שיעשה בדירה לאחר מסירתה לקונה, כאמור. ובכפוף לכך שהעבודות שתבצע יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה הדירה.
- 8.5. החברה מתחייבת שעבודות הפיתוח תסתיימנה בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ-6 חודשים מיום קבלת טופס 4.
- 8.6. מובהר בזאת, כי ככל שיש תכנון של מעלית בבניין, במועד המסירה המעלית תהא בנויה ומוכנה להפעלה ביום מסירת הדירות. מובהר, כי הפעלת המעלית מותנית בהתקשרות של הדיירים עם הגורמים הרלוונטיים בהתאם לנהלי חברת המעליות ובכפוף להוראות כל דין.
- 8.7. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך ע"י החברה והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").
- 8.8. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 8.9. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 8.10. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.
- 8.11. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 8.12. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 8.9-8.11 בפרוטוקול המסירה.
- 8.13. במועד מסירת החזקה בדירה ימסור הקבלן לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש למתקנים ולאביזרים והקונה מתחייב למלא אחר ההוראות (להלן: "הוראות התחזוקה").
- 8.14. החברה ו/או הקבלן ו/או נציג מטעמם יעלו על הכתב בפרוטוקול המסירה את אותם ליקויים ו/או אי התאמות שנטענו על ידי הקונה כמצריכים תיקון.
- 8.15. מובהר בזאת, כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת הקבלן או נציגו על פרוטוקול המסירה, הודאה ו/או אישור לקיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול המסירה.
- 8.16. חתימת פרוטוקול מסירה באופן המתואר בסעיף זה ע"י הקונה מהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה.
- 8.17. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל, מובהר ומוסכם, כי הקונה יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה במועד מסירת החזקה אף אם יהיו בה פגמים או עניינים הטעונים השלמה, לרבות, אך לא רק, אי ההתאמות במועד המסירה, ביחס לעבודות הבנייה שבוצעו ע"י הקבלן בדירה, אם תהייה, לעומת תיאורן במפרט הטכני ובלבד שאי ההתאמות כאמור אינן מונעות מהקונה שימוש סביר ובטוח למגורים בדירה. יסרב הקונה לקבל חזקה בדירה עקב אי התאמות או פגמים או עניינים הטעונים השלמה, שאינם מונעים שימוש סביר ובטוח למגורים בדירה, יהווה הדבר הפרת הסכם על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבות החברה לתיקון אי ההתאמות לאחר מועד מסירת החזקה, כמפורט בהסכם זה להלן.
- 8.18. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחבר אותה לרשת המים, הגז והחשמל. הקונה יחתום קודם למועד המסירה על חוזים לאספקת מים עם מחלקת אספקת המים/ תאגיד המים ברשות המקומית, על הסכם לאספקת חשמל עם חברת החשמל ועל הסכם לאספקת גז ככל שהחברה תורה ויישא בכל תשלום לרשות המתאימה בגין כך. הקונה יחתום על חוזים כנ"ל וישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך, לרבות דמי התקנת מוני מים/גז.
- 8.19. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת, כי הקונה ישלם או ישיב לחברה תשלום בגין פיקדון מונה/ים, ככל והחברה נשאה בתשלום עבור הקונה והמונה/ים נשארים לזכות הקונה- בכפוף להצגת אסמכתאות לתשלום.
- 8.20. למען הסר ספק מותנה בזה, כי הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לדירה ו/או לאתר הבניה ו/או להכניס אליה חפצים או לתפוס חזקה בדירה, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות ההסכם, פרט לכניסה ביחד עם נציג החברה ועל-פי תיאום מראש ובכתב עם החברה לשם הסתכלות בלבד.

9. עיכובים במסירת החזקה לקונה

- 9.1. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהיו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר 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 מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
 - סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
 - סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
 - סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- 9.2. הפיצויים הקבועים בסעיף 9.1 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 9.3. הוראות סעיפים 9.1-9.2 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:
 - 9.3.1. הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד.
 - 9.3.2. הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 9.4. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מבניהם) תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- 9.5. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים אחרונים לפני מועד המסירה, תודיע המוכרת לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 9.6. מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, תודיע המוכרת לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 9.7. במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר, כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת חודש המנויה בסעיף 9.1 לעיל להלן) ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 9.8. הקונה, או מי שהקונה ייפה את כוחו, יהיה נוכח ביחידה במועד המסירה ויקבל את היחידה לרשותו, בהתאם להוראות ההסכם, ויחתום בפועל על פרוטוקול מסירה.
- נבצר מהקונה להשלים את האמור לעיל ולהופיע במועד שנקבע למסירת היחידה והודיע על כך לחברה, יתואם עמו מועד חלופי קרוב ככל האפשר בנסיבות.
- 9.9. סמוך למועד השלמת הנכס תישלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "ההודעה").
- 9.10. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו (להלן: "הודעת הזימון הנוסף").

10. אי מסירת החזקה עקב מעשה או מחדל של הקונה

- 10.1. הקונה יישא בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי ההסכם חל תשלומם ממועד המסירה ואילך על הקונה. עם זאת, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה רשאית, אך בכל מקרה לא חייבת, לנקוט בצעדים שידרשו, על פי שיקול דעתה הסביר, לשם שמירה על הדירה, וכל הוצאותיה בנדון יחולו על הקונה וישולמו לה על ידו עם דרישתה הראשונה. מוסכם במפורש, כי עד שהקונה לא ישלם לחברה את מלוא התמורה כמפורט בנספח התשלומים הנספח לחוזה זה, לא תימסר לו החזקה בדירה, אך יראו את הקונה כמי שקיבל חזקה בדירה לעניין חובתו לשאת במיסים ובהוצאותיה השוטפות. מובהר, כי החברה רשאית לבצע תשלומים עבור הקונה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ולקונה תעמודנה כלפי החברה

אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. אין באמור כדי לגרוע מחובת החברה לשמור על הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967.

11. תחזוקה ותיקונים

- 11.1. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על החברה על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה - "**אי התאמה**", "**אי התאמות**" ו- "**חוק המכר**"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הוראות חוק המכר, תגברנה הוראות החוק.
- 11.2. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - "**הודעה בדבר אי התאמה**").
- 11.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי - ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 11.4. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 11.5. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 11.6. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו 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 לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר, כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 11.7. הקונה ישתמש בדירה בצורה סבירה ובהתאם להוראות התחזוקה כפי שימסרו לו ע"י החברה.
- 11.8. הקונה יעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר את ביצוע התיקונים.
- 11.9. החברה תעשה כמיטב יכולתה על-מנת לצמצם את אי הנוחות העשויה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים. במידה וביצוע התיקונים יגרם באופן ישיר לנזק פיזי בדירה, תשיב החברה את המצב לקדמותו.
- 11.10. לא יאפשר הקונה לחברה ו/או לשליחיה לפעול לתיקון ליקויים כאמור, החברה לא תתקן את הליקויים עד להסרת ההגבלה. ידוע לקונה, כי בכוונת החברה לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בבניין במרוכז, לפי סוגי הליקויים, בכפוף להוראות כל דין, ולפיכך ייתכן שהתיקונים יבוצעו במרוכז, במועדים שיתואמו מראש עם הקונה ובתוך זמן סביר.
- 11.11. מובהר, כי לפני קבלת החזקה בדירה מתחייב הרוכש לחתום עם חברת החשמל על חוזה להספקת חשמל לדירה לפי התנאים המקובלים אצל חברת החשמל (מצ"ב טופס הזמנת חיבור חשמל מצ"ב **כנספת ז'** להסכם זה), וכן לחתום עם הרשות המקומית על חוזה להספקת מים לדירה לפי התנאים המקובלים ברשות המקומית וככל שיבחר בכך- לחתום על חוזה עם חברת גז להספקת

גז לדירה ומונה דירתי (מובהר בזאת, כי התקשרות הרוכש עם חברת הגז והתקנת מונה גז נתונה לבחירתו של הרוכש).

11.12. החברה ו/או הקבלן מטעמה ימסרו לרוכש (לכל המאוחר במעמד מסירת החזקה בדירה) אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בדירה ומתקני העזר שבה. ניתנו לרוכש הוראות ואזהרות כאמור, הרוכש יפעל על פי ההנחיות כאמור וזאת על מנת לשמור על הדירה ועל מתקניה. לא פעל הרוכש כאמור ויוכח ע"י המוכרת, כי עקב כך נגרם נזק ו/או ליקוי בפועל- הרוכש יישא בתיקון כאמור ובלבד שהוכח ע"י החברה כי הליקוי ו/או הנזק נגרם עקב כך שהרוכש לא פעל בהתאם להוראות התחזוקה כאמור ו/או כתוצאה מעבודות שהרוכש ביצע בדירה.

11.13. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**הנציגות הזמנית**"). מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב מקביל במסירת הדירות ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.

11.14. הוראות הסעיף בהסכם זה לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה.

11.15. כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף וכל פעולה או הוראה לא יחייבו את החברה, אלא אם נמסרה בכתב בדואר רשום על ידי נציגותם החוקית של בעלי הדירות בבניין בתוך זמן סביר מגילוי הפגם בכפוף להוראות כל דין.

12. שירותים ואחזקה

12.1. הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הסבירים, הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להם הם יועדו. מובהר, כי החברה לא תהיה אחראית לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף לרבות מעליות, קולטים וכו', אשר באחריותה לפי הסכם זה, ובלבד שהוכח ע"י החברה שהתיקונים בהם נעשו שלא ע"י מי שהחברה הפנתה אליו את הקונה ו/או שלא על ידי הספק שאחראי על תיקונם.

12.2. הקונה מתחייב להשתתף (על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף בהתאם להוראות הדין) בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח של הרכוש המשותף בבניין ו/או באגפיו ו/או בכל חלק מהם וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה, במערכת החימום/קירור המרכזית, בגז, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, בשטחי החניה המשותפים, במעברים לשטחי החניה, במדרגות, בשטחי הגיגון, במעברים בין הבניינים שייבנו בפרויקט ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את דיירי הבניין ו/או הבניינים, ככל ומערכות אלו קיימות, לרבות הגיגות המשותפות ו/או השטחים המשותפים. ההוצאות הנ"ל יחולו על הקונה גם במקרה בו טרם אוכלסו כל הדירות בבניין בפרויקט והכל בכפוף להוראות כל דין.

12.3. הודע לקונה שבכפוף לדרישת כל רשות ו/או לפי החלטת החברה, החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, למנות חברת ניהול לפרויקט, אשר תיתן שירותי ניהול ותחזוקה לבניין. חברת הניהול תהיה החברה ו/או כל גוף אחר שיוסד על ידה לצורך ניהול הפרויקט ותחזוקת הבניין ו/או חברת ניהול צד ג'. חברת הניהול תתקשר בהסכם ניהול ישירות עם הקונה בנוסח שייקבע על ידי החברה ובלבד שמשך תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול לא תעלה על שנתיים (להלן: "**חברת הניהול**") או "**הסכם הניהול**", בהתאמה). ככל ומדובר בחברת ניהול בבעלות החברה או חברה קשורה אליה תוגבל תקופת ההתקשרות לשנה אחת לאחר התקופות כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים (רב דיירים כמשמעו בסעיף 71' לחוק המקרקעין). דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

12.4. הקונה מתחייב לקיים את כל ההתחייבויות שיחולו עליו בהסכם הניהול, ככל שתמונה חברת ניהול ויחתום עמה הסכם ניהול. הוראות הסכם הניהול יהיו חלק בלתי נפרד מהסכם זה ויחולו ההוראות שלהלן:

12.4.1. הודע לקונה כי החברה תהיה רשאית להחליט אך לא חייבת להחליט, כי הסכם הניהול ו/או הוראות סעיף זה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין, בין ע"י הכללתם בתקנון הבית המשותף ובין ע"י צירוף הסכם הניהול לתקנון, בין ע"י רישום הערה

בפנקס המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות כל דין.
12.4.2. הודע לקונה שכל שתמנה נציגות לבית המשותף, כמשמעותה בחוק המקרקעין, יהיו סמכויות הנציגות כפופות להוראות הסכם הניהול בכפוף להוראות כל דין.
12.4.3. הקונה ינהג בהתאם להוראות הסכם הניהול, בכל הקשור לאחזקת הדירה ובכל הקשור לשימוש ברכוש המשותף ומערכותיו, אחזקתם וניהולם, והכל מתוך מגמה לסייע לחברת הניהול לתחזק את הבניין ולנהלו ברמה הנדרשת.
12.4.4. הקונה יתקשר עם חברת הניהול בהסכם ניהול, וכן ישלם לחברת הניהול את חלקו בתשלומים שייגבו על ידה. במידה ויופסקו שרותי חברת הניהול תהא רשאית החברה להעבירם לחברה אחרת.

13. הלוואה למימון רכישת הדירה

13.1. ירצה הקונה לממן את רכישת חלק מהדירה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא מבנק למשכנתאות (להלן בהתאמה: "**ההלוואה**", "**הבנק למשכנתאות**"), תחולנה ההוראות דלהלן:

13.1.1. האחריות המלאה לקבלת ההלוואה ולכל תנאיה מוטלת אך ורק על הקונה ואין בקבלת ההלוואה או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. הקונה ישא על חשבונו וישלם את כל ההוצאות, התשלומים והעמלות הכרוכים בקבלת ההלוואה, ככל שייגבו. על החברה לא תחול כל חובה או התחייבות לטפל ו/או להשיג את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן ההלוואה ו/או לגרום לביצועה.

13.1.2. גם אם לא יעלה בידי הקונה לקבל הלוואה כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור את הקונה מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי הסכם זה ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויות הקונה שעל פי הסכם זה, ובכלל זה תשלום כל חלק מתוך התמורה במועדים האמורים בנספח התשלומים והמועדים.

13.1.3. הקונה הודע, כי החברה לא יצרה כל מצג ולא נתנה לקונה כל התחייבות לגבי האפשרות להשיג הלוואה מלאה ו/או חלקית לרכישת הזכויות בדירה ואין בהסכם ו/או בכלל כדי להטיל על החברה אחריות כלשהי באשר להשגת ההלוואה כאמור. מובהר, כי עניין זה הינו באחריותו הבלעדית והמלאה של הקונה וביצוע ההסכם אינו מותנה בהשגת מימון כאמור.

13.1.4. עלה בידי הקונה לקבל את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן הלוואה כאמור, תסכים החברה לאשר לבנק למשכנתאות, כי לא תעביר את הזכויות בדירה על שם הקונה אלא אם תרשם במקביל המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות, ככל שזו לא סולקה עד למועד זה, ובלבד שהקונה קיים את כל התחייבויותיו שעל פי ההסכם ושההסכם לא בוטל. אישור החברה כאמור יינתן בתנאי מוקדם, כי יתקיימו כל התנאים הבאים:

13.1.4.1. הקונה שילם לפחות 100,000 ₪ ממחיר הדירה ממקורותיו העצמאיים, בהתאם להוראות בנק ישראל.

13.1.4.2. החברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה בנוסח המקובל בבנקים ובאישור החברה. היה והחברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר העמלות, ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה. יובהר, החברה תישא בעלות האגרה לרישום הערת הזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא.

13.1.4.3. אישור כאמור יותנה, בין היתר, בכך, כי הבנק למשכנתאות ישלם ויעביר את כל כספי ההלוואה במישרין לחברה ו/או לפקודתה. יובהר, כי הקונה יזוכה אצל החברה אך ורק בסכום אותו תקבל החברה בפועל מבנק הקונה.

13.1.4.4. כל סכום שישולם ו/או יושב לקונה ו/או לבנק למשכנתאות בהתאם ישולם אך ורק כנגד פינוי החזקה בדירה, אם נמסרה לקונה, ובתנאי, כי בד בבד עם התשלום תימחק הערת הזהרה, אם נרשמה, לטובת הקונה ולטובת בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

13.1.4.5. הודע לקונה כי יהא עליו לשלם את מלוא התמורה במועדה, גם אם לא קיבל הלוואה לצורך מימון רכישת הדירה מכל סיבה שהיא. הובהר לקונה, כי באחריותו להעביר לחברה זמן מספק מראש את המסמכים

עליהם אמורה לחתום החברה ולא פחות מאשר 14 ימי עסקים וזאת על מנת שיהא זמן מספק לביצוע ההליכים הקשורים בקבלת ההלוואה. למען הסר ספק יובהר, כי הרוכש יישא בעלויות הנדרשות לרישום משכנתא.

14. מיסים, אגרות ותשלומים

- 14.1. המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה, בין אם על בעליה ובין אם על מחזיקה, ובכללם: דמי ניהול ו/או וועד בית ו/או תשלומים בגין הרכוש המשותף (כל הנ"ל ייקראו ביחד להלן: "המיסים"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, בין אם קיבל הקונה את החזקה בדירה במועד המסירה ובין אם לא, למעט התקופה שבה לא נמסרה החזקה בפועל מסיבות התלויות בחברה בלבד. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים, ישירות לזכאי לקבלם, ללא דיחוי ולא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדין ובלבד שמדובר בתשלומים החלים ע"פ דין על רוכשי דירות.
- 14.2. ידוע לקונה, כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה ע"י החברה בהתחשב בסוגי המיסים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים, המוטלים על בניית הדירה, לרבות עבודות הפיתוח ושיעורם כפי שהם ביום חתימת ההסכם. בכפוף להוראות כל דין- יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו על רוכשי דירות ע"פ דין, ושאינם קיימים ביום חתימת ההסכם ו/או בתוספות למיסים קיימים - ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה וככל שהינם נוגעים לתמורה כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים ו/או ככל שנוגעים לכל התשלומים המופיעים לעיל ולהלן, במועד הקבוע לכך בכל דין או לפי דרישתה הראשונה של החברה.
- 14.3. ידוע לקונה, כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י רשות מוסמכת, לרבות: כבישים, מדרכות, נטיעות, תיעול, ביוב, ניקוז, אבני שפה וכו' (להלן: "עבודות הפיתוח הנוספות"), החל מיום מסירת החזקה לקונה- יחול על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלמו במועד, גם אם טרם נרשמה זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין. הוטלו תשלומים כנ"ל על יותר מאשר על הדירה בלבד, ישלם הקונה חלק יחסי מן התשלומים הנ"ל לפי קביעת הרשות המקומית או החברה ובכפוף להוראות כל דין.
- 14.4. מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין. עד מועד המסירה ימציא הקונה לחברה ו/או לעורך הדין של החברה, לפי העניין אישור מס רכישה מופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין. ככל שתיערך ע"י החברה או מי מטעמה, לרבות עורך הדין של החברה, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה כאמור לעיל, מצהיר הקונה ומאשר, כי היא נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו, כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. החברה ועורך הדין של החברה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית- כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך.
- 14.5. למען הסר ספק, מובהר, כי החברה אחראית להגיש דיווח מקוון לרשות מיסוי מקרקעין במועד הקבוע בדין אולם, לא אחראית בתיקוני שומה ו/או השגות ו/או עררים של הרוכש אל מול רשויות המיסוי, על רכישת הדירה. הרוכש פוטר את החברה ובאי כח החברה מאחריות בנוגע לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ימסרו לבאי כח החברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם.
- 14.6. מס שבח ו/או מס הכנסה, ככל שיחולו על העסקה, ישולמו על ידי החברה.
- 14.7. החברה תישא בהיטל השבחה (ככל שיחול) בגין מלוא הזכויות המגולמות בדירה שלפי הסכם זה. מובהר, כי החברה תישא בהיטל השבחה המוטל על הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה בגין תוכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. היטל ההשבחה שייחוצר לאחר חתימת חוזה זה יחול על הקונה ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר בניה שהוצא/יוצא ע"י החברה לבניית הבניין ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה ו/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה, לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן ובקשר לבניית הפרויקט בגינו נבנה הבניין.
- 14.8. החברה רשאית לשלם במקום הקונה תשלום כלשהו החל על הקונה על פי הסכם זה, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. מובהר, שלרוכש הדירה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 14.9. אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה את החובה לשאת בתשלום כלשהו החל על הקונה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 14.10. הקונה ישלם במלואו ובמועדו כל מס אחר שיחול על רוכש זכויות במקרקעין ע"פ דין.

14.11. התשלומים שצוינו בסעיף זה לעיל ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו לחברה בתוך 14 ימים ממועד דרישתה ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה, ובנוגע לתשלומים לרשות המוסמכת-מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחר-במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי החברה ו/או על פי המוסכם עמה.

15. חתימת חוזים עם חברת החשמל, הרשות העירונית וחברת הגז.

- 15.1. החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה 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 ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.
- 15.2. הובא לידיעת הקונה, כי באחריותו ועל חשבונו לחתום עם הרשות המקומית ותאגיד המים על הסכם לאספקת מים. החברה תישא בעלות חיבור הבניין והדירות למערכת אספקת המים ("עד ארון") ללא התקנת מונה. כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים ברשות המקומית ובתאגיד המים כבעל הזכויות בדירה לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור ממחלקת המים של תאגיד המים, על כך שחתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירתו, וכי נרשם ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל מרישומו, כאמור. במקרה בו תדרוש העיריה מהחברה תשלום בגין התקנת מונה המים וחיבורו, מתחייב הקונה להשיב לחברה את התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת החברה, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה.
- 15.3. במידה והקונה יבחר להתקשר עם חברה לאספקת גז, הודע הקונה, כי באחריותו ועל חשבונו הבלעדי לחתום על הסכם עם חברה לאספקת גז לפי הוראות החברה, לפי שיקול דעתה הסביר, בגין חיבור הדירה לרשת הגז.

16. יפוי כח

- 16.1. כדי להבטיח ולאפשר את ביצוע כל הוראות ההסכם, הקונה יחתום במעמד החתימה על ההסכם על יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחם של ב"כ החברה, אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכותו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה. מובהר, כי ככל והחברה תדרוש מהרוכש לחתום על יפוי כח נוטריוני, החברה תישא בכל עלויות הוצאת יפוי הכח כאמור.
- 16.2. למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי מתן יפוי הכח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבהסכם ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו, וביניהן גם ההתחייבות לחתום בעצמו על כל המסמכים ככל שיידרש ממנו על ידי החברה ו/או עורכי הדין של החברה.
- 16.3. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח. הקונה מצהיר בזה, כי ידוע לו שזכויות החברה וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות יפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלה הן בלתי חוזרות הואיל וזכויות צד שלישי, ובין היתר של החברה, תלויות בכך.

17. רישום

- 17.1. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י ההסכם, מתחייבת החברה לגרום לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה בבית משותף.
- 17.2. הודע לקונה, כי החברה הודיעה לו שאין עדיין במועד חתימת הסכם זה אפשרות חוקית לרשום את הדירה על שמו בספרי רישום המקרקעין. הודע לקונה כי רישומו כבעלים של הדירה ייעשה לכשייוצרו התנאים המשפטיים והמעשיים לכך וככל שניתן במסגרת המועדים הנקובים בדין.
- 17.3. החברה מתחייבת, אם וכאשר תהיה אפשרות משפטית, חוקית ומעשית לכך, לאחר ובכפוף להליכי פרצלציה (איחוד וחלוקה), הבניין, לבדו או יחד עם מבנים אחרים בפרויקט, יירשם הבניין כבית משותף (להלן: "הבית המשותף") לפי הוראות הפרק השישי לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

- 17.4. החברה מתחייבת, כי בעת רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תהיה הדירה חופשיה מכל עיקול ומשכנתא, למעט אלו שנרשמו בגין הקונה.
- 17.5. הודע לקונה כל עיכוב אשר יגרם ברישום הבית המשותף ו/או בכל רישום אחר לרבות שעבודים ו/או זיקות הנאה ו/או ברישום הזכויות על שם הקונה, כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה, ובלבד שהחברה הוכיחה לגביהן שהעיכוב נגרם עקב נסיבות שאין לחברה שליטה עליהן והחברה לא יכלה למנוע את קיומן, ידחה את מועד ביצוע התחייבויות החברה כאמור, לא יהווה הדבר הפרה של הסכם זה, ולא יקנה לקונה זכות לפיצוי כלשהו בכפוף להוראות כל דין. ככל ורוכש הדירה יידרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, המועד לכך יתואם מראש עם רוכש הדירה.
- 17.6. יובהר, כי אין במתן יפוי הכח הבלתי חוזר, כמפורט בהסכם זה להלן, כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה.
- 17.7. אם התעכב הרישום, או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה ו/או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת ההסכם מצדו, אשר יזכה את החברה בכל התרופות הנתונות בידיה, תחולנה על הקונה כל ההוצאות הנובעות מכך (לרבות מיסים ואגרות), תחול האחריות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה, על החברה בלבד. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי החברה על פי ההסכם.
- אם כתוצאה מאי חתימת הקונה על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור לעיל ו/או חלק מהם ו/או כתוצאה ממחדלו של הקונה ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחדל של הקונה ייגרם לחברה נזק כספי או אחר, תהיה החברה זכאית לתבוע מהקונה את הנזק.
- 17.8. החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות, הפקעות, זיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה הסביר ו/או בהתאם להנחיות הרשויות, בין היתר, להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות לבעלי ו/או רוכשי יחידות בחלקות הסמוכות), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות, חדר טרנספורמציה וכיוצ"ב) שנועדו לשימושם של דירות אחרות ו/או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתה הסביר ו/או על פי הנחיית הרשויות הרלבנטיות. כן תהיה החברה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה על הצמדותיה, לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה.
- החברה תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, ו/או רישומו ו/או מחיקתו של רישום הבית המשותף ו/או תיקון הרישום והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, ובלבד שאין באמור להקנות לחברה הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה כפי שמופיע בהסכם זה ובנספחיו.
- החברה ו/או עורך הדין של החברה רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח עליו חתם הקונה לצורך ביצוע האמור בסעיף זה והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 17.9. אם הוקנו לקונה עפ"י ההסכם זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או גג ו/או מחסן, תפעל החברה להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, אם וככל שהקונה רכש, לרבות בדרך של הצמדה או חכירה, ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר. לחברה ניתנת הזכות להוציא ממסגרת הרכוש המשותף ו/או להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מן הבית המשותף לדירות מסוימות ו/או לאגף מסוים של הבית המשותף והכל בכפוף להוראות לחוק המקרקעין ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה.
- 17.10. מוסכם בזאת, כי החברה זכאית, אך לא חייבת, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף את גג או גגות הבית המשותף או חלק מהם, חלקים בלתי בנויים של המגרשים, חדרי מסד, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיו"ב, מרתפים, מחסנים או חדר טרנספורמציה או חדר בוק ו/או חדר תקשורת שייבנו, בבית המשותף, אם ייבנו, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות, ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או ימכרו ו/או יוצמדו לכל יחידה ו/או דירה לפי החלטת החברה והכל מתוך השטחים והחלקים המפורטים בנספח המפרט הטכני ו/או התוכניות, ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה, למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים ובכפוף להוראות חוק המקרקעין. כמו כן, תהיה החברה רשאית להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות, הכל לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה. כן תהיה החברה רשאית ליעד שטחים בבניין לשימוש לשבילים, חניות, מעברים לחניה, מעברים בין בניינים, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות ומכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בבניין ובין אם קשור בבניינים אחרים

- בפרויקט, והכל בהתאם לתב"ע ולתוכניות ובכפוף להוראות כל דין. במידה ויותקנו בבניין מתקנים המיועדים לשרת דירות ו/או בניינים נוספים שייבנו בסמוך לבניין, כולם או חלקם, מובהר, כי החברה רשאית לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בהתאם להוראות התב"ע, דרישת הרשויות ובהתאם לכל דין.
- 17.11. החברה תהא רשאית לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין שתידרשנה על פי שיקול דעתה הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות בבניין או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין.
- 17.12. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מבלי לפגוע באמור ובנוסף לו, החברה רשאית לרשום את שטחי החניה ו/או המחסנים כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכירם ו/או ליתן בהם זכויות חוקיות אחרות, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה במקומות החניה ו/או במחסנים שרכש הקונה על פי הסכם זה.
- 17.13. הרכוש מתחייב להשתתף ולשלם, החל ממועד מסירת החזקה את חלקו בהוצאות האחזקה בקשר עם הדירה והבית המשותף, בין אם נרשם בית משותף ובין אם לאו. מוסכם, כי לגבי דירות שבבעלות החברה ואשר לא נמכרו או לא נמסרו, רשאית החברה לפטור את עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה החברה להוכיח שלא צרכה. אין החברה רשאית לפטור את עצמה מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- 17.14. בכל שלב עד לאחר רישום כל הדירות בבניין על שם בעליהן, תהא החברה רשאית להגיש בקשות לשינוי ו/או תיקון צו רישום הבית המשותף, ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או חלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ואת כל או חלק מהאמור, בלי צורך לקבל את הסכמת הקונה, ובלבד שאין באמור להקנות לחברה הזכות לשנות את הדירה כפי שמופיעה בהסכם זה ובנספחי ושאין בכך כדי לגרוע מזכויות הקונה בדירה על הצמידותיה ו/או ברכוש המשותף והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין והוראות כל דין.
- 17.15. הובא לידיעת הקונה, כי החברה תהיה רשאית לגרום לכך שירשם תקנון מוסכם לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין (להלן: **"תקנון מוסכם"**). בהתאם לכך תוכל החברה לגרום שתכללנה בתקנון המוסכם, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם בין דיירי האגפים השונים בבית המשותף, הוראות בדבר חלוקת ההוצאות בין אגפי הבית המשותף, ככל שישנם, הסדרת הבעיות הכרוכות במעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק ממנה לצורך ביצוע השירותים והפעולות כאמור, הוראות בדבר קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות החברה, הקונה, הרשות המקומית ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה והכל בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.
- 17.16. מבלי לגרוע מכלליות זכויותיה של החברה, כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת) לקבוע בתקנון המוסכם את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:
- 17.16.1. הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בבניין, וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, לחברה ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות בבניין.
- 17.16.2. הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם באופן קבוע ברכוש המשותף.
- 17.16.3. הוראות האוסרות להניח מטלטליו בשטחי הרכוש המשותף, הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה ללא קבלת היתר בנייה כדין, ככל ונדרש.
- 17.16.4. תוספת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ ו/או חדר תקשורת, באם יוקמו בבניין, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל ובזק.
- 17.16.5. הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.
- 17.16.6. הוראות בדבר הקצאת חדרי הספקים לשפקי השירותים כהגדרתם לעיל, לרבות בדבר חזקה ייחודית ובלעדית לספקי השירותים בחדרי הספקים וכן הוראות בדבר אופן השימוש ואחזקת חדרי הספקים, לרבות בדבר אי גביית דמי ניהול ו/או אחזקה ו/או דמי ועד בית ו/או כל הוצאה משותפת אחרת למעט תשלומי ארנונה מספקי השירותים בגין החזקת חדרי הספקים כאמור בכפוף להוראות כל דין.

- 17.16.7. הוראות האוסרות ו/או מגבילות את הקונה לעשות שימוש בשטחים, אשר לא הוצמדו לדירתו בכפוף להוראות כל דין.
- 17.16.8. הוראות הקובעות, כי דיירים בבניין שלדירתם הוצמדו שטחי חניה יישאו במלוא עלויות תחזוקת המתקנים ותפעולם.
- 17.16.9. יתר ההוראות יהיו בהתאם להוראות התקנון המצוי ועל פי שיקול דעתו הסביר של עורך הדין של החברה.
- 17.16.10. עוד יובהר, כי אין בעריכת התקנון המוסכם על ידי החברה ו/או מי מטעמה כדי להטיל עליהם בסעיפים אחריות לאכיפת הוראותיו והן יהיו בגדר הסכם לטובת צד שלישי כמשמעו בפרק ד' של החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, כאשר הדיירים בבניין ייחשבו לצורך האמור כאמור "כצד השלישי".
- 17.17. נמכרה הדירה, יראו את הקונה החדש, מעצם חתימתו על ההסכם לרכישת הדירה עם הקונה, כמחויב על פי הוראות הסכם זה ותקנון הבית המשותף.
- 17.18. החברה תהא רשאית אף לאחר מסירת הדירה ועד לרישום זכויות הרוכש, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ולשינוי המכנה המשותף וחלק הדירה ברכוש המשותף והקונה מייפה בחתימתו על הסכם זה את כוחה של החברה ו/או מי מטעמו לעשות שינויים כאמור. החברה תהיה זכאית לעשות את כל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה לכך ומבלי שהקונה יהיה זכאי להתנגד לכך וזאת בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה ובכפוף להוראות כל דין.
- 17.19. אם איזה מבין הקונה/ים והמחזיק/ים אשר יבואו אחרי הקונה יפר הוראות אלה, תהיה לבעלי הדירות האחרות בבית המשותף ולחברה עילת תביעה כלפיו. להסרת ספק, מובהר עם זאת, כי החברה לא תהיה חייבת לממש זכות תביעתה בנסיבות אלו ולאיש מבין הקונים לא תהא כל טענה ו/או עילה כלפיהם בשל הפרת ההסכם על ידי המחזיק ו/או אי נקיטת אמצעים משפטיים מטעם החברה כלפיו.
- 17.20. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות החברה, ככל שימצא לנכון לעשות כן על-פי שיקול דעתה הסביר וכמקובל בפרויקטים דומים, למנות חברת ניהול, לניהול ואחזוקת השטחים המשותפים בבניין ובמקרה כאמור הקונה יחתום על הסכם הניהול לתקופה של שנתיים בלבד מיום קבלת הדירה, ההסכם יאושר ע"י חברת הבקרה של משרד השיכון.

18. העברת זכויות

- 18.1. הובא לידיעת הרוכש, כי הוא רוכש את הדירה כדירת מחיר מטרה, והרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם.
- כמו כן, הרוכש מתחייב שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
- יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתבי התחייבות בנוסח המופיע כנספח לחוזה.
- 18.2. החברה תהיה זכאית לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובבניין וכן תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או את חובותיה שלפי ההסכם לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הקונה לכך, ובלבד שזכויות הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה ולא יהיה בכך כדי לפגוע בזכות הקונה לקבלת ערבות לפי חוק המכר. הקונה יחתום על כל מסמך ככל שידרש לצורך שעבוד זכויות החברה או העברתן כאמור. הקונה יחתום, לבקשת החברה, על כל מסמך שידרש, כי רוכשי הדירות בפרויקט יחתמו עליו, ובלבד שאותו מסמך לא יגרע מזכויות הקונה בדירה גופא. למען הסר ספק, החברה אינה רשאית להעביר את החוזה לאחר, או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן תיוותר ערבה עלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.
- 18.3. כל עוד לא נרשמה זכות הקונה בדירה בתת חלקה נפרדת בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לאחרים (להלן: "**מקבל ההעברה**") את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעל פי ההסכם, למעט אם יקבל לכך את הסכמת החברה בכתב ומראש ובכפוף לקיום כל הוראות ההסכם בענין זה. להסרת ספק מובהר, כי גם במקרה שבו החברה תאשר לקונה להעביר את זכויותיו למקבל העברה כלשהו כאמור לעיל, אזי כל ההוצאות ו/או המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים האחרים בגין העברת הזכויות של הקונה למקבל ההעברה ו/או שינבעו ממנה, תחולנה אך ורק על הקונה ועל מקבל ההעברה. החברה תהיה רשאית לסרב לבקשתו האמורה של הקונה, וכן רשאית להתנות הסכמתה בכל תנאי סביר. מוסכם במפורש, כי גם אם תבחר החברה שלא להתנות את הסכמתה בתנאי מפורש כלשהו, תהא ההעברה מותרת ותקיפה אך ורק לאחר שהקונה ושמקבל ההעברה ימלאו אחר כל התנאים המוקדמים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים

- להלן, במצטבר ובכפוף לכך שחלפה תקופת ההגבלה, על פיה הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, כאמור לעיל.
- 18.3.1. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לחברה את ההסכם שביניהם על כל חלקיו ונספחיו (להלן: "**ההסכם ההעברה**"), כשהוא חתום כדין.
- 18.3.2. הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הזכויות והחובות על פי הסכם זה לטובת מקבל ההעברה, בנוסח כפי שייקבע ו/או יאושר על ידי החברה או עורך הדין של החברה, ואשר בו, בין היתר, יקבל על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות הקונה בהסכם זה ו/או מכוחו, והקונה יאשר את ויתורו על כל זכות נוספת שלפי הסכם זה.
- 18.3.3. מקבל ההעברה ימציא ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח דומה במהותו לנוסח ייפוי הכוח, המצורף להסכם זה.
- 18.3.4. הקונה או מקבל ההעברה ישאו בהוצאות החברה עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בהתאם להוראות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין) התש"ס-1999 (להלן: "**צו הפיקוח**").
- 18.3.5. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לחברה את כל האישורים הדרושים מאת כל רשות המופנים ללשכת רישום המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות בגין מס שבת, מס רכישה, מס רכוש בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, וכן אישורים מאת הרשויות, מהעירייה ומוועדת התכנון המקומית, המופנים לרשם המקרקעין, לפיהם כל המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם ו/או כל מס ו/או דרישת תשלום אחרת אשר תהא מקובלת באותה עת בקשר עם העברת הזכויות הדרושים לשם העברת הזכויות בדירה הן לקונה והן למקבל ההעברה, במצטבר.
- 18.3.6. ככל שהחברה ו/או כל גוף אחר שיוסד על ידה לצורך ניהול הפרויקט ותחזוק הבניין ישמשו כחברת הניהול, הקונה ימציא לחברה אישור חברת הניהול/ ועד הבית, לפיו סולקו כל חובותיו כלפי חברת הניהול / ועד הבית עד למועד ההעברה.
- 18.3.7. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לחברה אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד בין היתר, כי ההלוואה, אם הייתה כזו, סולקה, כי בנק הקונה משחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתה בגין ההלוואה וכי הוא מסכים להעברת הזכויות בדירה למקבל ההעברה - הכל לפי בחירת החברה ו/או עורך הדין של החברה. כמו כן תימחק הערת האזהרה שנרשמה, אם וככל שנרשמה, לטובת בנק הקונה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב הקונה, כי במידה וטרם פג תוקפן של הערבויות הבנקאיות שקיבל מהבנק בהתאם להוראות הסכם זה, תהא כל העברת זכויות בדירה כפופה להסכמת הבנק להעברה כאמור, מראש ובכתב.
- 18.3.8. הקונה ייתן תצהיר לפי פקודת הראיות (נוסח חדש), המעיד שהזכויות של הקונה על פי ההסכם ו/או הזכויות שלו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתה ו/או זכות צד שלישי כלשהו, וכן, כי הסכם ההעברה הינו ההסכם היחיד והממצה את כל ההסכמות וההתחייבויות ההדדיות שלהם בקשר עם הדירה.
- 18.3.9. אישור על מחיקת הערת אזהרה ו/או התחייבות לרישום משכנתא שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין, אם וככל שנרשמו לטובתם.
- 18.3.10. הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו לחברה ו/או לעורך הדין, מיד עם דרישה ראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 18.3.11. להסרת ספק מובהר, כי החברה איננה אחראית בשום אופן להצהרות הקונה ו/או להתחייבויותיו כלפי מקבל העברה על פי הסכם ההעברה, והקונה יהא האחראי הבלעדי בכל הקשור בהסכם ההעברה.
- 18.3.12. הודע לקונה שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי ההסכם לצד שלישי, כולן או מקצתן, ללא קבלת הסכמת החברה להעברה כמפורט לעיל בכתב ומראש, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של ההסכם ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהחברה, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים לחברה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.
- 18.3.13. מוסכם בזאת, כי העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי החברה וכן, כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי החברה לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

19. הפרות ותורפות

- 19.1. שום הוראה בהסכם לא תפורש כגורעת מזכותו של צד לכל הסעדים והתורפות שלפי כל דין, למעט אם נאמר אחרת במפורש בהסכם.
- 19.2. באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, פיגור מעין זה יוכל להחשב כהפרה יסודית רק אם החברה נתנה לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה.
- 19.3. בכל מקרה של פיגור בתשלום כאמור בסעיף 20.2 לעיל שעל הקונה לשלם לחברה על פי הסכם זה, ו/או בכל מקרה בו תשלם החברה תשלום כלשהו החל על הקונה, יהיה על הקונה לשלם לחברה את התשלום שבפיגור ו/או התשלום ששולם על ידי החברה, לפי הענין, בתוספת ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף ההגדרות שלעיל, מחושבת לגבי כל תקופת הפיגור, וזאת בלי לגרוע מהיות הפיגור ו/או האיחור האמורים הפרה יסודית של ההסכם, בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים ובלי שהדבר ייחשב כהרשאה כלשהי לפגר בביצוע התשלום האמור.
- 19.4. לא שילם הקונה את מלוא ריבית הפיגורים או תוספת הפרשי ההצמדה והריבית, לפי הענין, ביחד עם מלוא התשלום שבפיגור, ייזקף כל סכום חלקי שישולם על ידי הקונה, תחילה על חשבון הוצאות הגבייה והוצאותיו המשפטיות של החברה, לאחר מכן על חשבון ריבית הפיגורים, ורק לאחר מכן על חשבון התשלום שבפיגור.
- 19.5. במקרה בו יבוטל ההסכם עקב הפרה יסודית, תשיב החברה לקונה את הכספים ששילם הקונה על חשבון תמורת הדירה על פי ההסכם בתוך 45 ימים מיום פינוי הדירה ע"י הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה- מיום הביטול (בכפוף לכך שהרוכש חתם על תצהירי ביטול עסקה לרשות מיסוי מקרקעין, השיב את כל הבטוחות ופנקס השוברים שנמסרו לו, בוטלה ההתחייבות לביטול משכנתא שנטל הקונה ככל ונטל, נתקבל אישור ממשרד הבינוי והשיכון לביטול). הכספים יושבו לרוכש בערכם הריאלי.
- 19.5.1. במקרה וההסכם בוטל על ידי החברה, כאמור לעיל, תהא החברה זכאי לחלט ולקבל מהקונה פיצויים קבועים ומוסכמים מראש ללא צורך בהוכחת נזק, בסכום בשיעור של 2% (שני אחוזים) מסך התמורה בגין הדירה, כהגדרה **בנספח ב'** (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.
- 19.5.2. אם במועד ביטול ההסכם ירצו על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 30 ימים מיום ביטול ההסכם. הקונה ימציא לחברה אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד על סילוק המשכנתא ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן כי בנק הקונה משחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא האמורה.
- 19.5.3. במקרה של ביטול החוזה כאמור לעיל הקונה ימסור לחברה את כל הערבויות הבנקאיות לרבות פנקס השוברים שנמסר לקונה עד לאותו מועד (אם נמסר) ובלבד שהחברה השיבה לקונה את מלוא הכספים ששולמו על ידו בניכוי הפיצוי במוסכם. במקרה של ביטול החוזה כאמור לעיל, ככל ונרשמה הערת אזהרה בדבר קיומו של הסכם זה, תהיה החברה רשאית לדרוש את מחיקתה בכל עת. הרוכש מייפה בזאת את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים בייפוי הכוח ומורה להם בהוראה בלתי חוזרת לעשות במקרה כזה את כל הפעולות שתידרשנה לפי שקול דעתם הסביר כדי לגרום לביטול ההסכם ולביטול הערת אזהרה ו/או השבת הערבות/יות כאמור, ולצורך זה לחתום על כל בקשה או מסמך אחר שיידרשו לצורך קיום הוראות הסכם זה בלבד.
- 19.6. למען הסר ספק, הובא לידיעת הרוכש, כי אין בכל הוראה מהוראות סעיף זה לעיל ולהלן, על כל סעיפיו, כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים, המוקנים לחברה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין והכל בכפוף להוראות המכרז.
- 19.7. להסרת ספק מובהר, כי בכל מקרה שבו יבוטל ההסכם כדין, תהא החברה רשאית לעשות בדירה ככל שתחפוץ, לרבות מכירתה, והכל בכפוף להוראות המכרז.

20. עורכי הדין

- 20.1. הובא לידיעת הקונה שעה"ד מייצגים את החברה בלבד בעסקה נשוא הסכם זה וכי הם רשאים לייצג את החברה כנגד הקונה בהליכים עתידיים הנובעים מן העסקה נשוא ההסכם (אם יהיו כאלה). כן הודע לקונה, כי עוה"ד אינם מייצגים אותו והוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמו.

21. הגנת הפרטיות

- 21.1. הובהר לקונה, כי החברה תאסוף, תשמור ותעשה שימוש במידע הכולל פרטים אישיים הכוללים, בין היתר, שם מלא, מספרי זהות, כתובות, פרטי התקשרות, פרטים פיננסיים, מצב משפחתי וכל פרט אחר הנדרש לצורך המטרות המפורטות להלן (להלן: "המידע האישי") אשר ישמש אך ורק לצורך קיום התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה, לצורך עמידה בדרישות הדין, ולצרכים תפעוליים הקשורים במכירת הדירה, בנייה וביצוע רישומי הזכויות בה על שם הקונה. מובהר, כי החברה נוקטת באמצעי אבטחת מידע סבירים ומקובלים להגנה על המידע האישי בהתאם להוראות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו מכוחו, עם זאת, הקונה מודע לכך שמערכות החברה אינן חסינות באופן מוחלט מפני גישה בלתי מורשית.
- 21.2. המידע האישי לא יועבר לצדדים שלישיים, אלא ככל שהדבר דרוש לצורך ביצוע ההסכם, עמידה בהוראות הדין ומתן שירותים נלווים לרכישה, כגון: רישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין, טיפול במיסוי מקרקעין, מימון וליווי בנקאי, קבלנים, קבלני משנה וספקים לצורך תיאום הזמנת מוצרים, עבודות ו/או תיקוני אחריות בדירה, חברת ניהול וכד' והקונה נותן בזאת את הסכמתו המפורשת לכך.
- 21.4. המידע האמור יישמר במאגרי המידע של החברה ו/או מי מטעמה למשך התקופה הנדרשת לקיום מטרות השימוש המפורטות לעיל, ולתקופות נוספות ככל הנדרש על פי דין (כגון חוקי המס או חוקי ההתיישנות).
- 21.5. פניות בעניין זה לנציגת החברה: יפית- בדואר אלקטרוני - yafit@sbaruch.name.
- 21.6. לקונה שמורה הזכות לעיין במידע המתייחס אליו ולבקש את תיקונו, מחיקתו או הגבלת השימוש בו, בהתאם להוראות הדין.
- 21.7. חתימתו של הקונה על הסכם זה מהווה הסכמה למסירת המידע האישי ולעיבודו כאמור לעיל.
- 21.7. המוכרת תקיים את כל דרישות הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות והתקנות על פיו.

22. כללי

- 22.1. החברה תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניין/ינני שלט לוגו הנושא את שם החברה ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של החברה ו/או של הפרויקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. המוכרת רשאית להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרכוש המשותף, אשר יכלול את שם החברה ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת.
- 22.2. איחור בשימוש בזכות שבהסכם זה לא יחשב כוויתור על פי הסכם זה או על פי כל דין.
- 22.3. הובא לידיעת הקונה, שהחברה זכאית להחזיק בבניין "דירה לדוגמא" אשר תשמש לצרכי תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבניין. מובהר כי "הדירה לדוגמא" בשעות סבירות ובאופן סביר שלא יהווה הפרעה לרוכש ולא יפגע בשימוש הסביר של הרוכש בדירה על הצמודותיה.
- 22.4. כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כקונה (להלן בסעיף זה: "יחיד הקונה"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי החברה לאחד מיחיד הקונה.
- 22.5. כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך או אישור או יבצע כל פעולה שהיא בקשר להתחייבויותיו לפי הסכם זה, יהיה בכך כדי לחייב גם את יתר יחיד הקונה, אך לא יהיה בכך לזכותם בכל מקרה שבו נדרשת פעולה מצד כל יחיד הקונה. כמו כן, בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחיד הקונה, אחד מיחיד הקונה יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה, והכל לפי שיקול דעתו המוחלט.
- 22.6. אם הקונה או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי ההסכם, וזאת תוך 60 יום מחתימת ההסכם. לא המציא הקונה לחברה את האישור האמור בתוך המועד כאמור - תהיה החברה רשאית לפנות למשכ"ש בבקשה להורות על ביטול הזכיה של הרוכש.
- 22.7. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי החברה לא יחשב כוויתור מצידה והיא רשאית להשתמש בזכויותיה, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי ההסכם והן לפי כל דין, בכל עת שתמצא לנכון. כמו כן, הסכמת צד להסכם לסטיית משנהו מהוראות ההסכם במקרה ו/או במקרים מסוימים, לא תיצור תקדים לגבי מקרים נוספים.

- 22.8. הסכם זה ייכנס לתוקפו ויחייב את החברה רק לאחר שייחתם על ידי מורשי החתימה של החברה, המועד בו יחתמו כל מורשי החתימה של החברה על ההסכם ייחשב כתאריך חתימת ההסכם. ובלבד שלא יהיה מאוחר מ- 5 ימי עסקים מיום חתימת הקונה.
- 22.9. הקונה לא יהיה רשאי לקזז מהתשלומים המוטלים עליו על פי ההסכם חיובים כספיים כלשהם שהחברה תהיה חייבת לקונה, אם בכלל, בין מכח הסכם זה ובין מכח עסקאות אחרות.
- 22.10. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי ההסכם כמצוין במבוא להסכם. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד להסכם את כתובתו, יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת בישראל שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך ההסכם.
- 22.11. הקונה הודע, כי כתובתו הרשומה במבוא להסכם זה הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בי-דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה, וכי במידה ויומצאו לו כתבי בי-דין לכתובת האמורה, לא יעלה כל טענה כנגד ההמצאה לאותה כתובת, בין אם הוא מתגורר ו/או התגורר בה ובין אם לאו, ולא יכפור בסמכות בית המשפט אליו הוגשו המסמכים, לדון בהליך כלשהו שעניינו הסכם זה בכפוף להוראות כל דין.
- 22.12. הובא לידיעת הקונה כי לפני חתימת ההסכם על נספחיו נמסר לו ההסכם, על נספחיו, על מנת לאפשר לו לבדוק את תוכנו, או לפי העניין, על מנת שתוכנו יתורגם לו לשפה הידועה והמובנת לו.
- 22.13. כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה ואם נמסרה באמצעי אלקטרוני כדוגמת דוא"ל ו/או וואטסאפ- עם אישור על דבר מסירתה.
- 22.14. הקונה מתחייב להודיע לחברה וכן לעוה"ד של החברה בכתב ובדואר רשום על כל שינוי בכתובתו ביחס לנקוב במבוא להסכם.
- 22.15. החברה תאפשר לרוכש לכלול בהסכם סעיף/נספח היתר עסקא בנוסח המקובל בבנק המלווה של החברה.
- 22.16. חוזה זה אושר על-ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מטרה". 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.
- 22.17. הרוכש מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ב'

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום _____ בחודש _____ שנת **2026** (להלן: "ההסכם")

בין: **שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ ח.פ. 516988334**

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: _____ ת.ז.

_____ ת.ז.

מצד שני;

(שניהם ביחד בערבות הדדית זה לזה, יקראו להלן: "הקונה")

1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3. כותרות סעיפי הנספח הינן לצורכי נוחות בלבד, הן אינן חלק ממנו ולא יהא להן ערך פרשני כלשהו ולא תשמשנה לפירוש הנספח.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

2. מסירת הדירה

בכפוף לאמור בהסכם לרבות לעניין תקופות הדחיה, האיחורים והעיכובים הקבועות בו, מועד מסירת הדירה הינו עד ליום 5.3.2029 (להלן: "מועד המסירה" או "מועד מסירת החזקה").

3. מחיר הדירה

- 3.1. הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך של ₪ _____ (שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין ובצירוף הפרשי הצמדה (להלן: "מחיר הדירה"), במועדים ובתשלומים כמפורט בסעיף 4 להלן.
- מחיר הדירה כולל את ההשתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה על פי דין.

4. תשלומים

- 4.1. פריסת התשלומים תהא כדלקמן: [בהתאם ובכפוף לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975]
- 4.1.1. סך של ₪ _____ (המהווה 7% מסך התמורה) (להלן: "התשלום הראשון") ישלם הקונה במעמד החתימה ויוחזק בנאמנות בידי ב"כ החברה בחשבון הנאמנות המפורט להלן עד להנפקת פנקס שוברים כחלק מהליווי הבנקאי (כהגדרתו להלן). עם הנפקת פנקס השוברים התשלום ישולם באמצעות השובר הראשון בפנקס. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
- 4.1.2. סך של ₪ _____ (המהווה 13% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה) (להלן: "התשלום השני"), ישולם באמצעות פנקס שוברים תוך **45 ימים** קלנדריים ממועד חתימת ההסכם או ממועד הודעת החברה לאיסוף פנקס השוברים, המאוחר מביניהם. תשלום זה ואילך, יבוצע באמצעות פנקס שוברים. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
- 4.1.3. סך של ₪ _____ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 34% מהתמורה) (להלן: "התשלום השלישי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **5 חודשים ממועד חתימת ההסכם זה**. תשלום זה ואילך בכפוף לקבלת היתר בניה מלא.
- 4.1.4. סך של ₪ _____ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה השלמה ל- 48% מהתמורה) (להלן: "התשלום הרביעי"), ישולם באמצעות פנקס שוברים **10 חודשים ממועד חתימת ההסכם זה**.
- 4.1.5. סך של ₪ _____ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334

השלמה ל- 62% מהתמורה) (להלן: **"התשלום חמישי"**), ישולם באמצעות פנקס שוברים
15 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

4.1.6 סך של _____ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה
השלמה ל- 76% מהתמורה) (להלן: **"התשלום השישי"**), ישולם באמצעות פנקס שוברים
20 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

4.1.7 סך של _____ בצירוף הפרשי הצמדה כדין (המהווה 14% מסך התמורה- המהווה
השלמה ל- 90% מהתמורה) (להלן: **"התשלום השביעי"**), ישולם באמצעות פנקס
שוברים **25 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.**

4.1.8 סך של _____ [המהווה 10% מהתמורה והשלמה ל- 100% מהתמורה] בצירוף הפרשי
הצמדה כדין (להלן: **"התשלום האחרון"**), ישלם הקונה לחברה עד ל- 14 ימים לפני מועד
מסירת החזקה.

4.2 הקונה מתחייב לשלם את כל תשלומי התמורה על פי פנקס השוברים. כל סכום שלא יופקד
כאמור, לא יחשב כתשלום מצד הקונה לחברה על פי הסכם זה.

4.3 כל תשלום על חשבון מחיר הדירה כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על
ההסכם. כל שינוי בשיעור המע"מ, כפי שהיה במועד חתימת הסכם, יחול על הקונה שישא
בהפרש התשלום שיחושב לגבי כל תשלום אשר טרם שולם על חשבון הדירה עד למועד השינוי.

4.4 מחיר הדירה אינו כולל את תשלום מס הרכישה לרשות מיסוי מקרקעין.

5. הפרשי הצמדה

5.1 בנספח זה:

"המדד" משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף
ליחס שייקבע ביניהם).

"יום פירעון" (לגבי כל תשלום) משמעו המועד בו ביצע הרוכש את התשלום בין אם ישירות
לחברה ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

5.2 **"המדד הבסיסי"** משמעו המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה או המדד הידוע במועד קבלת
היתר בניה מלא לפרויקט, המאוחר מבין שני המועדים.

5.3 **"המדד החדש"** משמעו, המדד הידוע במועד התשלום בפועל. באופן שאם בזמן פירעונו בפועל
של תשלום כלשהו ממחיר הדירה יתברר, כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה
לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד
הבסיסי (ההפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה
יקרא לעיל ולהלן: **"הפרשי הצמדה"**).

5.4 למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי, לא יוקטן התשלום האמור.
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.

5.5 כל תשלום אשר לא ישולם במועד הקבוע לו בהסכם זה, יישא הפרשי הצמדה בהתאם למדד
החדש בעת התשלום בפועל, עפ"י דין.

5.6 הקונה מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון
בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של
כל תשלום כאמור. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה שמגיעים מהקונה על
פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם לחברה
את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה ובכל מקרה -
לפני מסירת החזקה בדירה לקונה.

5.7 למען הסר ספק יובהר בזאת, כי באחריותו של הקונה לשלם את התמורה במועדים המדויקים
שנקבעו בהסכם זה בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כאמור וזאת מבלי שלחברה תהא כל חובה
לתזכר ו/או להודיע לקונה בטרם כל מועד תשלום.

5.8 בטרם כל תשלום, הקונה יוכל לפנות לחברה ולקבל את עזרתה בחישוב הריבית וההצמדה שיש
להוסיף כאמור לכל תשלום.

5.9 הודע לקונים, כי תוך 7 ימים ממועד משלוח הודעה מאת החברה, כי עליהם להגיע ולקבל לידם
את פנקס השוברים – עליהם יהיה להגיע למשרדי החברה ו/או למשרד ב"כ החברה כפי שנדרשו,
וזאת על מנת לקבל לידם את פנקס השוברים ולאשר בחתימתם את קבלתו.

6. ריבית פיגורים

- 6.1. בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, החל מהיום השמיני לפיגור, מתחייב הקונה לשלם לחברה בנוסף לתשלום ולהפרשי הצמדה, ריבית פיגורים בהתאם לקבוע בתקנות לפי סעיף 5 לחוק המכר (דירות) אשר תכלול בתוכה גם הפרשי הצמדה, השיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. יודגש כי שיעור הריבית תחול גם על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש. (להלן: "ריבית הפיגורים").
- 6.2. הקונה ישלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- 6.3. האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

7. הקדמת תשלומים

- 7.1. מוסכם במפורש, כי הקונה רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה בכפוף למסירת הודעה בכתב ולפחות 5 ימים מראש לחברה ובלבד שסך התשלום שיוקדם לא יפחת מ- 100,000 ₪. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי, אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי החברה. ככל והקונה הקדים תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצרוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה וריבית בגין תשלום זה.
- 7.2. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה יוקדמו התשלומים על חשבון התמורה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי חוזה זה, לרבות נספחיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ייפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה :

ת.ז. _____
ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים ומייפה/ים בזה את כוחם של :

עוה"ד עמנואל יוזק ו/או רון מלכין ו/או בר מעברי קארפ ו/או שגיב דפנה ו/או מרתה אוברין ו/או דניאל לוי ו/או כל עורך דין ממשדד יוזק את מלכין עורכי דין ונוטריון ממשדד ברח' יוסף לישנסקי 4 בראשון לציון ו/או עו"ד דבורה ברוך, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתאות ו/או רישום הערבות/אזהרה :

1. לקבל ו/או לרשום בשמינו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת את הנכס/ים המפורטים בסעיף 28 להלן ו/או כל חלק מהם (להלן: "**הנכס/ים**") ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכס/ים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכס/ים, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הסביר.

2. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות האחרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה וגם/או החלים על הנכס/ים וגם/או הדרושים עבור רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות, כמו כן לחייב את חשבוננו בבנק, כמוגדר להלן, וכן לגבות מאיתנו כל כספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור ביפוי כח זה.

3. למשכן ו/או לשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיפוי כוחנו, לטובת כל בנק ו/או מוסד פיננסי ו/או חברת ביטוח ולחתום בשמינו ובמקומנו על כל מסמך שיידרש לשם כך (להלן: "**הבנק**" או "**מוסד פיננסי**" או "**חברת הביטוח**") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או למוסד הפיננסי ו/או חברת הביטוח ו/או לחברה מאיתנו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, והכל בהתאם לאמור בהסכם המכר.

4. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, הערות אזהרה ו/או כל מסמך הנוכח בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בהסכם המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממיפוי כוחינו ובכפוף להוראות הסכם המכר והוראות כל דין, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רישום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקינו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשנו מאת המוכרת על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרת ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר להבטחת זכויות הרשות המקומית לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם הרשות המקומית.

5. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני ממונה על רשום מקרקעין ו/או מפקח על הבתים המשותפים ו/או רשום מקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רשום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות תכנון ובניה, נוטריון ציבורי, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע חוץ, רשם המשכונות, רשות מקרקעי ישראל, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים הציבוריים ואחרים לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לרישום זכויותינו וכן לבצוע כל הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח זה ו/או דרושים לשם בצוע הפעולות הנקובות ביפוי כח זה.
6. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל. או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות, לרשום פרצלציה ו/או רפרצלציה, לרשום הערות אזהרה, ליחד הערות אזהרה, לחתום על מסמכים לביטול ו/או מחיקה של רישום הערות אזהרה בהתאם להוראות חוזה זה, לדרוש רשום הנכסים ו/או הפרדה ו/או אחד בכל דרך שימצאו לנכון. לחתום על כל מסמכים לרישום בפנקסי הבתים משותפים ו/או תקונם ו/או בטולם. לתבוע חלקות, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת החזקה, הסרת עקול, וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים לנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או ליצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמינו ובמקומינו, לחתום בשמנו על הסכם/מי ניהול ו/או אחזקה עם גוף מכל מין וסוג אשר ימונה לביצוע ניהול ו/או אחזקת מבנים ומתקנים אשר יהיו רכוש משותף.
7. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עינינו/הם של מורשינו הנ"ל.
8. כל מה שיעשה/ מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע ליפוי כח זה יחייבו/או אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחינו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחחרים אותם/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
9. ייפוי כוח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כוח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והננו מאשרים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כוח זה, ייפוי כוח זה יישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותינו המשפטית בכל דרך אחרת.
10. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח זה גם לזכות עצמם או מי מהם ו/או עם מורשינו האחרים, על פי יפוי כח זה או כל יפוי כח אחר שניתן ו/או ניתן על ידינו בקשר לנכסים. וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם על אחרים.
11. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם ביננו לבין המוכרת, כדין, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לענין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמנו ובמקומנו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו, אם נרשמה, בגין הממכר, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמנו ובמקומנו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.
12. לרשום ו/או להסכים לרישום ו/או לביטול ו/או למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת הגוף המלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו ו/או לטובת כל צד ג' אחר לרבות בנק מממן מטעמנו.
13. מיופה כוחנו יהיה רשאי לרשום כל הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת צדדי נוספים ו/או למחוק כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו על המקרקעין ולפעול למימוש משכנתא שנרשמה על זכויותינו במקרקעין, בין בדרך מכירת זכויותינו ובין בכל דרך אחרת שהיא, ובהקשר לכך לבקש רישום ולבצע כל פעולה ו/או רישום ו/או ביטול רישום על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, לרבות מחיקת/ינו ממרשם המקרקעין ו/או העברת ורישום זכויותינו במקרקעין (לרבות זכויות בעלות) על שם צד ג'.
14. מיופה כוחנו יהיה רשאי לחתום בשמינו על הערת/ות אזהרה לטובת/ינו בלשכת רישום המקרקעין ו/או לטובת צדדי ג' אחרים, לחתום בשמינו על שטר/י משכנתא לטובת הבנק, לחתום בשמינו על הסכמה לרישום

משכנתא לטובת הבנק על אף הערת האזהרה שלטובת/נו, לחתום בשמי/נו על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק, ולחתום על כל שטר ו/או בקשה ו/או הסכמה כלשהי הנדרשת לקבלת משכנתא מהבנק ו/או הקשור לנכס/ים אשר נדרשת מרשות רישום המקרקעין.

15. לקבוע את הרכוש המשותף של הבניין לפי שיקול דעתם הסביר של ב"כ הנ"ל, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לכל יחידה או למספר יחידות בבית המשותף, לבטל את ההצמדות שירשמו ליחידה אחת או למספר יחידות ו/או להעבירם מיחידה ליחידה לפי שיקול דעתם הסביר של ב"כ הנ"ל וכן לבקש ו/או להסכים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על מסמכים לתיקון צווי רישום שינתנו לגבי הבית המשותף.

16. לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות בקרקע, על שמה של המוכרת כהגדרתה להלן ו/או לפקודתה ולרישום זכויות בדירה על שמי/נו, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כוח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

17. לערוך ו/או להסכים לעריכת תקנון מוסכם כמשמעותו בחוק, לחתום עליו, לשנות אותו או להחליפו לפי שיקול דעתם הבלעדי של ב"כ הנ"ל. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יוכל התקנון לכלול הצמדת כל חלק מהרכוש המשותף ליחידה/דות מסוימת/ות של הבית המשותף וכן יוכל לקבוע את שיעור ההשתתפות בנשיאת הוצאות הבית המשותף ולתקנם ו/או לשנותם מעת לעת.

18. לייחד את הנכס כיחידת רישום נפרדת בצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף לפי שיקול דעתם הבלעדי של ב"כ הנ"ל, ולצורך כך להסכים לשנות ו/או לתקן ו/או לבטל רישום של זכות חכירה ו/או בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או בעלות, לשנות ו/או לתקן את התשריט שצורף לשטר החכירה ואת גבולות הנכס, והכל לצורך רישום ו/או תיקון רישום של הבניין בבית משותף ולקיום הוראות המפקח על רישום מקרקעין ו/או מי מטעמו בעניין רישום הבניין בבית משותף ולשם קביעה סופית של גבולות הנכס וקביעתו כיחידה ו/או יחידות רישום נפרדות בבית המשותף.

19. מיופה כוחי/נו יהיה רשאי לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין הנ"ל, לרשמו בתור בית משותף ו/או לתקן רישום מסמכי בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט-1969), למחוק, לתקן, לרשום כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה איחוד ובדרך כלל כל טרנוקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

20. לפעול לביטול הבטוחות או הערבויות שקיבלנו ו/או שנקבל על פי החוזה האמור לעיל ולהחלפתן בבטוחות או ערבויות אחרות, ככל שימצא בא כוחנו לנכון בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף להוראות כל דין.

21. לצורך האמור לעיל, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הננו מסמיכים את מיופה הכח הנ"ל לפעול כדלקמן:

21.1. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף.

21.2. להופיע מפעם לפעם בפני רשויות התכנון המוסמכות או בפני כל רשות רלבנטית אחרת ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, ההתחייבויות, התעודות וכל המסמכים שידרשו.

21.3. לרשום ו/או למחוק הערות אזהרה לטובת/נו ו/או לטובת בנקים המממנים עבור/נו את הרכישה ו/או לטובת צד ג' אחר אשר קנה את הזכויות במקרקעין מאיתנו, ולטובת מוסד בנקאי כלשהו ממנו לקח אותו צד ג' הלוואה למימון הרכישה ו/או לכל מטרה אחרת ולחדש ו/או לבטל הערות כנ"ל.

21.4. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר אשר שירותיו ידרשו במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.

21.5. להגיש ערר, ערעור וכל הליך משפטי אחר שימצאו לנכון בקשר עם היטל השבחה החל על הנכס/ים ולצורך זה להופיע בפני שמאי מכריע ו/או בתי משפט בכל דרגה שהיא ו/או כל רשות אחרת.

22. להופיע ברשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, לשכת המפקח/ת על הבתים המשותפים, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי, חברה משכנת, ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים,

פשרות, כל מסמך ונייר אחר, לרבות תכניות, תשריטים וכיו"ב, ולעשות בדרך כלל כל פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל המקרקעין רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בוררות, ובלבד שהפעולות המנויות דלעיל נחוצות לשם קיומו וביצועו המלא של הסכם הרכישה.

23. מיופה כוחנו האמור יהיה רשאי להעביר ייפוי כח זה כולו או מקצתו, לבטל כל העברה שכזאת, להעבירו מחדש, לאחר או לאחרים.

24. אני/ מסכים/מים כי באי כוחינו יהיו רשאים לייצג את צד ג' בקשר לביצוע הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה בקשר למקרקעין, לרבות חתימה על בקשות ו/או שטרות ו/או כל מסמך אחר, בשמה של המוכרת ו/או בשם של מספר צדדים.

25. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר, והוא יהיה בתוקף גם לאחר מותינו ו/או במקרה שנוגדר כחסר/י כשירות ויחייב את יורשינו וכל הבא מכוחנו או במקומנו ואין אנו רשאים לבטלו או לשנותו. מובהר, כי זכויות הצדדים ובכללם זכויות החברה והבנק ובקיום ההתחייבויות הנובעות מכח הסכם הרכישה וזכויות הצדדים להסכם הרכישה תלויות בתוקפו של ייפוי הכח.

26. כל פעולה ו/או מעשה ו/או התחייבות שיעשו מרשינו הנ"ל על-פי יפוי כח זה ו/או בכל נוגע אליו, יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחינו ו/או בשמינו ו/או מטעמינו, ואני/ מסכים/מים מראש לכל מעשיהם של מורשינו הנ"ל.

27. אני/ מוותר/ים בזה ויתור גמור מלא ומוחלט על כל זכויותינו לעשות בעצמינו או על ידי מישהו אחר מטעמנו את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל וב"כ הנ"ל יהיו רשאים למנוע בעדינו או מהבאים בשמנו לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.

28. יפוי כח זה מתייחס אך ורק לנכסים המהווה את יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "הדירה") מ- **שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ ח.פ. 516988334** (לעיל ולהלן: "המוכרת") במקרקעין הידועים כמתחם מספר 2 מגרשים מספר 133,134,138,139 לפי תכנית 601-0455998 בגוש 39662 חלקה 1 בחלק, בשכונת **אקליפטוס** ביישוב **אופקים** וכל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה אחרת שתיווצרנה מהם בגין איחוד ו/או חלוקה (פרצלציה ו/או רפצלציה) ו/או תיקון ו/או רישום הבית בו נמצאים הנכס/ים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, בין שהנכס/ים רשום/מים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכס/ים אלה ייוצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרשום ו/או חידוש רשום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או חלוקה/ הפרדה (פרצלציה) של הנכס/ים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

ולראיה באתי/נו על החתום היום _____:

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר את חתימת ה"ה שלעיל, לאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות מזהות והסברתי להם את מהות יפוי הכח עליו חתמו.

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334

הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום

אנו הח"מ, רוכשי הדירה (כהגדרתה בחוזה) מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מיסוי מקרקעין ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה שחל עלינו לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן -

1. לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה כפי שנחויב על-ידי רשויות המס ובהתאם לדין ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בחוזה המכר, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.
2. באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידיכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.
3. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

**לכבוד
שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ**

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה והתחייבות להמצאת אישור על ביצוע התשלום

בקשר להסכם המכר, במסגרתו רכשתי/נו מחברתכם את הדירה הנדונה, אני מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. ידוע לי/נו, כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, עלי לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום במועדים הקבועים בדין ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בהסכם המכר, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על אישור תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.
2. ידוע לי, כי עלי לשלם את מס הרכישה כאמור בתוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת הסכם המכר, וככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 30 ימים מהיום, אדאג לפנות באופן ישיר למשרדי מיסוי מקרקעין, להוציא את השובר הנדרש ולשלמו.
3. הובהר לי, כי שיעור מס הרכישה הינו גבוה יותר לרוכש שיש ברשותו דירת מגורים נוספת ואין בכוונתו למכרה, לעומת רוכש שאין לו דירת מגורים נוספת או שיש לו דירה נוספת אחת ובכוונתו למכרה בהתאם לסעיף 4 שלהלן.
4. לפיכך אני/נו מצהיר/הים ומאשר/ת/ים בזאת כדלקמן: (אין להוסיף כאן תוספות הנכונות):
 - 4.1. **אין לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת וגם לא חלקים העולים על 1/3 בדירת מגורים נוספת כלשהי.**

חתימה: _____
 - 4.2. **יש לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת המצויה בגוש: _____ חלקה: _____, ברח': _____, בעיר: _____, ובכוונתי למכור אותה ובכוונתי למכור בתקופות המנויות בחוק.**

חתימה: _____
 - 4.3. **אני/נו / הנני עולה חדש ו/או נכה ו/או נפגע פעולות איבה ו/או בן משפחה של חייל שנספה לי כי לא אהיה במערכה וככל שכן - הריני מתחייב להמציא לכם באופן מיידי בקשה מתאימה לקבלת חלקי מתשלום המס וכן מסמכים נדרשים התומכים בבקשתי, שאם לא כן לא יהיה זכאי ליהנות מקבלת הפטור החלקי.**

חתימה: _____
 - 4.4. **קיים לי תיק במס הכנסה / לא קיים לי תיק במס הכנסה.**

חתימה: _____
5. אבקשכם לדווח לרשויות על הסכם המכר, בהתאם לנתונים שמסרתי לכם במסמך זה לעיל, אשר הנני מצהיר על נכונותם, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.
6. ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין מטעמכם שומה עצמית עבורי/נו לגבי מס הרכישה, הודע לי/נו, כי השומה העצמית נערכה על פי בקשתי/נו לפי מדרגות המס של דירה יחידה, וכי הודע לי/נו שאני/ו זכאי/ם להכין את השומה בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמי/נו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. הובהר לי/נו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה או מצד עורכי הדין, ואני/ו מאשר/ים ומצהיר/ים שלא תהיה לי/נו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעם.
7. לא ניתן יהיה להעביר על שמי/נו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלא המצאת אישור שלטונות מס שבח ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה.
8. באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס-רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.
9. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם להסכם המכר.
10. במקרה של מחלוקת ביני/נו לבין רשויות המס, עלינו יהיה לטפל בכך בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמי/נו ואתם ו/או באי כוחכם לא ידרשו להגיש בשמי השגה או ערר בקשר עם השומה.

**שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334**

נספח להסכם המימון- נספח רוכשים

פרטי הרוכש

שם: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

טלפון נייד: _____; דוא"ל: _____; כתובת:

(להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ ח.פ. 516988334 כתובת: יוחנן הסנדלר 2 חיפה (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגבי נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הסכם הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – פרויקט הכולל הקמת _____ בניינים הכוללים סה"כ _____ יחיד המוקם או שיוקם על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "חברותא".
- 1.2 "המקרקעין" – מגרשים מס' 133,134,138,139 לפי תכנית 601-0455998 **במתחם 2** ע"פ מכרז מס' 93/2024 בשטח של כ- 16,165 מ"ר המצויים בגוש 39662 חלקה 1 בחלק בשכונת אקליפטוס ביישוב אופקים.
- 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' _____ על שם המוכר בסניף 800 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 מחוייבות 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 במישרין 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 ששכפי 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 ושיחתמו 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 ההחרגה.
- 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.

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334

תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר ויחשב 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 ישיב 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 מוכר, 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 התחייבויותיו 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 למגורים²¹ בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממזה 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 ההחלטה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת האזהרה 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 שיינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7 שימוש במידע

- 7.1 מובהר לרוכש והוא מבין ומסכים שמידע שימסור לבנק בקשר עם ביצוע האמור בנספח זה וכן מידע שיתקבל בידי הבנק מהרוכש או מצדדים שלישיים באותו עניין ("המידע"), יישמר במאגרי המידע של הבנק כבעל שליטה במאגר מידע. איסוף המידע והשימוש בו כאמור בסעיף זה נדרש לפי דין כדי לעמוד בחובה להפיק ערבות חוק המכר לטובת הרוכש.
- 7.2 הבנק ישתמש במידע אך ורק לצורך ביצוע האמור בנספח זה ולצורך ניהול ערבות חוק המכר לטובת הרוכש, וכן לכל מטרה קשורה לכך או למטרות שהרוכש יבקש או יקבע בנפרד, ובכלל זאת לצורך הסבת הערבות לצורך שעבוד עתידי על ידי הרוכש, שמירת קשר עם הרוכש וכיוצא באלה. בנוסף, הבנק יהיה רשאי להשתמש במידע באופן אגרסיבי, סטטיסטי או שאינו מזהה לכל מטרה אחרת.
- 7.3 הבנק עשוי להעביר את המידע לצדדים שלישיים דוגמת נותני שירותים הפועלים מטעם הבנק, למוכר, לרשויות מדינתיות או בתי משפט, וזאת למטרות האמורות לעיל, במקרים שבהם קיימת חובה או רשות חוקית לעשות זאת על פי דין (לרבות דין זר) או הנחיות רגולטוריות, במקרים של העברת הערבות או זכויות וחובות הבנק לצד שלישי וכן לצורך הגנה על זכויות הבנק לרבות במסגרת הליכים משפטיים.
- 7.4 הרוכש רשאי לבקש לעיין במידע וכן לתקנו אם הוא אינו שלם, נכון או מעודכן, וכן לפנות לממונה הגנת הפרטיות בבנק באמצעות פנייה לכתובת הדוא"ל: Privacy.Leumi@BankLeumi.co.il.

1 אם חוזי הרכישה נחתמו לפני 7/7/22 יש להשתמש בניסוח הקודם (שנחקר קודם לתיקון מס' 9 לחוק) על מנת להתאים את הצמדת הערבות למדד שמחיר הדירה צמוד אליו בהתאם להסכם שנחתם טרם תחולת התיקון.

2 אם ההצמדה היא למדד הבניה למחסר ומשדרים יש לתקן, כאן ובהסכם הליווי

8 כללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 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 ו/או קיזוז של סכום כלשהו יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר מטר" ³: חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל כמפורט במכרז מחיר מטר מס' _____ ו/או בהסכם הרכישה.
- 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.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בותרת הסכם הרכישה:

³ סעיף זה אינו רלוונטי במידה והיחידה אינה דירת "מחיר מטר".

פרטי הממכר:

הרוכשים הח"מ:

מס' דירה: _____

ת.ז. _____

מס' בניין: _____

ת.ז. _____

נספח - עמלת ערבות חוק ערבות מכר – נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה

ברצון המוכרת (החברה) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר להסכם שנחתם ביום _____ ונספחיו.

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכרת (להלן: "החברה") ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים, כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 3.1. עלויות הקמה בשיעור של _____ ₪ לערבות.
 - 3.2. ריבית שנתית בשיעור של _____ % מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

נספח ו'3

לכבוד

____ ת.ז.

____ ת.ז.

א.ג.נ.,

חשבון הפרוייקט – ח-ן מס' _____

הנדון: **תוספת לחוזה מכר (להלן: "חוזה המכר") בקשר לזכויות בדירה שרכשתם מאיתנו (להלן: "הדירה") בפרוייקט הנבנה על המקרקעין הידועים כמתחם מספר 2 מגרשים מספר 133,134,138,139 לפי תכנית 601-0455998 בגוש 39662 חלקה 1 בחלק, בשכונת אקליפטוס ביישוב אופקים (להלן: "המקרקעין")**

הואיל ונחתם בינינו חוזה המכר במסגרתו רכשתם מאיתנו את הדירה;
והואיל ובמועד חתימת חוזה המכר טרם נחתם הסכם מימון בינינו לבין לאומי לישראל בע"מ ו/או כל גורם מימוני אחר (להלן: "הבנק") בקשר לפרוייקט;
והואיל ולאחר חתימת חוזה המכר, יחתם הסכם מימון בינינו לבין הבנק בקשר לפרוייקט, המחיל על הפרוייקט הסדר שוברים, כמפורט בסעיף 3.ב. לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974;
הרינו לפנות אליכם כדלקמן:

1. בכפוף לקבלת פנקס שוברים, יצורף פנקס המכיל שוברי תשלום (להלן: "שוברי התשלום") בקשר לדירה, אשר ישמשו לביצוע כל התשלומים על פי חוזה המכר.
ניידע אתכם, כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה מכם עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידיכם.
2. ממועד מכתבנו זה, הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר היא באמצעות שוברי התשלום ואנו דורשים מכם שלא לשלם לנו סכום כלשהו בדרך שאינה באמצעות שוברי התשלום. אנו לא נקבל מכם סכום כלשהו בגין רכישת הדירה על פי חוזה המכר בכל אמצעי תשלום שהוא, למעט באמצעות שוברי התשלום.
3. מצ"ב לחתימתכם נספח חתום על ידינו, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמך זה וכן מחוזה המכר.

בכבוד רב

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ

ח.פ. 516988334

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334

נספח ז'

לכבוד
חברת החשמל לישראל בע"מ
א.ג.נ.,

הנדון: הזמנת חיבור חברת חשמל – פרויקט "מחר מטרה", - אופקים

אנו הח"מ, מבקשים לחבר את דירה מס' ____ בבניין ____ הבנויה במקרקעין הידועים כמתחם מספר מספר 2 מגרשים מספר 133,134,138,139 לפי תכנית 601-0455998 בגוש 39662 חלקה 1 בחלק, בשכונת אקליפטוס ביישוב אופקים או מס' יחידה אחר שישונה בין אם מספרי החלקות הנ"ל יישארו כמו שהם ובין אם ישונו כתוצאה מאיחוד, חלוקה, רישום בית משותף ו/או כל פעולות אחרת, שרכשנו מ- שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ ח.פ. 516988334 - חיבור של קבע לחברת החשמל ולנפק לנו חוזה התקשרות עם חברת החשמל.

ולראיה באנו על החתום:

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334

נספח ח'

נספח לחוזה מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

הגדרות [תיקונים: התשל"ו, התשס"ח, התשס"ח (מס' 2)]

1. בחוק זה -

"דירה" - חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;
"הלוואה לרכישת דירה" - הלוואה שתאגיד בנקאי או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;
"ליווי פיננסי" - מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי;
"מכירה" - לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;
"מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;
"מחיר הדירה" - כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה;
"ממונה" - מי שמונה לפי הוראות סעיף 33 כממונה לעניין חוק זה;
"המפקח" - ר"הוראות ניהול בנקאי תקין" - כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן - פקודת הבנקאות);
"מימון לפרויקט בנייה" - שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן - חשבון הליווי);
"פרויקט בנייה" - בנייה של דירה או של בניין על ידי מוכר;
"תאגיד בנקאי" - כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;
"תאגיד בנקאי מלווה" - תאגיד בנקאי הנותן ליווי פיננסי;
"השר" - שר הבינוי והשיכון.

הבטחת כספי הקונה (תיקונים: התשל"ו, התשס"ח)

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

- (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
- (2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
- (3) שיעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
- (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

החלפת ערובה [תיקונים: התשל"ו, התשס"ח (מס' 2)]

א2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או 2(2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 3(2), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

חובת יידוע בכתב (תיקון התשס"ח)

א2א. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה. מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

לכבוד
משרד יוזק את מלכין עורכי דין
(להלן: "עוה"ד")

הנדון: הודעה בדבר ייצוג משפטי

הואיל: התקשרנו עם שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ ח.פ. 516988334 (להלן: "החברה") בחוזה לרכישת יחידת דיור בפרויקט במקרקעין הידועים כמתחם מספר 2 מגרשים מספר 133,134,138,139 לפי תכנית -601-0455998 בגוש 39662 חלקה 1 בחלק, בשכונת אקליפטוס ביישוב אופקים (להלן: "הדירה") והכל בתנאים המפורטים בחוזה הרכישה.

והואיל: והתבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות בנוגע לייצוג המשפטי הניתן על ידכם ו/או על ידי עו"ד מטעמכם כעורכי הדין של החברה בלבד ;

אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:

1. הננו מצהירים, כי ידוע לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא החוזה ע"י עורכי הדין ממשרדכם יוזק את מלכין ושות' שברח' לישנסקי 4 בראשון לציון.
2. כל התחייבות בקשר לרישום הדירה הן התחייבויות של החברה בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד.
3. לא נוצרים בנינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד- לקוח.
4. אנו מסכימים, כי החברה רשאית לקיים את חיוביה על פי החוזה כלפינו ביחס לרישום הזכויות ובכל הפעולות הדרושות לשם כך, באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמם.
5. בחתימתנו על מסמך זה, אנו מצהירים, כי אנו מסכימים לכך שעוה"ד מייצגים את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר לחוזה.
6. הובהר לנו, כי אנו רשאים להיות מיוצגים בכל הקשור לחוזה וכל הנובע ממנו על ידי עו"ד מטעמנו ואף הומלץ לנו לעשות כן.

ולראיה באנו על החתום ;

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר מטר

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת.ז. _____

ביחד ולחוד, _____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטר" במקרקעין הידועים כמתחם מספר 2 מגרשים מספר 133,134,138,139 לפי תכנית 601-0455998 בגוש 39662 חלקה 1 בחלק, בשכונת אקליפטוס ביישוב אופקים (להלן – "דירת מחיר מטר") עם חברת שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ ח.פ. 516988334 (להלן – "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטר, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").
אני/אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיוור במחיר מטר לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמי.

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

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטר, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטר יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2.

התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטר על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטר, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטר, על פי כתב התחייבות/נו זו.

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

ולראיה באתי/נו על החתום:

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____, _____, אשר הזדהו בפני בתעודות זהות/ם ולאחר שהוזהרתי/הם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/תהיה/יהיו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/הם/הם לדעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר מטר

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת.ז. _____

ביחד ולחוד, _____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטר" במקרקעין הידועים כמתחם מספר 2 מגרשים מספר 133,134,138,139 לפי תכנית 601-0455998 בגוש 39662 חלקה 1 בחלק, בשכונת אקליפטוס ביישוב אופקים (להלן: "דירת מחיר מטר") עם חברת שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ ח.פ. 516988334 (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטר, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה"). אני/אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטר לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

אני/אנו מתחייבים למכור בתמורה מלאה את דירתנו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

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

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה. אני/אנו מתחייבים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו. עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבות זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטר, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם. בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטר יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטר על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטר, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

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

ולראיה באתי/נו על החתום:

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____, _____ ת.ז. _____, אשר הזדהו בפני בתעודות זהותם ולאחר שהזהרתי/הם אותם/הם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/התחייבותי/הם צפוי/הם לעונשים הקבועים בחוק, אישר/הם את נכונות הצהרתם/הם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת.ז. _____

ביחד ולחוד, _____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מטרה" במקרקעין הידועים כמתחם מספר 2 מגרשים מספר 133,134,138,139 לפי תכנית 601-0455998 בגוש 39662 חלקה 1 בחלק, בשכונת אקליפטוס ביישוב אופקים (להלן- "דירת מחיר מטרה") עם חברת שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ ח.פ. 516988334 (להלן- "המוכר").

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

אני/אנו החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי: אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחדיו זכויות, בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דור, כמפורט להלן:

- (1) בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב 1972.
- (2) זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- (3) זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה – קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- (4) זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- (5) זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

הגדרות:

"יחידיו" – יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם; "תא משפחתי" –

זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

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

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

- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

ולראיה באתי/נו על החתום:

שם + משפחה: _____
מס' ת.ז.: _____

חתימת המצהיר: _____

שם + משפחה: _____
מספר ת.ז.: _____

חתימת המצהיר: _____

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____, _____, אשר הזדהו בפני בתעודות זהות/ם ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה/ם כי עליו/ה/ם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/תהיה/יוהיו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרת/ה/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד,

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

נספח חניה נכה

הובא לידיעתו של הקונה, כי ככל שהדירה כוללת הצמדות של חניה ו/או מחסן, כמוגדר במבוא, אזי מיקומם יהיה כמסומן בתוכניות כהגדרתן בהסכם ובהתאם להוראות ההסכם.

הובהר לקונה, כי ככל שהחניה המוצמדת לדירה הינה חניה המוגדרת כ"חניית נכה", והקונה אינו מחזיק בתעודת נכה ואינו זכאי להצמדה חניה שהינה "חניית נכה", מוסכם, כי המוכר זכאי להצמיד לדירה חניה אחרת ו/או ככל שבמועד מכירת מלוא הדירות בפרויקט תירכש דירה כלשהי בפרויקט על ידי נכה (לרבות תא משפחתי הכולל נכה), אזי המוכר יהיה רשאי (אך לא חייב), לפי שיקול דעתו הסביר ובהודעה מראש ובכתב בת 7 ימים, להצמיד לדירה חניה חלופית אחרת, במקום חניית הנכה הנ"ל, וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה על ידי המוכר.

עוד יובהר, כי ככל שצמודות לדירה 2 מקומות חניה והמוכר יחפוץ לשנות את מיקום 2 מקומות החניה - אזי יחול האמור לעיל ביחס לשני מקומות החניה. הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם שינוי מיקום החניות כאמור לעיל, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר. איחור בחתימה על המסמכים ו/או סירוב יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע או לשלול מן הקונה חניה חלופית והצמדתה לדירה באותו חניון.

המחסן והחניה, ככל שקיימים, יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתחשב באופן רישומו של הבנין בלשכת רישום המקרקעין.

הסכם ניהול

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין:

1. ת.ז. _____

טל': _____, דוא"ל: _____

2. ת.ז. _____

טל': _____, דוא"ל: _____

מצד אחד

(להלן: "המחזיק")

לבין: שמואל ברוך בונה הארץ ניהול בע"מ ח.פ. 517147997

(שתקרא להלן: "חברת הניהול" / "המתחזק")

מצד שני

הואיל המחזיק מחזיק ביחידה כהגדרתה במבוא, במגרשים מספר 133,134,138,139 לפי תכנית 601-0455998 בגוש 39662 חלקה 1 בחלק בשכונת אקליפטוס ביישוב אופקים;
והואיל וחברת הניהול מונתה לנהל ולהפעיל את הבניין ולבצע את השירותים, כהגדרתם להלן;
והואיל והסכם זה בא להבהיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול וביצוע השירותים;

לפיכך, הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. בהסכם זה ייוחדו למונחים המפורטים להלן המשמעות הבאה בצידם:
 - **"הבניין"** הבניין בו ממוקמת היחידה.
 - **"היחידה"** היחידה בבניין המוחזקת על ידי המחזיק.
 - **"היחידות"** כל חלקי הבניין ו/או שטחים בתחומו המוחזקים על ידי מחזיקים שונים, למעט השטחים הציבוריים.
 - **"החניון"** כל שטח המיועד לחניה במקרקעין שעליהן נבנה הבניין ו/או במקרקעין הסמוכים לו, המיועד לשרת בין היתר את הבניין.
 - **"שטחים ציבוריים"** אלא אם כן נאמר אחרת – כל השטחים שבבניין לרבות כל המבנים התוספות והשינויים שיתווספו לו מעת לעת, וכן גגות, מרתפים, מעברים, כניסות ויציאות, שטחי וחדרי שירות, ו/או פרוזדורי שירות, שטחים טכניים, כגון חדרי חשמל, מיזוג ומערכות, שטחי פריקה וטעינה, מכליות, מדרגות וכל שטח אחר בתחומי הבניין המיועד לשמש או משמש בפועל את הקהל הרחב וכן מרחבים מוגנים, והכל למעט אותם שטחים המיועדים להשכרה ו/או למכירה.
 - **"השירותים"** תפקידי חברת הניהול כמפורט בהסכם להלן, כולם או חלקם, לפי שיקול דעת חברת הניהול.
- שירותים אופציונאליים: שירותים נוספים, אף אם אינם נהוגים בבנייני משרדים מסוג הבניין, כגון: התקנת מתקנים ו/או מערכות בתחום שטחים משותפים ו/או מושכרים ו/או מכורים ו/או עבורם, הכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול ובתשלום נפרד אשר ייקבע על ידי חברת הניהול.

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334

- "המועד הקובע" - יום מסירת החזקה ביחידה, כמפורט בחוזה הרכישה.
- "המחזיק" - המחזיק והמשתמש ביחידה - כולם ביחד וכל אחד לחוד.
- "חברת הניהול" - לרבות נציגה, שלוחה או גוף משפטי אחר שיבוא במקומה, כפי שתורה חברת הניהול מעת לעת, לפי שיקול דעתה.
- "ההוצאות" - כל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, כולל הוצאות הניהול, הגביה, פחת, התקורה והמימון הכרוכות בתפעול חברת הניהול, ולרבות מסים וחידוש ציוד המשרת את המחזיקים בבניין או את רובם.

- 1.3. הסכם זה מהווה נספח לחוזה והוא בא בנוסף ובמצטבר לו אך לא גורע ממנו.
- 1.4. בכל מקום בו הוענקה לחברת הניהול זכות בחוזה, יראו אותה כזכותה של חברת הניהול בהתאם להסכם זה.
- 1.5. כותרות הסעיפים תשמשנה לנוחות הקריאה בלבד, ואין להסיק מהם או לעשות בהם שימוש לפירוש ההסכם.

2. הניהול

- 2.1. חברת הניהול מתחייבת ומקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים ברמה נאותה, כמקובל בבניין מודרני והמחזיק מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים והוא מעניק את כל הסמכויות הנתונות לנציגות כזו לחברת הניהול ומתחייב לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בהסכם זה.
- 2.2. תקופת הניהול לפי הסכם זה תחל במועד הקובע.

3. תפקידי חברת הניהול וסמכויותיה

תפקידי חברת הניהול במסגרת מתן השירותים על פי הסכם זה יהיו, בין היתר, ניהול, הפעלה, תיקון, שימור, אחזקה, ניקיון, גינון והדברה, למתקנים ובשטחים הציבוריים בבניין המשרתים ו/או משמשים חלק או את כלל היחידות שבבניין.

4. סמכויות חברת הניהול, תקנון, נוהלים ופעילות הבניין

- 4.1. בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול רשאית לפרסם תקנון, נוהלים, הוראות שוטפות וכל שינוי, עדכון, תוספת או תיקון בהם בכל הקשור לשימוש בבניין, במערכות משותפות ובשטחים הציבוריים ופיקוח על שמירה והקפדה על מילויים. המחזיק מתחייב לנהוג לפי התקנון, ההוראות והנוהלים שייקבעו על ידי חברת הניהול.
- 4.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה, כי חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר מפעם לפעם עם כל גוף אחר בהסכמים בדבר מתן שירותי אחזקה למערכות, מתקנים ושטחים בבניין או לביצוע עבודות אחרות עבור הבניין ו/או חברת הניהול, הכל בתנאים שייקבעו על ידי חברת הניהול. ובלבד שבכל המקרים הללו, חברת הניהול היא שתהא אחראית כלפי המחזיק למתן השירותים, אלא אם יסוכם במפורש ובכתב בין חברת הניהול לבין רוב המחזיקים, כי חלק מהשירותים כאמור יוצא מאחריותה של חברת הניהול וכי גם לא תקבל תשלום בעבורו.
- 4.3. חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר בחוזים ובהסכמים עם גורמים חיצוניים למטרת ביצוע השירותים.

5. העסקת עובדים וקבלנים

- 5.1. לצורך ביצוע פעולותיה לפי הסכם זה, תעסיק חברת הניהול מנגנון, עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, וכן תהיה רשאית לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה, או בכל דרך אחרת, כפי שתקבע חברת הניהול, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים שתמצא לנכון, של אנשים שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם, מעת לעת.

6. התחייבויות המחזיק

המחזיק מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 6.1 להיות קשור עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה, ולהשתתף בתשלום ההוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם בגין זכויותיו ביחידה והצמודותיה, על בסיס המפתח והקריטריונים או ההוראות שייקבעו כמפורט בהסכם זה להלן, ולמלא אחר הוראותיה של חברת הניהול בקשר עם מתן השירותים והשימוש במתקני הבניין, לרבות במערכות משותפות ולשמור המערכות הנ"ל במצב טוב ותקין כל ימות השנה.
- 6.2 לקבל את השירותים כולם וכל אחד מהם, אך ורק באמצעות חברת הניהול. המחזיק לא יהיה רשאי לקבל שירות מהשירותים, או דומה לו, שלא באמצעות חברת הניהול.
- 6.3 כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו ידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של השירותים.
- 6.4 להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.
- 6.5 להמנע מגרימת מטרדים ו/או מפגעים בטיחותיים, שמירה על ניקיון שטח היחידה וסביבתה הקרובה תוך הימנעות מהשארת ציוד ו/או פסולת בשטחים הציבוריים, פרט לשטחים המיועדים לכך, אי הוצאת ציוד מחוץ ליחידה, אי הדבקת שילוט מכל מין וסוג שהוא וכן להיענות לדרישות חברת הניהול בעניינים אלה, מיד עם דרישתה.
- 6.6 המחזיק מתחייב להימנע מלבצע בעצמו או על ידי אחר, זולת חברת הניהול, כל פעולה או טיפול, שנמסרו לפי הסכם זה בלעדית לידי חברת הניהול, אלא אם הסכימה לכך חברת הניהול בכתב ולפני ביצוע הפעולה או הטיפול, או במקרה שיווצר אירוע העשוי לגרום נזק ישיר ליחידה והאירוע דורש תיקון דחוף שחברת הניהול אינה מסוגלת לבצע.
- 6.7 השוכר מתחייב שלא לגרום לנזקים בשטחים הציבוריים ו/או בבניין וכן לבצע כל עבודה, שיפוץ, העברות של ציוד, התקנת מתקן כלשהו וכל הקשור עם עבודות ביחידה- בצורה שלא תגרום להפרעה מתמשכת ובלתי סבירה למחזיקים אחרים ו/או לחברת הניהול ו/או למי מהמשתמשים בבניין.

7. ההוצאות ודמי הניהול

- 7.1 המחזיק מתחייב לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול, כמוגדר וכמפורט להלן, בתוספת מע"מ כדן. שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.
- 7.2 חלוקת ההוצאות בין המחזיקים בבניין, תהא כדלקמן:
 - 7.2.1 בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול תקבע את הבסיס לחלוקת ההוצאות בין המחזיקים בבניין, על פי אחד או יותר מהרכיבים הבאים:
 - 7.2.1.1 היחס שבין שטח היחידה לבין סך כל שטחי היחידות בבניין (על כל אגפיו).
 - 7.2.1.2 סוג, אופי, כמות ועלות השירותים הניתנים למחזיק מסוים או לסוג מסוים של מחזיקים כגון: יחידות דיור, נכסים מסחריים, משרדים ו/או כל עסק אחר, אשר מעצם אופיים צורכים יותר או פחות שירותים מיחידות אחרות בבניין.
 - 7.3 בכפוף להסכמת נציגות הדיירים למען הסר ספק יובהר כי חברת הניהול תהא רשאית, אך לא חייבת, מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה הסביר וככל שהדבר ניתן, לייחד חלק מן ההוצאות לסוג מסוים של מחזיקים (להלן: "הסיווג"), ולהטיל אותן על מחזיקים של אותו סוג של מחזיקים בלבד והכל בכפוף להוראות כל דין.
 - 7.4 סווגה הוצאה מסוימת או הוצאות מסוימות למחזיקים מסוימים או לחלק מן המחזיקים כאמור, תחולק ההוצאה בין המחזיקים שלהם סווגה ההוצאה, בינם לבין עצמם, בהתאם לאמור לעיל ולהלן.
 - 7.5 בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול תהיה רשאית אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה, לתת שירותים מיוחדים למי מבין המחזיקים בבניין ו/או המשתמשים בו, ובמקרה כזה יהיה אותו מחזיק או משתמש לבדו אחראי לתשלום בגין אותם שירותים, אם יינתנו ותעשה הפרדה חשבונאית לצורך תשלום ההוצאות ודמי הניהול, ולצורך זה בלבד, כך שהמחזיקים האמורים בבניין לא ידרשו לשאת בתשלומי יתר עקב האמור.

8. תקופת ההסכם

8.1. הסכם זה יעמוד בתוקפו מהמועד הקובע ועד ל- **24 חודשים**. ככל ומדובר בחברת ניהול בבעלות המוכר או חברה קשורה אליו תוגבל תקופת ההתקשרות לשנה אחת בלבד.

9. מועד תחילת ההתחייבויות

9.1. המחזיק מתחייב לשאת בכל התשלומים וההתחייבויות החלים עליו על פי הסכם זה, למן המועד הקובע.

10. תשלומים לחברת הניהול

- 10.1. השוכר מתחייב לחברת הניהול בגין חלקו היחסי בשירותים, בהתאם לאופי יחידתו- כמפורט להלן: בסך המקובל והנהוג בשוק באותו אזור בפרויקטים דומים לפרויקט נשוא הסכם זה בתוספת מע"מ.
- 10.2. גודל היחידה ייקבע על פי הסכם הרכישה והמפרט עליהם חתם המחזיק לרכישת היחידה מאת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ.
- 10.3. דמי הניהול יהיו צמודים למדד מחירי המחירים לצרכן המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "**המדד**"). מדד הבסיס המדד שפורסם והידוע ביום חתימת הסכם זה. כל סכום המגיע מהמחזיק לחברת הניהול, ישולם, כשהוא מוגדל בשיעור בו עלה המדד, כפי שיהיה ידוע במועד ביצוע התשלום בפועל, לעומת מדד הבסיס ובכל מקרה המדד החדש לא יפחת ממדד הבסיס.

11. המחאת הזכויות והחבויות מכח הסכם זה

- 11.1. במידה והמחזיק יבקש להעביר זכויותיו ביחידה ו/או בשימוש בה לצד אחר (להלן: "**הנעבר**") תהא העברת זכויות כאמור מותנית בתשלום כל החובות של המחזיק על פי הסכם הניהול, בחתימה של הנעבר על הסכם הניהול, התחייבות הנעבר לתשלום מלוא דמי הניהול בהתאם להוראות הסכם זה.
- 11.2. חתימת הסכם ניהול על ידי הנעבר עם חברת הניהול, לא תשחרר את המחזיק מביצוע חיוביו על פי הסכם זה והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם הנעבר לביצוע מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה עד לסילוק מלוא התחייבויותיו של הנעבר כלפי חברת הניהול.

12. העברת זכויות על ידי חברת הניהול

- 12.1. בכפוף להסכמת נציגות הדיירים חברת הניהול תהא רשאית בכל עת להעביר את הטיפול בניהול ביצוע השירותים על כל הנובע מהם, לרבות כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה לידי חברת ניהול אחרת, או לידי כל גוף משפטי אחר, הקיים או שיוקם לצורך זה, ובלבד שחברת הניהול האחרת, או אותו גוף שיועד לכך, יתחייבו לקבל על עצמם את התחייבויותיה חברת הניהול, על פי הסכם זה.

13. הפרת ההסכם על ידי השוכר

- 13.1. בכל מקרה שהמחזיק יאחר בתשלום כלשהו המגיע ו/או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי יסודי מתנאי הסכם זה, או יפר תנאי שאיננו יסודי ולא יתקנו תוך 7 ימים תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, לפעול בכל אחת מהדרכים המפורטות להלן, כולן או חלקן:
 - 13.1.1. לחייב את המחזיק בהפרשי ריבית ו/או הפרשי הצמדה וריבית כמפורט להלן.
 - 13.1.2. לדרוש צו מניעה ו/או צו עשה ו/או כל צו או סעד אחר עפ"י דין.
 - 13.1.3. לפעול בכל דרך אחרת הנתונה לה על פי דין.
- 13.2. מובהר כי כל מעשה או פעולה של חברת הניהול כאמור לעיל ולהלן בסעיף זה, לא יהיה בהם כדי לפטור את המחזיק מהתחייבויותיו לתשלומים החלים עליו.
- 13.3. כל ההוצאות, או התשלומים, שיחולו על חברת הניהול כאמור לעיל ולהלן בסעיף זה יושתו במלואם על המחזיק, ולא יהיה בהם כדי לפטור את המחזיק מהתחייבויותיו לתשלומים החלים עליו.

14. פיגור בתשלומים

- 14.1. פיגור השוכר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם בהתאם להסכם זה, ישלם השוכר לחברת הניהול ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור הנהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ על חריגות בלתי מאושרות

בחשבונות ע"ש דביטורי. הריבית תחושב עבור תקופה המתחילה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל.

14.2. התייחס הפיגור בתשלום, לסכום ששולם ע"י חברת הניהול לצד שלישי, תחושב הריבית עבור התקופה מיום שחברת הניהול שילמה את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו ע"י השוכר לחברת הניהול. שילמה חברת הניהול לצד השלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו ריבית וקנס פיגורים כנ"ל כחלקן מקרן החוב שעל השוכר להחזיר לחברת הניהול.

14.3. למרות האמור לעיל, תוכל חברת הניהול, באם תמצא לנכון לעשות כן בנסיבות העניין, שלא לגבות ריבית על פיגור בתשלום או למחול על חלק מן הריבית.

14.4. מובהר בזאת כי פיגור בסילוק תשלום כלשהו אשר יעלה על 15 יום מהחווה יהווה הפרת סעיף זה ויהווה הפרה יסודית של ההסכם.

14.5. היה וגבייתו של סכום הנ"ל כרוכה בהוצאות או בשכ"ט עו"ד מטעם חברת הניהול, ייזקף כל סכום שישולם כנ"ל, ראשית על חשבון החזר ההוצאות ורק לאחר מכן על חשבון הקרן והפרשי ההצמדה.

14.6. אין בתשלום ריבית בהתאם לסעיף זה, כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול, לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ו/או בדין והדבר לא יתפרש כויתור מצד חברת הניהול על כל סעד אחר כלשהו.

15. בטחונות

15.1. כבטחון למילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם ניהול זה, ימסורהמחזיק לחברת הניהול שיק בטחון בסך השווה ל- 3 חודשי דמי ניהול.

16. שונות

16.1. בכל מקרה או עניין שאין לגביו הוראות, פירושים והגדרות בהסכם זה, יחולו ההוראות, הפירושים וההגדרות כפי שהם מופיעים בחוזה השכירות.

16.2. כל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר תגובה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים על ידי חברת הניהול לא יחשבו ולא יתפרשו כויתור על זכות הנתונה לה על פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בקשר לכל הפרה מתמשכת או נוספת מצד המחזיק.

16.3. המחזיק לא יהיה רשאי לקזז סכומים, שהוא חייב לחברת הניהול.

16.4. המחזיק לא יהיה רשאי להפסיק ו/או להתנות ו/או לעכב תשלום דמי ניהול בהתאם לחוזה זה בכל מקרה של דרישה ו/או טענה כלפי חברת הניהול בכל הקשור למתן השירותים על ידיה ו/או בקשר לכל דרישה או טענה אחרת כלפיה.

16.5. אם המחזיק הוא יותר מאדם אחד, או יותר מאשר אישית משפטית אחת, או אם המחזיק הוא שותפות או חברה או תאגיד אחר, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחיד המחזיק או על כל אחד מיחיד השותפות, או כל אחד מבעלי המניות של החברה או התאגיד, לפי הענין. התחייבויותיהם של כל הנזכרים לעיל יהיו ביחד ולחוד.

17. כתובות והודעות

17.1. הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצורכי קבלת הודעות בהתאם להסכם זה כמפורט בכותרת לחוזה זה ואולם לאחר המועד הקובע תהיינה כתובותיהם בבניין עצמו.

17.2. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לפי הכתובת דלעיל תיחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של מי שאליו נשלחה תוך שלשה (3) ימי עסקים מעת שיגורה אליו, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה ואם נמסרה באמצעי אלקטרוני כדוגמת הודעת דוא"ל ו/או וואטסאפ- עם אסמכתא על דבר מסירתה.

חברת הניהול תהיה רשאית למסור הודעות באמצעות הדבקה על לוח מודעות בבניין ו/או על דלת היחידה ו/או על ידי הנחת הודעה כזו בתיבת הדואר של המחזיק.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחזיק

חברת הניהול

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334

נספח יא'

לכבוד

יוזק את מלכין- משרד עורכי דין ונוטריון (להלן: "הנאמן")

הנדון: **כתב הוראות לנאמן**

הואיל וביום חתימת כתב הוראות זה על ידינו, התקשרנו בחוזה מכר, אשר מסמך זה מהווה **נספח יא'** שלו וחלק בלתי נפרד הימנו, בקשר עם הדירה (כהגדרתה בחוזה המכר), והכל כמפורט בחוזה;
והואיל ככל ובמועד חתימתנו על הסכם זה- טרם ניתן היתר הבניה נשוא הדירה שבהסכם, קיימת לי/נו- הקונה זכות ביטול, בתנאים ובמועדים המפורטים ב**נספח היעדר היתר בניה** לחוזה, ככל שלא יתקיימו התנאים לתחילת הפרויקט במועדים ב**נספח האמור** ובכפוף לתנאיו (להלן- "**זכות הביטול**") ;
והואיל ובהתאם להוראות החוזה, הסכמנו כי יופקדו אצלך ובידיך הנאמנות סך כאמור בחוזה (להלן – "**הפיקדון**"), וזאת עד למועד האחרון למימוש זכות הביטול, כמפורט ;
והואיל והצדדים הסכימו להקנות לך סמכויות בקשר עם הטיפול בכספי הפיקדון עד למועד האחרון למימוש זכות הביטול, כאמור לעיל ולהלן בכתב הוראות זה (להלן: "**כתב ההוראות**" או "**כתב הוראות זה**") ;

לפיכך הוצרה, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו כי אתה תשמש כנאמן עבורנו עד למועד האחרון למימוש זכות הביטול כאמור לעיל, וכי תפעל בהתאם להוראות המפורטות בכתב הוראות זה, ומורים לך בזאת בהוראה בלתי חוזרת לפעול כנאמן, כאמור.
2. אנו מורים לך בזאת לפתוח חשבון נאמנות מיוחד וכללי לפרויקט, ובו יופקדו כספי הפיקדון בעו"ש או פיקדון שבועי או יומי סולידי שקלי נושא פירות, כמקובל בבנק שבו יפתח חשבון זה. המוכר רשאי להורות לך לשנות את סוג הפיקדון או לפיקדון לפרק זמן גדול יותר שאינו עולה על חודש ימים, וזאת בהוראה בכתב שימסור לך מעת לעת. ככל שהמוכר לא נתן הוראה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת ההסכם, כי אז הנאמן ישקיע את סכומי הנאמנות בפיקדון שקלי יומי מתחדש.
3. אנו מצהירים ומתחייבים, כי סך הפיקדון לא יעלה של שיעור 7% מסך התמורה שלפי החוזה, וזאת באחריותנו, ואתה לא תידרש לבדוק זאת.
4. אתה תשמור את כספי הפיקדון לרבות הפירות (אך בניכוי עמלות הבנק) (להלן בסעיף זה: "**הפיקדון**") בחשבון הבנק ולא תעבירו למי מאיתנו או לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם לאחת החלופות הבאות:
 - 4.1. עם קבלת הודעה בכתב מאת המוכר ובה יודיע לך כי החוזה בוטל בהתאם להוראות **נספח היעדר היתר בניה או ליווי פיננסי** להסכם ובהתקיים התנאים המפורטים בו, תעביר את הפיקדון בערכו הריאלי ישירות לקונה, בניכוי המס שיחול בגין ביצוע השבה זו ככל שיחול, לכל חשבון אשר יורה הקונה למוכר בכתב, וזאת בתוך 45 ימים מיום שהקונה יחתום על כל מסמכי הביטול הנדרשים לרבות מסמכי הביטול הנדרשים לצורך ביטול העסקה במשרדי מיסוי מקרקעין ו/או מחיקת כל הערה ו/או שעבוד ככל שנרשמו ע"ש הקונה בגין ההסכם.
 - 4.2. במידה שתקבל הודעה בכתב מאת המוכר ובה יודיע לך כי קיים ליווי בנקאי לפרויקט, תעביר את הפיקדון ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט בהתאם להוראות החוזה וחוק המכר (דירות), כנגד שובר תשלום מתאים מהבנק. ותקבל הודעה כי נחתם הסכם ליווי פיננסי בין הבנק לבין המוכר וניתן להנפיק ערבויות בנקאיות מותנות תעביר את הפיקדון לחשבון הליווי כאמור.
 - 4.3. כל עוד לא התקיים אילו מהתנאים לעיל, לא תהיה רשאי להעביר את הפיקדון או לעשות בכספי הפיקדון שימוש כלשהו.
5. פירות הפיקדון יהיו של המוכר, אם וככל שיהיו, מובהר כי אם המוכר ישיב את הסכום שהופקד על ידי הקונה עקב ביטול הסכם יושב לקונה הסכום ששולם בערכו הריאלי. עמלות ניהול החשבון תהיינה על חשבון המוכר.
6. לאור גובה הפיקדון כאמור בסעיף 4 לעיל, ידוע לקונה כי לא קיימת לך כנאמן כל חובה כלפיו בדין להמציא לידיו ערבויות ו/או בטוחות אחרות כנגד פיקדון זה, ואנו פוטרים אותך בזה מכל חובה ו/או אחריות לכל מעשה או מחדל בביצוע התחייבויותיך כנאמן על פי כתב זה, לרבות בגין אי המצאת ערבויות ו/או בטוחות כאמור לעיל, ומאשרים בזה כי לא תישא בכל אחריות מכוח כל מעשה ו/או מחדל בקשר עם פעולותיך כנאמן, ובלבד שפעלת בתום לב תוך מילוי הוראות כתב זה.
7. ההוראות דלעיל הינן בלתי חוזרות.

בכבוד רב,

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334

נספח היעדר היתר בנייה

שנערך ונחתם היום _____ בחודש _____ שנת 2026

בין: **שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ ח.פ. 516988334**
(להלן: "החברה")

מצד אחד ;

לבין: _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

מצד שני ;

(להלן ייקרא: "הקונה" או "הרוכש")

1. כללי

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

הצדדים מאשרים ומתחייבים כדלקמן:

2. היתר בניה ופנקס שוברים ליחידה
 - 2.1. החברה מצהירה, כי היא פועלת לשם קבלת ליווי בנקאי סגור לפרויקט והוצאת היתר בניה לבניית הבניין והדירה על המגרש כהגדרתם בהסכם.
 - 2.2. הודע לקונה שהחברה איננה מתחייבת ואינה יכולה להתחייב על כך שיינתן היתר בניה וכי התוכניות והמפרט המצורפים להסכם המכר אינם סופיים ועשויים לחול בהם שינויים ע"י הרשויות המוסמכות במסגרת ההיתר שיינתן ובכלל.
 - 2.2.1. מוסכם בזאת, כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "התקופה להיתר" ו/או "הליווי הבנקאי") לא יתקבל בידי המוכרת היתר בניה (להלן: "היתר הבניה"), וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז הקונה יהא רשאי להודיע למוכרת, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את החוזה (להלן: "הודעת הביטול"). מובהר, כי זכותו של הקונה לביטול ההסכם כאמור לעיל, תעמוד לקונה עד למועד קבלת פנקס היתר הבניה בידי המוכרת.
 - 2.2.2. הובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה. עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שיינתן ישתנה שטח הדירה, מיקומה, כיווניה וקומת הדירה לעומת תיאורם בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור ובלבד שנתנה לקונה הזכות לעיין בתוכניות העדכניות. במקרה כזה, הקונה יחתום על הסכם לביטול חוזה, תצהיר לרשות מיסוי מקרקעין חתום ומאומת כדין בגין ביטול החוזה כאמור ואף ככל שהומצא לידו פנקס שוברים-להחזירו, ככל וניתנו ערבויות להשיב את מלוא הערבויות המצויות בידיו.
 - 2.2.3. במקרה שהקונה לא ניצל זכותו לבטל את ההסכם, ככל שעמדה לו כזו על פי האמור בנספח זה ובהסכם המכר, יצורפו להסכם התכניות ו/או המפרט המעודכנים, והם יחליפו ויבואו במקום התכניות והמפרט שצורפו להסכם, וזאת בין אם הקונה חתם עליהם ובין אם לאו ובלבד שנתנה לקונה האפשרות לעיין במפרט ובתוכניות העדכניות.
 - 2.2.4. במקרה של ביטול החוזה בנסיבות המתוארות בנספח זה, מתחייבים הצדדים לבצע את הפעולות שתידרשנה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על תצהירי ביטול חיובי מס רכישה ו/או מס שבח/הכנסה, על פי דרישת ב"כ החברה, הבנק המלווה ומשרד הבינוי והשיכון.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334

טופס בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
- כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
- מבקש/ים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
- בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ₪ (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ₪ במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: _____ ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבי/נו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים _____

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____