

חוזה מכר



בנין מס':
דירה מס' (זמני):

הרוכש/ים:

בנין מס' _____
דירה מס' (זמני) _____



חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנה 2021

בין

1. עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677
2. עץ השקד הנדסה בע"מ, ח.פ. 512365057

אשר כתובתן לצורכי חוזה זה הנה:
אריה רגב 4, נתניה

מצד אחד;

(ייקראו להלן: "המוכרות")

לבין

- | | | |
|----|----------------------------------------|------|
| 1. | מרחוב:
טלפון נייד:
ע"י מיופה כח: | ת.ז. |
| 2. | מרחוב:
טלפון נייד:
ע"י מיופה כח: | ת.ז. |

(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד, באחריות הדדית ביניהם,
ייקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

- | | |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הואיל | והמוכרות זכאיות - להירשם בלשכה, כהגדרתה להלן, בחלקים שווים ביניהן, כבעלים הבלעדי של זכות החכירה, כהגדרתה להלן; |
| והואיל | והמוכרות הינן המחזיקות הבלעדיות במקרקעין, כהגדרתם להלן, ובכוונתן להקים על המקרקעין האמורים את הפרויקט, כהגדרתו להלן, הכולל את הדירה, כהגדרתה להלן; |
| והואיל | והמוכרות מעוניינות למכור ולהעביר לרוכש, והרוכש מעוניין לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכרות, את זכות החכירה האמורה ביחס לדירה האמורה וזאת בתמורה ובתנאים כמפורט בחוזה זה להלן; |

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.1 המבוא לחוזה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים כולל "החוזה" את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

- נספח "א'1" אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל.
- נספח "א'2" חוזה החכירה.
- נספח "ב" תכניות המכר.
- נספח "ג" המפרט הטכני של הדירה, ערוך בהתאם לחוק המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.
- נספח "ד" נספח תשלומים ומועדים.
- נספח "ה" יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961.
- נספח "ו" נספח/י הבנק המלווה (יצורף/ו לכשיתקבלו/ על ידי הבנק המלווה).
- נספח "ז" בטל.
- נספח "ח" נספח עקרונות למתן שירותי ניהול.
- נספח "ט" תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.
- נספח "י" נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום.
- נספח "יא" תצהיר וכתב התחייבות- חסר דירה/משפר דיור.
- נספח "יב" נספח היעדר היתר בניה.
- נספח "יג" הודעה לרוכש בדבר היעדר ליווי פיננסי.
- נספח "יד" כתב הוראות שימוש ותחזוקה (יצורף במעמד המסירה או במועד הסמוך לכך).
- נספח "טו" כל מסמך אחר אשר יצורף על ידי הצדדים במעמד חתימת חוזה זה, כנספח לחוזה, ואשר יסומן כסדרו "טו1", "טו2" ו-"טו3" וכך הלאה.

- 1.3 בכל מקרה של סתירה, ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראותיו של מסמך ממסמכי החוזה לבין הוראות שבמסמך אחר של החוזה ו/או בין הוראות מהוראותיו של מסמך כלשהו של החוזה בינן לבין עצמן, יקבע הסדר הבא: חוזה זה, המפרט הטכני (נספח ג') ותכניות המכר (נספח ב').

- 1.4 הכותרות בחוזה נועדו לנוחות ההתמצאות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

- 1.5 האמור בחוזה בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

- 1.6 מוסכם כי תנאי חוזה זה משקפים וממציים את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע ממנה וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זיכרון דברים או התחייבות שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת חוזה זה בין המוכרות לקונה ושלא נכללו במפורש בחוזה או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מהחוזה.

מוסכם כי אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה ו/או כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין בנוגע למצגים ופרסומים שהוצגו בפניו לפני חתימת החוזה.

2. הגדרות

נוסף על כל הגדרה אחרת במבוא לחוזה או בגופו ובלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בחוזה זה למונחים הבאים המשמעות שלצדם:

- "הרשות" או "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- "העירייה" - עיריית יקנעם.
- "הלשכה" - לשכת רישום המקרקעין בנצרת.
- "הועדה" - הועדה המקומית לתכנון ולבניה יקנעם עלית.
- "משרד השיכון" או "משהב"ש" - משרד הבינוי והשיכון.
- "המכרז" - מכרז במסלול "מחיר למשתכן" שהוצא על ידי רמ"י ומספרו צפ/191/2018, לבניה רוויה בשכונת גבעת השיטה, יקנעם עלית.
- "התב"ע" - תכנית מתאר מקומית מס' ג/17319.
- "התכניות" - התב"ע וכל שינוי שיעשה בהן בעתיד, בהתאם להוראות המכרז.
- "המגרשים" או "המקרקעין" - מגרשים מס' 83-86 לפי התב"ע, בשטח של כ-6,521 מ"ר, הידועים גם כגוש 11093 חלקות 383-386 [חלקות ישנות: (בחלק) 11, 31, 80, 83, 190 ו-192] בשכונת גבעת השיטה, יקנעם עלית..
- "תשריט האיחוד" - תשריט איחוד מס' יק/ח/80/11093, אשר אושר על ידי הועדה ביום 23.9.2019, אשר עניינו איחוד המגרשים למגרש אחד.
- "המגרש המאוחד" - מגרש 1000 שנוצר לאחר איחוד המגרשים על פי תשריט האיחוד.
- "תכנית החלוקה" - תכנית מתאר מקומית מס' 222-0802777, אשר הודעה בדבר הפקדתה פורסמה בילקוט הפרסומים ביום 4.4.2021 ואשר עיקרה חלוקת המגרש המאוחד לשלושה מגרשים חדשים (המכונים תאי שטח 103-101), עליהם ייבנו הבניינים, כהגדרתם להלן.
- "המגרשים החדשים" - שלושת המגרשים שיווצרו לאחר אישור תכנית החלוקה.
- "זכות החכירה" - זכות חכירה מהוונת לדורות מהרשות של המגרשים, לתקופה שתחילתה ביום 16.7.2018 וסיומה ביום 15.7.2116 וכן זכות להארכת התקופה האמורה ב-98 שנים נוספות, הכל בתנאים כמפורט בחוזה החכירה שנחתם בין המוכרות לבין רמ"י, נספח א'2.
- "הפרויקט" או "הבניינים" - 3 בניינים (המזוהים כ-S3, S2, S1), הכוללים, יחד, 87 דירות מגורים (לרבות היחידות הנוספות, כהגדרתן בסעיף 5.4 להלן), אשר בהתאם להיתר הבניה, יוקמו על ידי המוכרות במקרקעין, כמפורט להלן:

כל בניין בן 9 קומות למגורים (לא כולל עליית גג), כולל 29 דירות מגורים, מטיפוסים שונים;

חניון על קרקעי משותף לבניינים, בו ימוקמו חניות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.

והכל בעצמן ו/או באמצעות הקבלן, כהגדרתו להלן, בהתאם להיתר הבניה, כהגדרת מונח זה בסעיף 3.2 להלן.

- **"הבניין"** בניין המזוהה במס' _____, הכולל את הדירה, כהגדרתה להלן.
- **"הדירה"** כהגדרתה בסעיף 4 להלן.
- **"הבנק המלווה"** הבנק כהגדרתו להלן, או מוסד פיננסי ו/או תאגיד בנקאי ו/או גוף מממן אחר, עימו תבחרנה המוכרות להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתן הבלעדי, לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט.
- **"חוק המכר"** חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973.
- **"חוק הבטחת השקעות"** חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- **"חוק המקרקעין"** חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- **"ריבית פיגורים"** ריבית בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 55 לחוק המכר וככל שטרם נקבע על ידי השר בתקנות כאמור, ריבית בשיעור שהבנק המלווה גובה על חריגות מהחשבון, כפי השיעור הקיים באותה עת, ובלבד שלא יעלה על השיעור המקסימלי של ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961.
- **"חשבון הפרויקט"** חשבון בבנק המלווה, אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה, כהגדרתה בנספח ד' (נספח תשלומים ומועדים).
- **"החוזה" או "חוזה זה"** חוזה זה וכל נספחיו.
- **"ב"כ המוכרות"** כל עורך דין ממושרד AYR מרחוב דרך ששת הימים 30 בני-ברק, וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.
- **"הקבלן"** הקבלן שייבחר על ידי המוכרות, אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הפרויקט.
- **"חברת ניהול"** המוכרות או חברת ניהול שתיבחר על ידי מקבלי הרכוש המשותף, כהגדרת מונח זה בסעיף 7.15 להלן או על ידי המוכרות, והכל כמפורט בסעיף 10.3 לחוזה זה.
- **"מועד מסירת החזקה"** המועד הנקוב והמפורט בסעיף 7.6 לחוזה זה.

3. המכר

3.1 בכפוף לקיום התחייבויותיו של הקונה על פי חוזה זה, מתחייבות בזה המוכרות למכור ולהעביר לקונה, והקונה מתחייב בזאת לרכוש ולקבל בהעברה מאת המוכרות, את זכות החכירה ביחס לדירה, כהגדרתה בסעיף 4 להלן, ובכלל זה את החזקה בדירה האמורה, הכל בתמורה ועל פי הוראות ותנאי חוזה זה.

3.2 הודע לקונה כי המוכרות טרם קיבלו היתר בניה לבניין בו עתידה להבנות הדירה (להלן: "היתר הבניה") וכי בהקשר להיתר הבניה האמור, מסכימים בזה הצדדים לנהוג על פי ובהתאם להוראות נספח היעדר היתר הבניה, המצורף כנספח יב' לחוזה זה.

4. הדירה

דירה מס' (זמני) _____, בת _____ חדרים, בקומה _____ בבניין (כהגדרתו לעיל), כיוונים _____, אליה צמודים: _____

_____ מקומות חניה, אשר מספרון/ (הזמני) הינו _____.

מחסן מס' (זמני) _____.

חלק יחסי ברכוש במשותף.

והכל כמסומן בתכניות המכר המצורפות לחוזה זה.

השטחים המפורטים לעיל יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לרבות באופן של רישום חכירה או זיקת הנאה ו/או בשילוב של כל אלו, והכל לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכה.

(הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה, ביחד, יקראו לצורכי החוזה לעיל ולהלן: "הדירה").

5. הצהרות והתחייבויות הצדדים

הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב כדלקמן:

5.1 הינו מודע לכך שזכות החכירה ביחס לדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת "מחיר למשתכן" ועל כן חלק ניכר מהוראות חוזה זה מוכתבות על ידי הוראות המכרז, רמ"י ומשהב"ש, ובין היתר הינו מצהיר, מאשר ומתחייב כי:

5.1.1 הינו "זוכה" בהגרלת "מחיר למשתכן", ועומד בכל התנאים לצורך רכישת הדירה נכון למועד חתימת חוזה זה, והינו מעוניין לנצל את זכאותו לרכישת דירה בפרויקט. הקונה מצהיר שידוע לו שהינו מחויב לתנאי תוכנית "מחיר למשתכן" ותנאי המכרז. כמו כן, הקונה מתחייב להמציא למוכרות תעודת זכאות לרכישת דירת "מחיר למשתכן" בהתאם להוראות משרד הבינוי והשיכון, וזאת במעמד החתימה על חוזה זה או במועד מוקדם לכך, לפי דרישת המוכרות, וכן הקונה מתחייב להמציא למוכרות כל מסמך ו/או אישור שיידרשו למוכרות וזאת מיד עם דרישתן הראשונה, בקשר להיותו זכאי לדירה במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן".

ידוע לקונה והוא מסכים באופן בלתי חוזר כי היה ויתברר, בכל עת ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה על ידו, כי אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה/משפר דיור, לפי העניין, ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יבוטל חוזה זה לאלתר, מבלי שהקונה יהא זכאי לכל פיצוי בגין ביטול חוזה זה.

5.1.2 לא יפר את תנאי המכרז הקשורים לקונה ו/או את תנאי תקנון תוכנית "מחיר למשתכן". המוכרות רשאיות לתבוע את הקונה בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שייגרמו להן בגין הפרת חוזה זה, לרבות בגין הוצאות משפטיות.

- 5.1.3 ידוע לקונה שההגרלה נערכה ובוצעה על פי תקנון תוכנית "מחיר למשתכן" ולמוכרות אין אחריות ו/או חבות כלשהי ו/או חלק כלשהו בהליך ההגרלה ו/או תוצאותיו ו/או ביחס למתן זכאותו לרכישת דירה בפרויקט.
- 5.1.4 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה על כתב התחייבות ותצהיר חסר דירה/משפר דור, נספח יא' לחוזה, אשר יועבר על ידי המוכרות לרמ"י ו/או למשהב"ש ו/או למי מטעמם.
- 5.1.5 ידוע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מבין המועדים, ובמידה ויעביר את הדירה יהא צפוי לקנס, הכל כמפורט בסעיף 15.2 לחוזה זה, להלן.
- 5.2 הודע לקונה כי המוכרות רשאיות להעביר לרשויות המוסמכות לרבות רמ"י ומשרד השיכון ו/או לאפשר לרשויות המוסמכות, לעיין במסמכי החוזה לרבות המפרט הטכני, ותכניות המכר וכל מסמך אחר לבקשת הרשויות המוסמכות.
- 5.3 הקונה מצהיר כי לא קיימת מניעה כלשהי, חוקית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל הוראותיו במלואן ובמועדן.
- 5.4 הודע לקונה כי אושרו על ידי הועדה הקלות, בין היתר, לתוספת של 11 דירות מגורים (להלן: "היחידות הנוספות"), כך שהפרויקט יכלול בניה של 87 דירות מגורים (ולא 76 דירות מגורים על פי התב"ע).
- בעניין זה מובהר כי המוכרות תהיינה רשאיות, עד למועד מכירת הדירה האחרונה בפרויקט, לבקש הקלות נוספות לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ו/או לממש זכויות בנייה נוספות ו/או כל זכות אחרת שהמוכרות זכאיות לממש על פי מסמכי המכרז, ככל שיתקבלו ו/או יינתנו בקשר למקרקעין בעקבות שינוי התב"ע ו/או החלטה אחרת ו/או תב"ע חדשה, על ידי צד שלישי שאינו המוכרות, והכל בתנאי שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה כאמור בחוזה זה. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.
- 5.5 הודע לקונה כי במסגרת הוראות המכרז תהיינה זכאיות המוכרות, לפי שיקול דעתן, להשכיר ו/או למכור 34 דירות מגורים מתוך כלל דירות המגורים הפרויקט (30 דירות מגורים על פי תב"ע ו-4 דירות מגורים נוספות עקב הקלה), שלא במסגרת מסלול 'מחיר למשתכן' (להלן: "יחידות השוק החופשי") והכל על פי שיקול דעתן הסביר, בהתאם להוראות המכרז ועפ"י כל דין.
- 5.6 ידוע לקונה כי בסביבת הבניין ייבנו בניינים נוספים על ידי המוכרות ו/או על ידי חברות בניה אחרות ואשר עבודות הבניה שבהם ייתכן ותימשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, ובלבד שהעבודות הנ"ל, אשר באחריות המוכרות, לא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על-פי דין.
- 5.7 ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק, לפני חתימת חוזה זה, את המקרקעין עליהם ייבנה הבניין, מיקומם וסביבתם, לרבות אופיים וניתנה לו האפשרות לבדוק ולעיין בתנאי המכרז, בתנאי תוכנית מחיר למשתכן ובתנאי תקנון תוכנית מחיר למשתכן וכן בתוכניות, במפרט ותכניות המכר, לרבות תכניות הדירה והבניין, בדק את דרכי הגישה לבניין וממנו, בדק את כיווני האויר, מיקומה של הדירה בבניין והקומה בה נמצאת ובכל מסמך רלוונטי נוסף אשר מצא לנכון וכי ניתנה לו האפשרות לבצע את כל הבדיקות הנחוצות והחלות עליו כקונה סביר.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור הודע לקונה כי :
- 5.7.1 תשריט האיחוד יירשם בפנקסי המקרקעין בלשכה, כתכנית לצרכי רישום (תצ"ר), באופן שהמגרש המאוחד (אשר ייווצר לאחר איחוד המגרשים למגרש אחד), יירשם בלשכה כחלקת רישום נפרדת ;
- 5.7.2 לאחר אישור תכנית החלוקה, יפוצל המגרש המאוחד לשלושה מגרשים, באופן שכל אחד מהמגרשים יירשם בלשכה כחלקת רישום נפרדת.

5.7.3 בהתאם לתכנית החלוקה, תירשמה זיקות הנאה הדדיות בין המגרשים החדשים לטובת דיירי כל אחד מהמגרשים החדשים, למעבר ו/או גישה לרכב, הולכי רגל, תשתיות ועוד, כאשר כניסות למתחם החניה המשותף לבניינים יהיה בתחום זיקת ההנאה.

בעניין זה, ידוע לקונה כי הליכי הרישום האמורים אינם תלויים בהכרח במוכרות וייתכן כי ההליכים יתארכו מפאת נסיבות שאינן בשליטת המוכרות.

למען הסר ספק, הקונה מתחייב שלא להתנגד לביצוע הרישומים האמורים והמוכרות לא תזדקקנה להסכמתו לביצועם והן תהיינה רשאיות לנקוט בכל הליך תכנוני ו/או רישומי על מנת לבצע את הרישומים האמורים והכל ללא צורך בהסכמת הקונה וללא כל הפרעה מצידו ובלבד שלא תוגבל זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

5.8 המוכרות תהיינה זכאיות להעניק זיקות הנאה, אם נדרשות בהתאם להוראות חוזה זה ו/או בהתאם לדרישת הרשויות ו/או בהתאם לדרישות התבי"ע ו/או בהתאם להוראות כל דין.

5.9 הודע לקונה שהתכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט על פי התוכניות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מיקומם של המחסנים, מספור הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צובר גז, מאגר מים, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות (לא סלולאריות) ומתקני עזר אחרים במקרקעין, הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. הודע לקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור, נתון לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראות כל דין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, המוכרות תהיינה רשאיות להקים בבניין ו/או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים (חדר טרנספורמציה) ו/או מתקנים אחרים, המשמשים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיעו על כך המוכרות לקונה בכתב. לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

הודע לקונה כי בהתאם לתכנון הקיים של הפרויקט, יוקם חדר טרנספורמציה מחוץ לגבולות המגרש ועל כן, מיקומו אינו מצוין במפרט ולמוכרות אין כל אחריות בנוגע למיקומו ביחס לבנייני הפרויקט, לרבות אחריות למתן הודעה לקונה בדבר שינוי במיקומו ו/או בדבר מיקומו בפועל.

מבלי לגרוע מהאמור, בתכניות המכר מסומנות שתי אפשרויות למיקום חדר הטרנספורמציה (שתיהן מחוץ לגבולות המגרש).

5.10 הודע לקונה כי הפרויקט עשוי לכלול מערכות משותפות לבניינים או לאיזה מהם, לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובהתאם להוראות הדין ו/או כל רשות מוסמכת, כגון מאגר מים, גנרטור, חדר משאבות, חדר חשמל, וכל מתקן נוסף או אחר המשרת את הבניינים ו/או איזה מהם וזאת בין אם יירשמו הבניינים, כולם או חלקם, כבית משותף אחד ובין אם לאו ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה עפ"י כל דין.

5.11 הרכוש המשותף, המצוי בתחומו של כל בניין ו/או המשרת בלעדית בניין כלשהו, ישויד לבניין הנוגע בדבר על כל המשתמע מכך, לרבות – אך מבלי לגרוע מכלליות האמור – החובה של בעלי היחידות בבניין האמור לתחזק ולנהל את הרכוש המשותף האמור לבדם, ללא השתתפות בהוצאות מצד בעלי הבניינים האחרים.

מובהר כי האמור לעיל לא יחול על רכוש משותף המהווה שטחים ו/או מתקנים ו/או מערכות אשר ימצאו ו/או ייבנו ו/או יותקנו ו/או יוצבו בתחום איזה מהמתחמים ו/או בתחום איזה מהבניינים ואשר ישרתו גם בניינים אחרים בפרויקט.

רכוש משותף כאמור לא ישויד לבניין כלשהו, אפילו מצוי הוא בתחומו, וחובת ההשתתפות בתחזוקתו וניהולו של רכוש משותף כאמור תחול על כל בעלי היחידות בבניינים הנוספים הנוגעים בדבר, הכל כפי שיקבע על ידי המוכרות בתקנון הבית המשותף ובכפוף לכל דין.

5.12. הובהר לקונה כי עבודות הפיתוח והתשתית עד לגבול המגרשים תבוצענה על ידי משהב"ש ו/או באמצעות מי מטעמו בהתאם להוראות המכרז וכי למעט תשלום הוצאות פיתוח לרשות או כל תשלום נדרש אחר בהתאם למסמכי המכרז, אין ולא תהיה למוכרות כל אחריות, לא באשר לאיכות הביצוע ולא באשר למועדי הביצוע של עבודות הפיתוח והתשתית הנ"ל, על כל המשתמע מכך ובכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז.

5.13. הובהר לקונה כי המוכרות רשאיות להתקין בפרויקט ו/או באיזה מהמגרשים ו/או הבניינים ו/או בסמוך להם מכלי גז ו/או צובר גז ו/או מתקנים להטמנת אשפה ו/או מכלי מחזור ו/או מרכז הפרדה לפלסטיק/נייר/קרטון זכוכית ו/או תאי ביקורת לביוב ו/או פחי אשפה ו/או תחנת טרנספורמציה (חדר שנאים) עבור חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "**חברת החשמל**" או "**חדר טרנספורמציה**", לפי העניין), לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לפרויקט ו/או לבניינים האחרים במקרקעין או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים וכן כל מתקן נוסף להן יידרשו המוכרות על פי כל דין ו/או דרישות הרשויות המוסמכות ו/או על פי שיקול דעתן הסביר ובכפוף לסעיף 5.9 לעיל.

מובהר בעניין זה כי הזכויות בחדר הטרנספורמציה יהיו שייכות לחברת החשמל ויוקנו לחברת החשמל, ברישום של זיקות הנאה ו/או בכל אופן אחר, זכויות מעבר להחזקה, לתיקונים ולכל דבר נדרש אחר בקשר לחדר הטרנספורמציה, הכל באופן ובתנאים מקובל בחברת החשמל.

הודע לרוכש כי המוכרות יעניקו לחברת החשמל כל זכות אחרת שתידרש על ידה (ובין היתר פטור מהוצאות אחזקה) וכי בתקנון הבית המשותף, תכללנה הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, ובין היתר הוראות על פיהן חברת החשמל תהיה רשאית לעשות שימוש בחדר הטרנספורמציה אשר החזקה בו תימסר לה; הוראות על פיהן חברת החשמל לא תישא בהוצאות החזקת הבניין ו/או הרכוש המשותף בבניין; הוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדר הטרנספורמציה, בהתאם לשיקול דעתן הסביר של המוכרות ודרישות חברת החשמל והכל בכפוף להוראות כל דין.

הוראות כאמור, בשינויים המחויבים, יכול ויחולו גם ביחס לחברת התקשורת ו/או חברת המים ו/או העירייה ו/או לכל גוף ו/או רשות ו/או חברה מוסמכים אחרים.

5.14. הקונה מצהיר כי הוא אזרח ישראלי או זכאי לעלות לישראל מכוח חוק השבות, התש"י - 1950 (להלן: "**חוק השבות**") והוא מתחייב בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת שלא להעביר זכויותיו בדירה למי שאינו אזרח ישראלי או למי שאינו זכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, אלא בהתאם לדין, להחלטות ו/או הנחיות הרשויות לרבות רמ"י, וזאת מבלי לגרוע מאיסור העברת הזכויות כמפורט בסעיף 15.2 לחוזה זה.

5.15. הקונה מודע להצהרות המוכרות, כאמור בסעיפים 5.21 ו- 5.22 להלן ובהתאם ידוע לו והוא מסכים, כי יחולו ההוראות והתנאים שבנספח הבנק המלווה (נספח ו'), לשיתקבל.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי המקרקעין וכל הזכויות הקשורות בהם ימושכנו/מושכנו לטובת הבנק המלווה במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה. כן הודע לקונה, כי זכויות הבנק המלווה על פי המשכנתאות והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה, כל עוד לא שוחררה הדירה על ידי הבנק המלווה, והכל כמפורט בנספח ו', אשר עליו יחתום הרוכש במעמד חתימת חוזה זה או מיד לאחר דרישה ראשונה של המוכרות ובהתאם לחוק הבטחת השקעות. להסרת ספקות, הודע לקונה שהמוכרות זכאיות למשכן לטובת הבנק המלווה ו/או לטובת כל מוסד פיננסי שיהווה את הבנק המלווה במקום בנק מלווה שקדם לו, את המגרשים, כולם או חלק מהם ואת כל הזכויות הקשורות בהם, לרבות התמורה המגיעה מהקונה על פי חוזה זה, בכל עת לרבות לאחר חתימת חוזה זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, ידוע לקונה כי המגרשים שועבדו לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "**הבנק**") בשעבודים מדרגה ראשונה וניתנה לבנק, על ידי הרשות, התחייבות לרישום משכנתא (להלן: "**המשכנתא**"), כמתואר באישור הזכויות (נספח א'1).

בעניין זה יובהר כי אם הבנק לא יהיה הבנק המלווה, כהגדרתו לעיל, תוסר המשכנתא והשעבודים האמורים ובמקומם ירשמו משכנתא ושעבודים מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה.

כמו כן, הודע לקונה כי יחידי המוכרות זכאיות, יחד וכל אחת מהן לחוד, לשעבד ו/או למשכן את הזכויות במקרקעין לטובת בנק ו/או גוף מממן ו/או חברת ביטוח ו/או מוסד פיננסי ו/או כל גוף מממן אחר (להלן: "הגורם המממן הנוסף"), במשכנתא ובשעבודים מדרגה שניה (להלן: "השעבוד מדרגה שניה לטובת הגורם המממן הנוסף"), והכל לפי שיקול דעתן הסביר, בהתאם להסכמת הבנק המלווה ועל פי כל דין.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, תחולנה ההוראות הבאות ביחס לגורם המממן הנוסף:

5.14.1 לגורם המממן הנוסף לא תהיה כל התחייבות ו/או אחריות ו/או ערבות בקשר לפרויקט ו/או לביצועו ו/או להשלמתו. יובהר כי מנגנוני ההגנה בגין כספי התמורה ששילם הקונה יובטחו על ידי המוכרות על פי חוק הבטחת השקעות, באמצעות הבנק המלווה, כמפורט בחוזה זה.

5.14.2 יובהר כי בדומה לזכויות הבנק המלווה, זכויות הגורם המממן הנוסף מכח השעבוד ו/או המשכנתא שנוצרו ו/או יוצרו לטובתו, עדיפות על זכויות הקונה כלפי מי מיחידי המוכרות, לפי העניין, וזאת עד להחרגת הדירה מהשעבוד של הגורם המממן הנוסף בהתאם להוראות חוזה זה.

5.14.3 ככל שיירשם שעבוד בגין הדירה ו/או תירשם משכנתא בגין הדירה ו/או המקרקעין לטובת הגורם המממן הנוסף, הגורם המממן הנוסף יחריג מהמשכנתא או מהשעבוד האמורים את הדירה, וזאת עם החרגת הבנק המממן את הדירה מהמשכנתא, ואשר לגביה יאשר הגורם המממן הנוסף, כי השעבוד לטובתו לא יחול לאחר שיתקיימו מלוא התנאים הקבועים במכתב ההחרגה המותנה ביחס לדירה.

5.16 הקונה מצהיר כי ידוע לו שהקניית זכות הבעלות ביחס לדירה במחיר למשתכן, אם וככל שתתאפשר, תהיה באישור הרשות ובהתאם לכללים שיקבעו וזאת כאמור במסמכי המכרז. הקונה מתחייב שלא לפנות לרשות לצורך הקניית זכות הבעלות עד להשלמת רישום הבית המשותף.

המוכרות מצהירות ומאשרות, כדלקמן:

5.17 המוכרות רכשו מהרשות את זכות החכירה, וזאת מכח זכייתן במכרז ולפיכך זכאיות, יחדיו, להירשם בלשכה, בחלקים שווים ביניהן (50:50), כבעלים הבלעדי של זכות החכירה האמורה, בהתאם לאישור הזכויות (נספח א'1).

5.18 הן קיבלו חזקה במקרקעין וזכאיות לבנות את הפרויקט, על פי היתר בניה כדין ובהתאם לתכניות שתכלולנה את הדירה.

5.19 הדירה והבניין יבנו בהתאם למפרט הטכני ולתכניות המכר, כאשר המפרט הטכני (נספח ג') לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז, וזאת בכפוף להיתר הבניה, להוראות המכרז, לתכניות, להוראות כל דין ולהוראות חוזה זה.

5.20 הבנק העמיד להן הלוואה לשם מימון רכישת זכות החכירה וזאת, בין היתר, כנגד שעבוד זכויות המוכרות במקרקעין לטובת הבנק, לרבות-אך מבלי לגרוע מכלליות האמור- רישום בלשכה של משכנתא מדרגה ראשונה על זכות החכירה, בד בבד עם הרישום בלשכה של זכות החכירה על שם המוכרות, לכשיתאפשר רישום כאמור.

5.21 הן תתקשרנה עם הבנק המלווה בהסדר לקבלת אשראים ממנו להקמה של הפרויקט ולהוצאת בטוחות כנדרש לפי חוק הבטחת השקעות, ובהקשר לכך מובהר כי:

5.21.1 יחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה.

5.21.2 יחולו ההוראות והתנאים שבנספח/י הבנק המלווה, אשר יצורפו/ו כנספח ו' לחוזה זה. אם הבנק המלווה יהיה מוסד פיננסי אחר שיבחר על ידי המוכרות, לפי שיקול דעתן הסביר, יחולו ההוראות והתנאים שימסרו על ידי הבנק האחר, ייחתמו על ידי הרוכש לפי דרישה ראשונה של המוכרות ויצורפו לחוזה זה כנספח אשר יחליף את נספח ו' ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

5.22 בכפוף לכל הערה קיימת כמצוין בהעתק מאישור הזכויות (נספח א'1), זכות החכירה תהיה נקייה מכל חוב, עיקול, שעבוד, משכנתא ו/או זכות צד שלישי אחרת כלשהי, והכל למעט שעבוד זכויות המוכרות במגרשים ולגביהם לטובת הבנק המלווה, אשר יספק שירותי ליווי בנקאי לבניית הפרויקט, או יעמיד אשראים באופן אחר, לרבות הוצאת בטוחות לפי חוק המכר לרוכשי יחידות הפרויקט וכן למעט שעבוד מדרגה שניה לטובת הגורם המממן הנוסף, אם יירשם. מובהר כי השעבוד לטובת הבנק המלווה חל גם על התמורה המגיעה מהקונה על פי חוזה זה והכול בהתאם לחוק הבטחת השקעות.

6. **הבנייה**

6.1 המוכרות מתחייבות כי הדירה תיבנה בהתאם למפרט המצורף לחוזה **כנספח "ג"**, כאשר המפרט לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז, בכפוף לשינויים קלים בביצועי לעומת המפרט וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה מהנחיות של הרשויות המוסמכות.

"שינויים קלים בביצוע" לצורך סעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים המופיעים במפרט לבין המידות בפועל והכל בהתאם להוראות חוק המכר וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008. במקרה שיחולו סטיות העולות על האמור, יחולו הוראות הדין.

6.2 המוכרות רשאיות ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתן הסביר, בתכנון הפרויקט ובבנייתו, והכל בכפוף להוראות המכרז, לאישור הרשויות, משרד השיכון והחברות המוסמכות מטעמה ככל שיידרש, ובלבד שלא יוכנס על-ידי המוכרות שינוי בתכנון ובבניית הדירה והצמדותיה אלא בהתאם לאמור בסעיף 6.1 לעיל לרבות שלא יחול שינוי במיקום הדירה וכיווניה. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.3 כמו כן, ידוע לקונה כי בגין דרישת רשויות מוסמכות, לרבות רשויות התכנון, עשויים לחול שינויים בתב"ע ו/או בהיתר הבניה. במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, תהיינה המוכרות רשאיות להכניס שינויים בפרויקט בהתאם לדרישת הרשויות, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 6.1 לעיל ובלבד שלא יחול שינוי במיקום הדירה וכיווניה. הקונה מתחייב לא להתערב ולא להפריע באיזה אופן שהוא, בעצמו או באמצעות אחרים, על ידי מעשה או חוסר מעשה, בבניית הדירה או הפרויקט, או בפעולה כלשהי שהמוכרות זכאיות לעשותן על פי חוזה זה במשך כל תקופת הבניה, עד להשלמתו של הפרויקט, וכל ניסיון התערבות כאמור ייחשב כהפרת החוזה מצד הקונה. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה עפ"י דין לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.4 הובהר לקונה שהפרויקט והדירה ייבנו על-ידי המוכרות ו/או על-ידי קבלן/ים שהמוכרות תבחרנה עפ"י שיקול דעתן הסביר. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויותיהן של המוכרות הקבועות בחוק המכר ובחוזה זה.

6.5 הודע לקונה כי הבניין בו מצויה הדירה מהווה בניין אחד מתוך הפרויקט וכי בכפוף להוראות המכרז, המוכרות זכאיות להקים את הפרויקט או כל חלק ממנו בעת ובעונה אחת או בשלבים, הכל כפי שתמצאנה המוכרות לנכון, וכן לבצע עבודות אחרות בכל חלק מהפרויקט, גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, ובלבד שהדירה תיבנה לפי הוראות חוזה זה ולא יהא בביצוען של העבודות, גם לאחר מסירת החזקה בדירה, משום פגיעה בשימוש הסביר בדירה ובהצמדותיה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיינה המוכרות זכאיות לבצע עבודות פיתוח, לאחר מועד מסירת החזקה בדירה ולהשלימן בתוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 לדירה, ובלבד שלא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולא ימנעו ממנו שימוש סביר בדירה וכי העבודות כאמור תבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

6.6. המוכרות רשאיות וזכאיות להתקין או להעביר דרך המגרשים ו/או איזה מהם ו/או הבניין ו/או קירות הדירה ו/או הקרקע עליה בנויה הדירה ו/או חצר הדירה, אם קיימת, או כל חלק מהם, בעצמן ו/או באמצעות כל רשות או גוף אחר, מתקנים הנדרשים לשם מערכות התשתית ו/או מתקנים משותפים, ובכלל זאת צנרת ומתקני מים, קווי חשמל, כבלי טלפון, תוואי ביוב, בורות חלחול, ניקוז, תיעול, כבלים וכיו"ב, מתקנים ומערכות המיועדים לשרת את הבניין ו/או היחידות שבו, וכל יתר השטחים האמורים להיבנות בתחום המגרשים ו/או איזה מהם וסביבתם, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - מגרשים סמוכים למגרשים ו/או איזה מהם, והכל בין שהמערכות משרתות את הדירה ובין אם לאו והקונה מאשר כי האמור הודע לו.

מובהר כי התקנה ו/או העברה ו/או תיקונים ו/או בדיקות של המתקנים האמורים דרך הדירה ו/או קירות הדירה ו/או הקרקע עליה בנויה הדירה ו/או חצר הדירה, אם צמודה לדירה חצר, לאחר מועד המסירה, תיעשה בתיאום עם הקונה ובלבד שלא ימנעו מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה ולא ימנע שימוש סביר בדירה.

7. השלמת הדירה והרכוש המשותף, מסירתה לקונה, בדק ואחריות

7.1. לא יאוחר מן המועד הנקוב בסעיף 7.6 להלן, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר מלוא ההתחייבויות שהיה עליו למלא בהתאם לחוזה זה, במלואן ובמועדן, תשלמנה המוכרות את בניית הדירה ותמסורנה את הדירה לחזקתו של הקונה, בכפוף לאיחורים המותרים למוכרות על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין, לאחר קבלת טופס 4 ביחס לדירה, כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, כשהזכויות בה חופשיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד וזכויות צד ג', למעט אלו שהוטלו בגין הקונה ובכפוף לזכויות הבנק המלווה, לגביהם יחול האמור בסעיף 9 להלן ו/או הגורם המממן הנוסף, כשהדירה ראויה לשימוש למגורים (להלן: "מועד גמר הבנייה").

7.2. יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למגורים למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה, גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המקרקעין. המוכרות מתחייבות כי במועד המסירה, כאמור בסעיף 7.6 להלן, בין אם הושלמו עבודות הפיתוח ובין אם לאו, תובטח לקונה גישה סבירה ובטוחה לדירה וממנה ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה וכי עבודות הפיתוח תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה.

עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, אשר הינן באחריות המוכרות, בפרויקט ובסביבתו ועבודות נוספות בפרויקט, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה ולא יאוחר מ-6 חודשים ממועד קבלת טופס 4.

יובהר כי ככל שעבודות הפיתוח שבאחריות המוכרות תמשכנה לאחר מסירת החזקה כאמור, המוכרות תפעלנה באופן סביר ומקובל על מנת למנוע ככל האפשר הפרעה לקונה. כמו כן, הודע לקונה כי עבודות הפיתוח הכללי תתבצענה באמצעות צד שלישי, והכל בהתאם להוראות המכרז. לפיכך, הודע לקונה כי המוכרות אינן אחראיות לביצוע עבודות הפיתוח האמורות, על כל המשתמע מכך, בכפוף לאחריותן לביצוע השלמת עבודות בשצ"פ, כאמור בסעיף 5.12 לעיל ובכפוף להוראות המכרז.

כמו כן, הודע לקונה כי עשויים לחול שינויים בעבודות הפיתוח עקב שינויים בתכנון האדריכלי או אחרים, כולל שינוי גבהים, שינוי בשבילים, במתקנים ציבוריים, במספר מדרגות וכיוצ"ב, והכול לפי דרישת הרשויות המוסמכות ורשויות התכנון ובכפוף לכל דין.

7.3. איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה שלא תעלה על 60 ימים, לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרות שבחוזה זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

7.4.

אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרות ושאינן למוכרות שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור ארצי בחומרי בניה, מחסור ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או העירייה שאינה באשמת המוכרות, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרות, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה, כהגדרתו בסעיף 7.6 להלן, בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים (סעיף 3 לנספח ד' לחוזה זה). המוכרות תנקוטנה באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

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

בסמוך לאחר שנודע למוכרות על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודענה המוכרות לקונה על דחיית מועד המסירה ותפרטנה בהודעתן את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש.

ככל שבמועד הודעת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודענה המוכרות על כך בהודעה נפרדת עם היוודע להן אודות הנתונים הנ"ל.

על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל, התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכלנה המוכרות להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע להן על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרות לא היו יכולות לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

7.5.

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף 7.4 לעיל תעלה על שישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 7.3 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

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

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

7.6.

המוכרות ימסרו את הדירה לקונה ביום **1.05.2024** (לעיל ולהלן): **"מועד מסירת החזקה" או "מועד המסירה"**, בכפוף להוראות חוזה זה ובפרט הוראות סעיף 7 זה.

סמוך למועד השלמת הדירה, ישלחו המוכרות לקונה הודעה בכתב, ובה יזמינו את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרות, 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, ישלחו לו המוכרות הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו. הקונה מתחייב כי עד למועד המסירה ישלם למוכרות את מלוא התמורה וימלא אחר כל ההתחייבויות שנתרו לו למלא עד מועד המסירה על פי הוראות חוזה זה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו כדין, מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה.

במקרה בו המוכרות ישלימו את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה המתוכנן, המוכרות תהיינה זכאיות להקדים את מועד מסירת החזקה, בכפוף להסכמה של הקונה. על אף האמור, המוכרות זכאיות להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים (להלן: "מועד המסירה המוקדם") ובלבד שנמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה המוקדם.

במקרה של הקדמת מועד המסירה בהסכמה כאמור, יוקדמו בהתאמה כל התחייבויות הקונה שמועד ביצוען נדרש עד למועד מסירת החזקה, והקונה מתחייב להופיע במועד זה בדירה על מנת לקבל את החזקה בה.

7.7. מובהר, כי אם לא יופיע הקונה במועד המסירה (וגם במועד נוסף שיתואם מולו) או לא יקבל את הדירה לרשותו או לא יהיה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב סירובו לחתום על פרוטוקול המסירה האמור בסעיף 7.8 להלן ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו עפ"י החוזה, ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והמוכרות תהיינה זכאיות, מבלי לפגוע ביתר תרופותיהן בגין הפרה זו, להתייחס לדירה כאילו נמסרה בפועל לידי הקונה (אם המוכרת לא תודענה לקונה על ביטול חוזה בנסיבות של הפרה יסודית, כמתואר בחוזה זה), וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק, כהגדרתה בחוק המכר, והמוכרות לא תהיינה אחראיות כלפי הקונה בקשר לתיקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין אובדן, קלקול, פגם או נזק ובלבד שהמוכרות הוכיחו כי נגרמו לדירה בשל אי קבלת החזקה בפועל על ידי הקונה והכל בכפוף להוראות כל דין.

בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל, יהיה הקונה חייב לשאת בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי החוזה חל תשלומם ממועד המסירה ואילך על הקונה.

יובהר, כי המוכרות תהיינה אחראיות על שמירת הדירה לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

7.8. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרות. במועד המסירה תיערך על ידי המוכרות והקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי ו/או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה"). פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים. מובהר כי אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

כמו כן, אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרות על פי כל דין ואין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.

המוכרות מתחייבות לכלול את ההוראות כאמור בסעיף זה לעיל בפרוטוקול המסירה.

היתה אי-התאמה, תפעלנה המוכרות לתיקון כל אותם ליקויים שיכללו בפרוטוקול המסירה, ואשר על פי חוזה זה ו/או הדין חלה על המוכרות החובה לתקנם, תוך זמן סביר. תקופת הזמן, כאמור, שבמהלכה תפעלנה המוכרות לתיקון הליקויים כאמור לא תראה משום דחיית מועד מסירת החזקה, למעט במקרה שבו הליקויים אינם מאפשרים את השימוש הסביר בדירה והכל בכפוף לחוק המכר דירות.

הודע לקונה כי במהלך ביצוע התיקונים ו/או בגינם עלולה להיווצר לו אי נוחות. המוכרות תעשינה כמיטב יכולתן על-מנת לצמצם את אי הנוחות העשויה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים. המוכרות ישיבו, ככל שניתן, את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

חתימת הקונה על פרוטוקול המסירה מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי על-ידי המוכרות.

7.9. קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, ואפילו לא נערך ונחתם פרוטוקול המסירה, תהווה ראייה לכאורה לכך כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה.

7.10. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחבר אותה לרשת המים, הגז והחשמל. הקונה יחתום, קודם למסירת החזקה בדירה, על חוזהים לאספקת מים עם העירייה ו/או תאגיד המים והביוב או כל תאגיד מוסמך אחר (להלן: **"תאגיד המים והביוב"**), על חוזה לאספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה לאספקת גז עם חברת גז, שתיבחר ע"י המוכרות (ככל שהקונה יחפוץ בחיבור דירתו לגז) והכל בקשר עם חיבור הדירה לרשתות האמורות.

למען הסר ספק, המוכרות תבצענה על חשבונן את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכרות (ככל שהתשלום שולם על ידן ובלבד שהמציאו 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 בו המוכרות ביצעו תשלום בגין פיקדון עבור הקונה, תוכלנה לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל, ורק לאחר שנתקבלה הסכמת הקונה לביצוע תשלום הפיקדון על ידי המוכרות. **חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכרות בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטסים" - יחול על המוכרות.

7.11. למען הסר ספק, מותנה בזה כי הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לדירה או להכניס אליה חפצים או לתפוס חזקה בדירה, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה, פרט לכניסה ביחד עם נציג המוכרות ועל-פי תיאום מראש ובכתב עם המוכרות ולשם הסתכלות בלבד.

7.12. המוכרות מתחייבות לתקן על חשבונן כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן הרשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרות על פי הוראות חוק המכר (להלן: **"אי התאמה"** או **"אי התאמות"**), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

7.12.1 התחייבותן זו של המוכרות לתיקון אי ההתאמות, כאמור לעיל, מותנית בכך שהקונה יודיע למוכרות על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: **"הודעה בדבר אי התאמה"**).

7.12.2 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרות מחויבות לתקנה על פי הוראות חוק המכר או חוזה זה, וניתנה למוכרות הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, תתקנה המוכרות את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות חוזה זה והדין ובתנאי שהקונה איפשר למוכרות הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי ההתאמה, לאחר שהמוכרות תיקנו אותה פעם אחת או יותר למשך שנתיים, שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכרות לא תיקנו אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכרות תישאנה בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכרות הודעה מוקדמת על כך בכתב, טרם ביצוע התיקון.

7.12.3 הקונה מתחייב לאפשר למוכרות, 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 הקונה.

7.12.4 המוכרות תבצענה את תיקון אי ההתאמות שהן חייבות בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכרות כלעיל, ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקנה המוכרות כל נזק כנ"ל ותחזרנה את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם, ככל שניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

7.12.5 המוכרות תוכלנה להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאו המוכרות לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרות. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכרות בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרות יתקנו את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרות אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

7.13 מבלי לגרוע מאחריותן של המוכרות עפ"י חוק המכר, על אף האמור בסעיף 7.12 לעיל, המוכרות לא תהיינה אחראיות לתקן את הליקויים, אם הוכיחו המוכרות כי הליקויים נבעו ו/או הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר ו/או ע"י כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או של מי מטעמו ו/או אם נהג הקונה שלא על פי הנחיות או אזהרות ככל שניתנו לו בדבר הוראות תחזוקה ושימוש בדירה (אשר יימסרו לקונה עד למועד מסירת הדירה, כשהן חתומות על ידי המוכרת) ו/או על פי האמור בכתבי האחריות, אם וככל שהוסבו לטובת הקונה או הומצאו לו על פי סעיף 7.12.5 לעיל, ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה שלא באמצעות המוכרות ו/או לאחר מסירת הדירה ו/או שבוצעו ע"י הקונה ו/או ביוזמתו ו/או עפ"י תכנונו.

7.14 הודע לקונה כי המוכרות רשאיות לבצע תיקונים בדירות אחרות בפרויקט ו/או בשטחים ו/או מתקנים משותפים, מתוך הדירות או בקירות החיצוניים שלהן, לפי קביעת המוכרות וכפי שנדרש ועלולה להיווצר לו אי נוחות כתוצאה מכך. הקונה מתחייב לאפשר למוכרות ו/או לעובדיהן ו/או לקבלנים או לקבלני משנה מטעמן, לבדוק את הליקויים ולבצע את התיקונים בדירה ו/או בדירות אחרות בפרויקט (אף מתוך דירתו) ו/או ליקויים אחרים בפרויקט, לרבות בשטחים ו/או במיתקנים משותפים, בשעות סבירות, ובתאום מראש, בהתאם לאופי הליקוי.

המוכרות תעשינה כמיטב יכולתן על-מנת לצמצם את אי הנוחות העשויה להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים. המוכרות ישיבו, ככל שניתן, את המצב לקדמותו לאחר התיקון.

לא יאפשר הקונה למוכרות ו/או לשליחיהן כאמור לעיל לפעול כאמור, לא ניתן יהיה לבצע את תיקונם, על כל המשתמע מכך. כמו-כן, במידה והתיקון הנדרש מחייב גישה מאת דירה אחרת, אשר בעליה מסרב לאפשר למוכרות ו/או לשליחיהן לעשות כן, יידחה המועד לתיקון הליקוי עד למועד בו תתאפשר להן הנגישות הדרושה למקור הליקוי ובלבד שהמוכרות תפעלנה ככל שניתן על מנת שתתאפשר להן הגישה האמורה.

הודע לקונה כי בכוונת המוכרות לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בפרויקט במרוכז, לפי סוגי הליקויים, ולפיכך ייתכן שהתיקונים יבוצעו במספר מועדים שיתואמו מראש עם הקונה והכל בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

מוסכם כי לאחר ביצוע תיקוני הבדק כשורה הקונה מתחייב לחתום על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.12.2 לעיל וחוק המכר.

7.15 ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכרות בדרישה לעשות כן, תהיינה זכאיות המוכרות למנות את הנציגים בעצמן, באופן שייבחרו על ידן שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**מקבלי הרכוש המשותף**").

מועד המסירה של הרכוש המשותף יתואם עם מקבלי הרכוש המשותף ועל תהליך הקבלה יחולו כל ההוראות החלות על מסירת דירה לקונה, על פי חוזה זה ובכפוף לכל דין, בשינויים המחויבים.

- 7.16 מונו מקבלי הרכוש המשותף, כאמור בסעיף 7.15 לעיל, אזי מתחייבים מקבלי הרכוש המשותף לקבל את החזקה ברכוש המשותף או בכל חלק ממנו ולהתקשר עם חברת החשמל, תאגיד המים והעירייה, אם וככל שיידרשו לכך, ביחס לרכוש המשותף בבניין ו/או בפרויקט והוראות סעיף 11.12 להלן יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעלו מקבלי הרכוש המשותף, יחד ולחוד, גם כנאמנים של כל יתר רוכשי דירות הבניין, לפי ההקשר והעניין, וכל פעולה שתיעשה על ידם תיעשה אף בשמם של יתר רוכשי דירות הבניין כאמור ותחייבם.
- קבעו המוכרות את מקבלי הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף.
- 7.17 המוכרות ימסרו לרוכש, אם האמור נדרש על פי דין, אישור מרשות מוסמכת כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים.
- 7.17 הוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, בשינויים הבאים:
- 7.17.1 תקופות הבדק של הרכוש המשותף יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף בבניין.
- 7.17.2 כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכרות, אלא אם ניתנה בכתב על ידי נציגותם החוקית של בעלי הדירות בבניין.
- 7.18 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.
- 7.19 מובהר ומוסכם על ידי הצדדים כי דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 7.4 ו/או 7.7 ו/או 7.18 ו/או 16.7 לחוזה זה לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרות שבחוזה זה.
- 7.20 למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את המוכרות מאחריותן לתקינות הרכוש המשותף בהתאם לחוק המכר.
- 7.21 הקונה מצהיר ומאשר, כי תקופת הבדק/האחריות של המוכרות ביחס לרכוש המשותף לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות שישרתו את הבניין ובניינים נוספים בפרויקט, אם וככל שהמוכרות יקבעו כך, כמפורט בסעיף 5.10 לעיל, תחל ממועד המסירה של הרכוש המשותף למקבלי הרכוש המשותף, כהגדרתם לעיל, בכפוף להוראות חוזה זה.
- 7.22 הובהר לקונה כי לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאיות המוכרות לפטור עצמן מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל. המוכרות תישאנה בתשלום חלקה היחסי של הדירה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

8. הרישום

- 8.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י החוזה, ובכפוף לרישום פרצלציה במקרקעין ולרישום זיקות הנאה ככל הנדרש וכיו"ב, המוכרות תפעלנה על מנת שהבניין, בין לבדו ובין יחד עם בניינים אחרים בפרויקט, ירשם בפנקס הבתים המשותפים, באופן שיחיה לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובכפוף להוראות חוק המקרקעין, וכן המוכרות תפעלנה לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכה כיחידה בבית משותף. בעניין זה, המוכרות מתחייבות לעשות את כל אלה:
- 8.1.1 לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליהן, אם וככל שמוטלים עליהן, בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;
- 8.1.2 לגרום לרישום הבניין, בין לבדו ובין יחד עם בניינים אחרים בפרויקט, בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של המקרקעין, כאמור בסעיף 8.1.1 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

8.1.3. לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה, לרבות בהצמדות לדירה (באם נרכשו) בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרות מתחייבות לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכה, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

הודע לקונה שהמוכרות תפעלנה להקניית הזכויות בהצמדות לדירה בדרך של רישום ההצמדה לדירה או רישום חכירה או רישום זיקת הנאה ביחס אליה ו/או בשילוב של אלו, או בכל דרך חוקית אחרת שתתאפשר, הכל בהתחשב, בין היתר, באופן רישומו של הבית המשותף בלשכה ובכפוף לאפשרויות הטכניות והמשפטיות שיווצרו להוראות המפקח על רישום בתים משותפים ולפי כל דין;

8.2. הודע לקונה כי אין במועד חתימת חוזה זה אפשרות חוקית לרשום את הדירה על שמו בספרי רישום המקרקעין וכי רישומו כבעל זכויות החכירה של הדירה ייעשה לכשייווצרו התנאים המשפטיים והמעשיים לכך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה שרישום הדירה כיחידה בבית משותף, יעשה לאחר שיושלמו כל ההליכים המוקדמים לרישום כאמור, ובכללם רישום פרצלציה, רישום זיקות הנאה וכל רישום אחר ו/או נוסף כנדרש בלשכה. הקונה מודע לכך כי עד אשר לא יסתיימו ההליכים כאמור בסעיף זה, לא ניתן יהיה לרשום את הפרויקט, או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות, כבית משותף.

8.3. כפוף לאמור בסעיף 8.2 לעיל, רישום הפרויקט או חלקו כבית משותף (אם וככל שהדבר אפשרי) וכן רישום זכות החכירה בדירה על שם הקונה יבוצעו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר. בחישוב המועדים הקבועים בחוק המכר, לא יבואו במניין המועדים תקופות שהמוכרות הוכיחו לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתן והן לא יכלו למנוע את קיומן.

8.4. המוכרות מתחייבות כי בעת רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תהיה הדירה חופשית מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא, למעט אלו שנרשמו בהתאם להוראות חוזה זה ו/או ביוזמת הקונה ו/או לחובתו.

8.5. הודע לקונה כי כל עיכוב אשר יגרם ברישום הבית או הבתים המשותפים ו/או ברישום הזכויות על שם הקונה כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרות, בין אם נגרמו על ידי הקונה או על ידי קונים אחרים ו/או על ידי הרשויות השונות, לרבות, אך לא רק, הוועדה, הלשכה, רשות המיסים, רמ"י, ידחה את מועד ביצוע התחייבויות המוכרות, כאמור בסעיף 8.1 לעיל, ובלבד שהעיכובים הנ"ל נגרמו עקב נסיבות שלא בשליטתן של המוכרות והמוכרות לא יכולות היו למנוע את קיומן ובלבד שהמוכרות תפעלנה בשקידה ראויה לבצע את הרישומים החלים עליהן, כאמור לעיל, מיד עם הסרת המניעה או העיכוב. בנסיבות האמורות לא יהווה הדבר הפרה של חוזה זה.

8.6. כשיתאפשר רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הקונה בלשכה ו/או ברמ"י, יתואם מועד לצורך הגעתו של הקונה למשרדי המוכרות ו/או למשרד עוה"ד המטפל ברישום הבית המשותף ו/או רישום הדירה ע"ש הקונה, במועדים שייקבעו ע"י המוכרות ו/או עוה"ד האמורים לצורך ביצוע האמור, בין היתר לצורך חתימה על כל המסמכים שידרשו לצורך רישום הבית המשותף ו/או המצאה למוכרות של כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי החוזה מוטלת על הקונה.

הקונה מתחייב לשתף פעולה ולאפשר למוכרות ו/או מי מטעמן לתאם עימו במועד המוקדם ביותר האפשרי הניתן. כל עיכוב מצד הקונה בקיום הוראות סעיף זה יגרום לדחייה בביצוע פעולת הרישום הרלוונטית, בהתאמה. מודגש כי הזכויות בדירה לא תירשמנה על שם הקונה טרם שהקונה ישלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה.

כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכרות ו/או לעוה"ד המטפל את כל המסמכים, התעודות והאישורים הדרושים, שעל הקונה להמציאם לצורך רישום זכויותיו ברמ"י ו/או בלשכה, מכל הרשויות הרלוונטיות, לרבות, אך לא רק, אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין, אישור עירייה ללשכה (בהתאם לסעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש]) ושטרי משכנתא (ככל ששיעבד הקונה זכויותיו לטובת בנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 14 להלן).

אין במתן יפוי הכוח הבלתי חוזר, כמפורט בסעיף 13 להלן, כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה.

8.7 אם לא ניתן יהיה לתאם עם הקונה מכל סיבה שהיא או אם הקונה לא יתייצב במועד שתואם עימו כאמור בסעיף 8.6 לעיל או אם התעכב הרישום או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 8.6 לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו, אשר יזכה את המוכרות בכל התרופות הנתונות בידיהן, והמוכרות תוכלנה לתבוע את ההוצאות הנובעות מכך, ובלבד שהועברה לקונה התראה בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי המוכרות על פי החוזה. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכרות לרישום זכויות הקונה בדירה כאמור.

8.8 אם כתוצאה מאי חתימת הקונה על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 8.6 זה לעיל ו/או חלק מהם, ו/או כתוצאה ממחדלו של הקונה ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחדל של הקונה, ייגרם למוכרות נזק כספי לרבות בגין כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שייגרמו למוכרות בשל כך, לרבות הוצאות הנובעות מהערבויות או נזק אחר, תהיינה המוכרות זכאיות לתובעם מהקונה, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים להן מכוח חוזה זה ו/או מכוח כל דין.

8.9 ידוע לקונה שהמוכרות רשאיות לרשום את הבניין נשוא חוזה זה, כבית משותף או כבית משותף מורכב, לפי חוק המקרקעין, ביחד עם אגף/ים ו/או בניין/ים נוסף/ים שיוקם/ו במסגרת הפרויקט, עם ו/או בלי חלוקה לאגפים ו/או כניסות ו/או מבנים, או לנקוט בכל פעולה רישומית מקובלת בנוגע לרישום הבניין כבית משותף לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות, דרישת הרשויות המוסמכות, האפשרויות החוקיות ובכפוף להוראות הדין והמכר.

ידוע לקונה כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל בניין ו/או אגף בבית המשותף יתכן שיוצמד במסגרת רישום הבית המשותף ליחידות שבאותו בניין או אגף וכן כי ייתכן שתניתן זכות שימוש ו/או יירשמו זיקות הנאה ו/או כל רישום אחר הנדרש בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ו/או בהתאם להוראות הדין בקשר עם מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות מכל מין וסוג שהוא שבתחומי בניין ו/או אגף מסוימים, המשרתים אגף ו/או בניין אחר/ים בבית המשותף או בית משותף אחר.

8.10 המוכרות תהיינה רשאיות לרשום בלשכה הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל דיירי הפרויקט ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתן הסביר, בין היתר להבטחת זכויות מעבר להולכי רגל ו/או לרכב, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, לרבות חדר טרנספורמציה, גנרטור, מאגר מים וכיו"ב, אם אלו נועדו לשימושם של דירות אחרות ואם נועדו לשימושם של בעלי חלקים אחרים בפרויקט ו/או בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתן הסביר של המוכרות עפ"י כל דין ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

כן תהיינה המוכרות רשאיות לפי שיקול דעתן הסביר ובהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לעירייה זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה ו/או בהצמדותיה.

המוכרות תהיינה זכאיות, 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, והכל לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות, ובלבד שאין באמור להקנות למוכרות הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה כפי שמופיע בחוזה זה ובנספחים, למעט שינויים כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה שייתכן כי הבית המשותף, אם כולו או חלקו, יירשם כבית משותף מורכב, רק לאחר השלמת בנייתם של כל או חלק מהבניינים הנוספים במקרקעין, וכן כי המוכרות רשאיות לרשום הערה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות מעבר על המקרקעין בגין חדר טרנספורמציה, לטובת כל צד שלישי לרבות הציבור ו/או העירייה ו/או חברת החשמל, לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ולפי דרישת הרשויות ו/או הדין, והקונה נותן את הסכמתו למוכרות לבצע את הרישומים כנ"ל, ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, אם וככל שיידרש.

8.11

אם הוקנו לקונה עפ"י החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או מחסן, יפעלו המוכרות להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, אם וככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או חכירה או שילובן של אלו, בהתחשב באופן רישומו של השלב הרלוונטי או הפרויקט בלשכה.

לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו על ידי המוכרות ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו לדירה או לדירות אחרות או לאגף מסוים של הבית המשותף, כמפורט במפרט הטכני (נספח ג').

"**ייחסי**", בסעיף זה ובחוזה זה להלן, פירושו - קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף (לפי העניין), בכפוף לכל תיקון ביחס זה, כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

כמו כן, הודע לקונה כי המוכרות זכאיות, אך לא חייבות, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיו"ב, מרתפים, מחסנים, חדר טרנספורמציה, או חדר בזק ו/או חדר תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גנרטור, שייבנו בבית המשותף, אם ייבנו, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות נוספות מעבר לחניות המוצמדות לדירות הרוכשים, ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט או תינתן בהם זיקת הנאה או זכות מעבר לציבור, והכל לפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות ובכפוף לכל דין, לרבות סעיף 55 לחוק המקרקעין. כמו כן, תהיינה המוכרות רשאיות להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט, הכל לפי שיקול דעתן הסביר. כן תהיינה המוכרות רשאיות ליעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות ומיכלים לאספקת גז ובכל בהתאם להוראות כל דין ו/או רשות, וכן להקנות את הזכויות בהם לעירייה ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו.

8.12

מובהר, כי זכויות הבנייה בנוגע למקרקעין ו/או לפרויקט, באם קיימות או עתידיות, שייכות למוכרות בלבד והמוכרות רשאיות לעשות בהן כראות עיניהן לפי שיקול דעתן, לרבות ניוד/העברה/הצמדה וכד' ובכפוף לכל דין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי האמור לא יחול על זכויות בניה עתידיות, שיווצרו, אם יוצרו, לאחר שהמוכרות תמכורנה את כל הדירות בפרויקט.

בכל שלב, אף לאחר רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, יהיו המוכרות רשאיות להגיש בקשות לשינוי 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 לבקשה הנוגעת בדבר, ובלבד שלא נפגעות זכויותיו של הקונה על פי חוזה זה ו/או כל דין.

8.13

המוכרות תהיינה רשאיות לגרום לכך שיירשם תקנון מוסכם לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין (להלן: "**תקנון מוסכם**"). בהתאם לכך תוכלנה המוכרות לגרום שתיכללנה בתקנון המוסכם, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם, הסדרת אפשרות מעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק ממנה לצורך ביצוע השירותים והפעולות כאמור, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות המוכרות, הקונה, העירייה, חברת החשמל ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה כל הוראה הקבועה בחוזה זה אשר יש להכלילה בתקנון הבית המשותף.

8.14

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.13 לעיל, תהיינה המוכרות רשאיות לקבוע בתקנון המוסכם את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:

- 8.14.1 הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט, וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, למוכרות ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות בפרויקט.
- 8.14.2 הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים קבועים.
- 8.14.3 הוראות האוסרות להניח מיטלטלין 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, מבלי לקבל הסכמה מראש של נציגות הבית המשותף.
- 8.14.4 בוטל.
- 8.14.5 הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות), לאחר קבלת החזקה בדירה, ללא קבלת הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין, ככל ונדרש.
- 8.14.6 הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות ואופן עיצובם והוראות בדבר התקנת סוככי שמש ואופן עיצובם והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 8.14.7 הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי, כאמור בסעיף 8.11 לעיל.
- 8.14.8 הוראות המזכות את המוכרות בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לכך שזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ועל פי כל דין לא תיפגענה.
- 8.14.9 הוראות המזכות את המוכרות להציב שילוט הנושא את שם המוכרות ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכרות ו/או של הפרויקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתן 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. המוכרות תהיינה רשאיות להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יכלול את שם המוכרות ו/או מי מטעמן ו/או את לוגו המוכרות ו/או מי מטעמן ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין ובלבד שמוכרות יישאו בכל עלות והוצאה של התקנת ותחזוקת השילוט כאמור. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, הרוכשים רשאים לפנות למוכרות בדרישה להסיר את השילוט והמוכרות יפעלו להסרה כאמור. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות אגרת שילוט, תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על המוכרות בלבד.
- 8.14.10 הוראות לעניין חדר השנאים ו/או חדר הטרנספורמציה של חברת החשמל וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל לרבות זכויות וחובות הקונה, חברת החשמל ו"בזק", לרבות כמפורט בחוזה זה.
- 8.14.11 הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול של הרכוש המשותף.
- 8.14.12 הוראות הקובעות קיום אסיפות נפרדות ו/או נציגויות קבועות ו/או זמניות לכל בית משותף ו/או נציגות על לכל האגפים ו/או המבנים שיהוו את הבית המשותף ו/או כל הוראה רלבנטית אחרת לגבי ניהול ורישום הבית המשותף לרבות אלו שבפרק ו' לחוק המקרקעין.
- 8.14.13 הוראות לעניין אחזקה ובדק של הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו ומתן שירותים בו לרבות באמצעות חברת/ות ניהול ו/או מתחזקים מורשים, כהגדרתם להלן, בכפוף להוראות חוק המקרקעין וחוק המכר.
- 8.14.14 הוראות בדבר זיקות הנאה בפרויקט.

- 8.14.15. הוראות האוסרות על הנחת מערכות ו/או מתקני מיזוג אוויר, אלא במקום המיועד לכך, כפי שייקבע על ידי המוכרות ובכפוף להוראות כל דין.
- 8.15. הודע לקונה כי יהיה עליו להסיר כל מניעה שנגרמה על ידו למניעת רישום הבית המשותף וזאת מיד עם דרישה ראשונה של המוכרות ובלבד שהסרת המניעה נדרשה על ידי רשות מוסמכת.

9. הבטחת כספי הקונה

- 9.1. ידוע לקונה כי הפרויקט ילווה על ידי הבנק המלווה וכי המקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבלנה המוכרות בקשר עם הפרויקט שועבדו/ישועבדו לטובת הבנק המלווה בשעבוד מדרגה ראשונה להבטחת האשראי שיועמד על ידי הבנק המלווה למוכרות למטרת הפרויקט, וכי המוכרות רשאיות להוסיף ולשעבד את כל אחד מהנ"ל לפי שיקול דעתן הסביר, והקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הבנק המלווה, ככל שיידרש, עם דרישתן הראשונה של המוכרות.
- 9.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע לקונה כי המוכרות הודיעו לו כי בכוונתן לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיהן כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הבנק המלווה ולפי שיקול דעתן הסביר של המוכרות - גם לטובת מוסד פיננסי אחר, ובמקרה של שעבוד כאמור, תיתנה המוכרות ו/או מי מטעמן לקונה הוראות בלתי חוזרות, בנוסח נספח ו' או בכל נוסח אחר, להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו למוכרות על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומו, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק המלווה.
- 9.3. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות לטובת הבנק המלווה, ומתחייב לחתום, מיד עם דרישת המוכרות, על כתב התחייבות לטובת הבנק המלווה ועל כל מסמך נדרש אחר, בנוסח כפי שיידרש על ידי הבנק, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה.
- 9.4. הודע לקונה, כי מחיר הדירה ישולם באמצעות פנקס שוברים, כהגדרתו להלן, במועדים ובשיעורים בהתאם למפורט בנספח התשלומים (נספח ד').
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי:
- 9.4.1. הדרך היחידה והבלעדית לתשלום על ידי הרוכש של סכומים על חשבון מחיר הדירה, כהגדרתו בנספח התשלומים (נספח ד'), הנה באמצעות שוברים שיונפקו על ידי הבנק המלווה, על חשבון המוכרות (להלן: "השוברים" או "פנקס השוברים") וכי תשלום על ידי הקונה של סכום כלשהו על חשבון מחיר הדירה, באמצעות שובר, כאמור לעיל, מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכרות לבנק המלווה להוציא בטוחה לרוכש, כאמור בסעיף 9.6 להלן.
- 9.4.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ידוע לקונה כי לא יהיה בביצוע תשלומים באמצעות שובר כאמור, כדי להקנות לו זכות מעבר לזכותו לקבלת בטוחה, כאמור בסעיף 9.6 להלן ו/או לא יהא בהנפקת הבטוחה האמורה על ידי הבנק המלווה כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו על פי הבטוחה.
- 9.4.3. השוברים ימסרו על ידי המוכרות לרוכש במועד חתימת חוזה זה או בסמוך לאחר חתימתו, ובמעמד מסירת השוברים יחתום הקונה על **נספח ו'** (נספח הבנק) או על כל נספח אחר שיידרש על ידי הבנק המלווה. עובר לביצועו של כל תשלום על חשבון מחיר הדירה, מתחייב הקונה למלא בכתב יד קריא וברור על גבי השובר, את שמו ומספר תעודת הזהות שלו, בהתאם לנתונים שצוינו בחוזה זה וכן את הסכום לתשלום.
- 9.4.4. הקונה מתחייב להשיב למוכרות, לאחר תשלום מלוא התמורה בגין רכישת הדירה, את יתרת פנקס השוברים, וזאת עם דרישתן הראשונה של המוכרות.
- 9.5. המוכרות מודיעות לקונה, כי בהתאם להוראות המכרז ולחוק הבטחת השקעות, הקונה זכאי להבטחת כספי התמורה שישולמו על ידו על פי חוזה זה וזאת על ידי מתן בטוחה באחד מהאופנים הקבועים בסעיפים (1)2 או (2)2 לחוק הבטחת השקעות.

הובא לידיעת הקונה שהמוכרות מתחייבות להבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכרות על חשבון התמורה עפ"י הוראות החוזה, בהתאם לחוק הבטחת השקעות והוראות המכרז וזאת ע"י מתן **ערבות בנקאית** מאת הבנק המלווה, בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכרות על חשבון התמורה, למעט רכיב מס הערך המוסף, הכלול בתשלומים האמורים (להלן: "**המע"מ**"), בהתאם לחוק הבטחת השקעות ובכפוף לאמור בנספח ד' (נספח תשלומים ומועדים) (לעיל ולהלן: "**הערבות**" או "**הבטוחה**") או ע"י מילוי הוראות חוק הבטחת השקעות באחד מאופני הבטחה הקבועים בחוק המכר, לפי שיקול דעתן הסביר ובחירתן של המוכרות.

9.6

ידוע לרוכש כי בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק הבטחת השקעות, על הקרן שהוקמה על ידי משרד האוצר לשלם לקונה את סכום המע"מ במקרה בו תמומש הערבות, בהתאם לתנאיה, וכי תשלום המע"מ יועבר לרוכש באמצעות הבנק המלווה.

המוכרות תישאנה בעלות מימון הערבות ו/או כל בטוחה אחרת באמצעותה תבטחנה את כספי הקונה.

המוכרות תהיינה זכאיות להחליף את הערבות שניתנה בבטוחה אחרת, בהתאם לתנאי חוק הבטחת השקעות (סעיפים 1(2) או 2(2)) והוראות המכרז, ובלבד שהמוכרות תודענה לקונה על כך. מוסכם, כי כנגד יצירת הבטוחה המחליפה כאמור וכתנאי לה, מתחייב הקונה להחזיר למוכרות את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, עם יצירת הבטוחה המחליפה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הקונה.

9.7

אם וככל שזכויות המוכרות תירשמנה בלשכה, הקונה מצהיר כי בכל אופן לא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכה על פי חוזה זה. אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה, אזי תהיינה המוכרות זכאיות למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 13 שלהלן והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. הקונה ישא בכל ההוצאות שהמוכרות יאלצו לשאת בהם בשל ההליכים למחיקת הערת האזהרה.

9.8

הקונה מתחייב להחזיר למוכרות את הבטוחה במועד העמדת הדירה לרשותו, בכפוף לרישום הערת אזהרה לזכותו או לחתימה על חוזה חכירה בין הקונה לבין רמ"י, לפי העניין, ומסירת כתב החרגה, על פיו שעבוד זכויות המוכרות במגרש לטובת הבנק המלווה לא חל על הדירה. לא התקיימו התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות להשבתה של הבטוחה במועד המסירה, מתחייב הרוכש למסור, כתנאי למסירת החזקה בדירה לידי, את מלוא הבטוחות שקיבל מהמוכרות לפי חוק הבטחת השקעות, לידי הנאמנות של עורך דין עליו תורנה המוכרות (שאינו נמנה מבין ב"כ המוכרות), לפי שיקול דעתן הסביר (להלן: "**נאמן הבטוחות**"), אשר יחזיקם בנאמנות עד להתקיימות התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות. בהתקיים התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות, ימסור נאמן הבטוחות את הבטוחות לידי הבנק המלווה והן תיחשבנה בטלות ומבוטלות. הקונה מתחייב לשאת בנזקים שייגרמו למוכרות אם לא ימסור את הבטוחות כמתחייב עפ"י חוק הבטחת השקעות.

9.9

אם יודיעו המוכרות לקונה כי עליו לחתום על חוזה חכירה בקשר עם הדירה, יתייצב הקונה במשרדי הרשות, או במשרדי המוכרות, לפי העניין, במועד שיתואם 14 ימים לפחות מראש עם הקונה, לשם חתימה על חוזה החכירה ועל כל מסמך נוסף שיידרש בקשר עם האמור. לא התייצב הקונה במשרדי הרשות כאמור או לא התייצב במשרדי המוכרות במועד שתואם עמו כאמור, לפי העניין, או לא נענה הקונה לפניית המוכרות לשם תיאום מועד לחתימת חוזה חכירה כאמור, כי אז לאחר משלוח התראה לקונה ותיאום מועד נוסף 10 ימים לפחות מראש בו לא יתייצב הקונה, או העדר הענות לפניית המוכרות לתיאום מועד נוסף, יהווה הדבר הפרה של חוזה זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הקונה ישא בכל הוצאות המוכרות בקשר עם כל עיכוב מצידו בחתימה על חוזה החכירה.

להסרת ספקות, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המוכרות ו/או מיופי הכח מטעמן, לעשות שימוש ביפוי הכח לשם חתימה על חוזה החכירה ו/או ביצוע כל פעולה אחרת הנדרשת בעניין זה.

הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שיקבלו המוכרות בקשר עם הפרויקט ישועבדו לטובת הבנק המלווה, מתחייב הקונה ומצהיר בזאת כדלקמן:

9.10

- 9.10.1. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג', ללא הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבות בפרט ובקשר לדירה ו/או לפרויקט בכלל.
- 9.10.2. ידוע לו כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי כאמור, יהיה זכאי לקבלת הערבות על פי חוק המכר.
- 9.10.3. אם יממש ערבות כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מייד לבנק המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות המוכרות - הכל לפי בחירת הבנק המלווה ובהתאם להוראות הבנק המלווה.
- 9.10.4. ידוע לו שאין לבנק המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, למעט בקשר עם הערבות שתוצא על ידי הבנק המלווה לטובתו, כאמור בסעיף 9.6 לעיל.
- 9.10.5. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי ידוע לקונה שאין לבנק המלווה כל מחויבות כלפי המוכרות ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין המוכרות לבין הבנק המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם.
- 9.11. הקונה מצהיר כי כתובתו לצרכי חוזה זה, היא הכתובת המפורטת במבוא לחוזה. הקונה מתחייב בזאת להודיע למוכרות ולבנק המלווה על כל שינוי בכתובתו המפורטת לעיל.

10. שירותים ואחזקה

- 10.1. הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש, לאותן מטרות להם הם יועדו. על אף האמור בסעיף 7.21 לעיל, המוכרות לא תהיינה אחראיות לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף ככל שהתיקונים בהם ייעשו שלא ע"י מי שהמוכרות יפנו אליו את הקונה בהתאם ומבלי לגרוע מאחריות המוכרות עפ"י הוראות חוק המכר.
- 10.2. הקונה מתחייב להשתתף, על פי חלקו היחסי (כהגדרתו בסעיף 8.11 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן), בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, של הרכוש המשותף בפרויקט וכן בכל ההוצאות הכרוכות בטיפול בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, אם וככל שישנו, בחדר המדרגות, במעליות, בגז, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול במעברים לשטחי החניה, במדרכות ובשטחי הגינון, אם קיימים ובמתקנים ועניינים אחרים המיועדים לשרת את מרבית דיירי הבניין. ההוצאות הנ"ל יחולו על הקונה עם מסירת הדירה. למען הסר הספק, אין המוכרות רשאיות לפטור עצמן מנשיאה בהוצאות הקבועות של החזקת הרכוש המשותף ביחס לדירות שטרם נמכרו. המוכרות תוכלנה לפטור את עצמן רק מאותו החלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו תוכלנה המוכרות להוכיח שלא צרכו וזאת בגין הדירות שטרם נמכרו על ידן.
- 10.3. הודע לרוכש כי לפי שיקול דעתן של המוכרות ו/או לפי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או על פי דין, אחזקת הרכוש המשותף בפרויקט או באיזה מהבניינים תבוצע על ידי חברת ניהול, כהגדרתה לעיל, לתקופה של 24 חודשים מיום תחילת מתן שירותי הניהול. לאחר התקופה כאמור, ההסכם מול חברת הניהול יתחדש רק בהחלטה שתתקבל על ידי רוב הדיירים (רוב דיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין). בחתימתנו על הסכם זה מאשר הקונה את עיקרי הסכם הניהול המצורפים לחוזה זה כנספח ח' (להלן: "עיקרי שירותי הניהול").

ידוע לקונה כי המוכרות טרם התקשרו עם חברת ניהול וכי ככל שיתקשרו עם חברת ניהול כאמור, הסכם הניהול הנזכר לעיל ייערך על בסיס עיקרי הסכם הניהול. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב בהתחייבות יסודית לחתום על הסכם הניהול שייערך עם חברת ניהול שתיבחר על ידי המוכרות, אם תיבחר על ידה ובנוסף שיוסכם עם חברת ניהול ואשר ייערך על בסיס עיקרי הסכם הניהול ובלבד שיעשה בתיאום עם מקבלי הרכוש המשותף, עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת החזקה בדירה או בכל מועד אחר שיקבע על ידי המוכרות.

הקונה מתחייב גם למסור לחברת ניהול עמה תתקשרנה המוכרות, אם תתקשרנה כאמור, 12 שיקים בגין דמי ניהול או לחתום על הוראת קבע, אשר באמצעותה ישולמו דמי הניהול (לפי החלטת המוכרות). מובהר כי התחייבות הקונה בסעיף זה הינה התחייבות יסודית, על כל המשתמע מכך. הודע לקונה כי בהתאם למפרט הטכני (נספח ג') ו/או לתכניות המכר (נספח ב') ו/או לדרישות כל הוראת דין ו/או תקן מחייב ו/או רשות מוסמכת, יותקנו בשטחים במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בבניין, המהווים רכוש משותף, מערכות ו/או מתקנים מכל מין וסוג שהוא, לרבות – אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, ציוד אלקטרוני - מכני, מאגר מים, מערכת כיבוי (ספרינקלרים) גנרטור וכיו"ב, המהווים אף הם רכוש משותף (להלן: "**המתקנים ו/או המערכות**") המחייבים, לאור אופים ויעודם, החזקה תקינה ושוטפת על ידי בעלי מקצוע מורשים ומיומנים (להלן: "**מתחזקים מורשים**"). למען הסר ספק, המוכרות לא תהיינה רשאיות להתקין מתקנים סולולאריים על גג הבניין.

במקרה שאחזקת הרכוש המשותף בפרויקט או באיזה מהבניינים תבוצע על ידי חברת ניהול, תהא חברת ניהול כאמור אחראית לאחזקת המתקנים ו/או המערכות לרבות באמצעות מתחזקים מורשים עמם תתקשר. אם לא תבוצע אחזקה של הרכוש המשותף על ידי חברת ניהול, מכל סיבה שהיא, ומבלי לגרוע מהוראות סעיפים 10.1 ו-10.2 לעיל, הקונה, אם הוא נמנה על מקבלי הרכוש המשותף, כהגדרת מונח זה בסעיף 7.15 לעיל, יתקשר בהסכמי שירות ואחזקה עם מתחזקים מורשים וזאת במועד קבלת הרכוש המשותף או במועד עליו תורנה המוכרות כתנאי לקבלתו.

זהות המתחזקים המורשים תקבע על ידי מקבלי הרכוש המשותף מתוך רשימה שתועבר על ידי המוכרות עובר למועד מסירת החזקה ברכוש המשותף.

תנאי הסכמי השרות והאחזקה של המתקנים ו/או המערכות יקבעו בין מקבלי הרכוש המשותף לבין המתחזקים המורשים הנבחרים על בסיס הצעות מחיר שתוגשנה למוכרות על ידי המתחזקים המורשים המפורטים ברשימה האמורה לעיל, ותועברנה למקבלי הרכוש המשותף עובר לבחירת המתחזקים המורשים.

הקונה מתחייב לקיים אחר הוראות הסכמי השרות והאחזקה האמורים לעיל ולהקפיד לנהוג בדירה וברכוש המשותף בהתאם להוראות הנ"ל.

11. מיסים ותשלומים

11.1 כל 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, לרבות דמי ניהול ו/או ועד בית (להלן: "**המיסים**"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל לפי דרישת המוכרות, במקרה שבו המוכרות נדרשו לשלם את המיסים החלים על הרכוש, ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים, ישירות לזכאי לקבלם, לא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדיון.

11.2 הקונה יישא בכל האגרות הקשורות ברישום משכנתא שנטל או הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 14 לחוזה זה ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה.

11.3 ידוע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה בהתאם להוראות המכר. בכפוף להוראות כל דין והמכר, יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספות למיסים קיימים - ככל שהם מתייחסים לרכוש דירה בהתאם לקביעת החיקוק שמכוחו מוטל המס החדש. בהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים ו/או תוספות למיסים קיימים החלים על מוכר דירה מכוח חיקוק שתוכו מוטל המס החדש, תישאנה המוכרות בתשלומם.

- 11.4. הודע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח המפורטות במפרט הטכני ו/או בהיתר הבניה ו/או עפ"י הוראות המכרז, לרבות התב"ע. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ע"י רשות מוסמכת לאחר מועד המסירה יחול על הקונה בלבד והקונה מתחייב לשלמו במועד.
- 11.5. מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין. הקונה מתחייב להמציא למוכרות בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה אישור רשויות המס מופנה ללשכה על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עליו, אם חל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי הקונה יחתום במועד החתימה על חוזה זה על הצהרה לעניין השומה העצמית והתחייבות לתשלום מס רכישה (נספח י') אשר תוגש באמצעות המוכרות לרשות המיסים, בהתאם ובכפוף להוראות נספח י' להלן.
- 11.6. מס שבח ו/או מס הכנסה, ישולמו על ידי המוכרות.
- 11.7. המוכרות תישאנה בהיטל השבחה בגין הדירה לפי חוזה זה. ככל שקיימות ו/או תהיינה זכויות בניה נוספות אשר תהיינה ניתנות לניצול בדירה, אך לא מומשו בדירה לפי חוזה זה, וזכויות אלה לא נוצלו על ידי המוכרות עד למועד המסירה, היטל השבחה בגין אלה יחול על הקונה בלבד. מובהר כי אם יוטל היטל השבחה, אף לאחר מסירת החזקה בדירה בגין מימוש זכויות על ידי המוכרות על פי היתר הבניה ו/או בגין הקלה כלשהי שתתבקש על ידי המוכרות ו/או בגין שינויים אשר ביוזמת המוכרות ו/או עקב זכויות בניה שהמוכרות מימשו בדרך של מכירתן או הצמדתן או ניוודן, יחול היטל השבחה האמור על המוכרות בכפוף להוראות הדין.
- 11.8. המוכרות רשאיות לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה ובמקומו, בגין חוב החל על הרוכש על פי הדין ו/או חוזה זה ובלבד שאי תשלומם עלול לעכב את המוכרות בביצוע התחייבויותיהן, ולאחר שנתנו על כך הודעה בכתב בת 10 ימים מראש לרוכש, ככל שהנסיבות מאפשרות זאת. שילמו המוכרות תשלום כאמור, יהיה הרוכש חייב להחזירו למוכרות תוך 7 ימים מיום דרישתן הראשונה וזאת על פי קבלות שיוצגו לרוכש על ידי המוכרות. לא שולם הסכום האמור תוך המועד הנוכח לעיל, יישא הסכום ריבית פיגורים, כהגדרת מונח זה לעיל, מיום הדרישה עד יום התשלום בפועל. להסרת ספק, לרוכש תעמודנה כלפי המוכרות אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 11.9. אין באמור בסעיף 11.8 לעיל כדי להטיל על המוכרות את החובה לשאת בתשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ו/או כדי להוות הרשאה כלשהי לקונה להמשיך ולפגר בתשלום.
- 11.10. הקונה מתחייב לשלם לבי"כ המוכרות, במועד חתימת החוזה, סך של 4,999 ש"ח או 0.5% מהתמורה, לפי הנמוך מביניהם, בתוספת מע"מ כדין, בעד הטיפול ברישום הבית המשותף, רישום היחידה כיחידה נפרדת בבית המשותף ע"ש הקונה בהתאם להוראות חוזה זה והקונה לא יתבקש לשאת בתשלום נוסף ו/או אחר עבור רכיב זה.
- 11.11. התשלומים שצוינו בסעיף זה לעיל ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו למוכרות בתוך שבעה ימים ממועד דרישתן ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה ; לרשות המוסמכת - מיד עם דרישתה הראשונה ו/או במועד הקובע לפי דין, ולכל גורם אחר - במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי המוכרות ו/או על פי המוסכם עמו.
- 11.12. חתימת חוזים עם חברת החשמל, העירייה וחברת הגז, כדלקמן :
- 11.12.1. הקונה מתחייב לחתום עם חברת החשמל על חוזה לאספקת חשמל לדירה.
- 11.12.2. הקונה מתחייב לחתום עם העירייה או עם תאגיד המים והביוב על חוזה לאספקת מים לדירה.

כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה כבעל הזכויות בדירה לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה מתחייב בהתחייבות יסודית להמציא למוכרות אישור מהעירייה או מתאגיד המים והביוב ו/או מחברת החשמל, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירתו וחיבור חשמל לדירתו וכי נרשם בעירייה כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל ממועד המסירה, כאמור. המוכרות מתחייבות לבצע את ההכנות הדרושות להתקנת מונה המים לפי דרישת העירייה ו/או תאגיד המים והביוב.

12. שינויים ותוספות בדירה

- 12.1. יובהר כי המפרט הטכני (נספח ג') לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף למכרז.
- 12.2. מוסכם, כי הקונה לא יהיה רשאי להזמין מהמוכרות ו/או הקבלן תוספות ושינויים ביחס למפרט הטכני (נספח ג'), וכן לא יתאפשר לקונה לקבל כל זיכוי כספי כנגד ויתור על רכיבים במפרט הטכני, למעט זיכוי כספי שהקונה יקבל בהתאם לקבוע במפרט הטכני, וזאת במקרה שהקונה יוותר על רכיבי המפרט הבאים (כולם או חלקם) ואלו בלבד:
- 12.2.1. ארון מטבח;
- 12.2.2. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 12.2.3. בית תקע ונקודות טלפון.
- 12.2.4. דלת כניסה למרפסת שירות.
- 12.3. מובהר כי הקונה יהא מחויב להודיע לקבלן בדבר ויתור על אחד ו/או יותר מהרכיבים הנ"ל וזאת עד ולא יאוחר מהמועדים שיקבעו לכך על ידי הקבלן, אשר יימסרו לקונה מראש ובכפוף לאמור בסעיף 3(ה) לחוק המכר (דירות), אחרת – יראו את הקונה כאילו ויתר על זכותו לקבלת הזיכוי הנ"ל.
- 12.4. ביצוע שינויים כלשהם ברכוש המשותף על ידי הקונה, לאחר שהדירה נמסרה לידי, אשר משנים את חזית הבניין, לרבות הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות החיצוניים של הדירה ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה, שינוי צבע במרפסות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, ייעשה בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף ו/או תקנון הבית המשותף על פי דין ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל שנדרש לכך.
- ביצוע שינוי ו/או שינויים כאמור על ידי הקונה, שלא בהתאם להוראות דלעיל, מהווה הפרה של חוזה זה והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה שיעמדו למוכרות כלפי הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

13. יפוי כוח

- 13.1. במעמד חתימת החוזה ולשם הבטחת התחייבויות הקונה וזכויות המוכרות שעל פי החוזה, מתחייב הקונה לחתום בפני ב"כ המוכרות על שני עותקים מיפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה **כנספח "ה"**. יובהר כי המצאת יפויי הכח הינו תנאי יסודי לחוזה זה.
- 13.2. יפוי הכוח ישמש לשם ביצוע הוראות החוזה וכל הנובע ממנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חתימה על חוזה החכירה בשם ועבור הקונה, חתימה על חוזה ניהול בשם ועבור הקונה, רישום בית משותף וחתימה על תקנון, ייחוד הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה שנרשמו לטובת הקונה ו/או על פי הוראות חוזה זה (הן בפנקסי המקרקעין והן בספרי המוכרות - אם וככל שנרשמו) או במקרה של ביטול החוזה, רישום הדירה בשם הקונה בלשכה, רישום וביצוע פעולות בלשכה שהמוכרות זכאיות לרשום ו/או לבצע בהתאם להוראות החוזה וכן לקיום ו/או ביצוע כל מעשה ו/או פעולה אחרים שזכאיות המוכרות לבצע בהתאם להוראות חוזה זה.

- 13.3. מתן יפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו שבחוזו ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בו.
- 13.4. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיפוי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, ובין היתר של המוכרות, תלויות בכך.

14. הלוואה למימון רכישת הדירה

- ירצה הקונה לממן את רכישת הדירה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא מבנק למשכנתאות (להלן בהתאמה: "ההלוואה", "הבנק למשכנתאות"), תחולנה ההוראות דלהלן:
- 14.1. 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 חוזה זה.
- 14.2. הקונה ישא על חשבונו וישלם את כל ההוצאות, התשלומים והעמלות, לרבות דמי ביול, אם וככל שיחולו, הכרוכים בקבלת ההלוואה.
- 14.3. על המוכרות לא תחול כל חובה או התחייבות לטפל ו/או להשיג את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן ההלוואה ו/או לגרום לביצועה, בכפוף לקיום התחייבויותיה בסעיף 14.5 להלן.
- 14.4. גם אם לא יעלה בידי הקונה לקבל הלוואה כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור את הקונה מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי חוזה זה ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויות הקונה שעל פי חוזה זה, ובכלל זה תשלום כל חלק מתוך התמורה במועדים האמורים בנספח התשלומים והמועדים.
- 14.5. עלה בידי הקונה לקבל את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן הלוואה כאמור, תסכמנה המוכרות, לאשר לבנק למשכנתאות, כי לא תעברנה את הזכויות בדירה על שם הקונה אלא אם תירשם במקביל המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות (ככל שזו לא סולקה עד למועד זה), ובלבד שהקונה קיים את כל התחייבויותיו שעל פי החוזה ושהחוזה לא בוטל.
- אישור המוכרות כאמור יינתן בכפוף להתקיימותם של כל התנאים הבאים:
- 14.5.1. הקונה שילם לפחות 10% (עשרה אחוזים) ממחיר הדירה או 100,000 ₪, לפי הגבוה מבניהם, ממקורותיו העצמאיים בהתאם להוראות בנק ישראל.
- 14.5.2. נוסח ההתחייבות עליה תידרשנה המוכרות לחתום יהיה בנוסח כפי שיאושר על ידי המוכרות, בתיאום מול הבנק למשכנתאות.
- 14.5.3. אישור של הבנק למשכנתאות כי ישלם ויעביר את כל כספי ההלוואה במישרין לחשבון הליווי, בהתאם להסדר השוברים.
- 14.5.4. 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 תימחקנה הערת/ות האזהרה אם נרשמה/ו לטובת הקונה ו/או הבנק למשכנתאות, בלשכה.

15. העברת זכויות

- 15.1. המוכרות תהיינה זכאיות לשעבד את זכויותיהן במקרקעין ובפרויקט וכן תהיינה זכאיות להעביר את זכויותיהן ו/או את חובותיהן שלפי החוזה לכל אדם או גוף משפטי זולתן, מבלי שיצטרפו לקבל את הסכמת הקונה לכך, ובלבד שזכויות הקונה על פי חוזה זה לא תפגענה ובלבד שהמוכרות תוותרנה ערבות כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירו.
- הקונה יחתום, לבקשת המוכרות, על כל מסמך אשר הבנק המלווה ידרוש כי רוכשי דירות בפרויקט יחתמו עליו, במקרה של העברת זכויות כאמור, ובלבד שאותו מסמך לא יכלול הוראות שאינן מקובלות במסגרת הסכמי ליווי ו/או הסכמי הלוואה.

15.2. הקונה מתחייב לא למכור את הדירה החל ממועד רכישתה ועד חלוף חמש שנים מיום מתן טופס 4 לפרויקט או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נבחרה הדירה), לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, לא יהא הקונה רשאי לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל. יחד עם זאת, הקונה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

(לעיל ולהלן: "תקופת איסור העברת זכויות" ו-"איסור העברת זכויות").

ידוע לקונה כי בעטייה של הפרת סעיף זה, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכרות תהיינה רשאיות לתבוע את הקונה בגין כל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שייגרמו להן בגין הפרת ההתחייבות הנ"ל, לרבות בגין הוצאות משפטיות. מוסכם כי הפרת סעיף זה לעיל תהווה הפרה יסודית של החוזה, בעטייה המוכרות תהיינה זכאיות לעשות שימוש בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים להן על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

15.3. להבטחת איסור העברת הזכויות הנ"ל הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה על התחייבות להימנעות מעשיית עסקה כלפי רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח יא'** (להלן: "כתב ההתחייבות חסר דירה").

הקונה מצהיר כי ידוע לו שהימנעות מעשיית עסקה הנ"ל הינה התחייבות שהפרתה יסודית, ושבמקרה של הפרה כאמור על ידי הקונה יחויב בתשלום סך של 450,000 ₪ למשרד השיכון. הודע לקונה שהמוכרות יעבירו את כתב ההתחייבות חסר דירה לרשות מקרקעי ישראל, כמתחייב על פי המכרז.

כמו כן, הקונה מצהיר שידוע לו כי לצורך הבטחת עמידתו בכתב ההתחייבות להימנעות מעשיית עסקה, המוכרות ירשמו הערת אזהרה ביחס לדירה בדבר הימנעות מעשיית עסקה במרשם המקרקעין ו/או בספריהן. יובהר כי במקרה של הפרת החוזה על ידי הקונה שבעטייה בוטל החוזה ו/או בתום התקופה הקבועה בסעיף 15.2 לעיל, המוכרות תפעלנה למחיקת הערת האזהרה הנ"ל שנרשמה בספרי המוכרות ובמרשם המקרקעין, אם וככל שנרשמה.

15.4. ככל שבתום תקופת איסור העברת הזכויות, זכויות הקונה טרם נרשמו בפנקסי המקרקעין בהתאם להוראות חוזה זה, הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו לפי החוזה (להלן: "הנעבר"), בכפוף להסכמת המוכרות, מראש ובכתב, אשר לא תסרבנה אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד, וכן בתנאי שהקונה ימלא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכרות, בכפוף לסעיף 15.2 לעיל ובתנאי מוקדם שהקונה ימלא את כל התנאים המוקדמים הבאים:

15.4.1. ימציא למוכרות הסכם מכר חתום כדין בינו לבין הנעבר.

15.4.2. קיבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה ושילם למוכרות את מלוא התמורה, את כל המסים והתשלומים האחרים המוטלים עליו בהתאם לחוזה, לרבות תשלומים בגין שינויים, ככל שבוצעו.

15.4.3. הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה על כל נספחיו, חתם על יפוי כח בנוסח המצורף נספח ה' לחוזה זה, על הסכם ניהול ועל כל המסמכים שיידרש על ידי המוכרות ו/או על ידי הרשויות.

15.4.4. הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות וחובות בנוסח שייקבע על ידי המוכרות.

15.4.5. המציא למוכרות את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ממנו במסגרת רכישת הדירה (בין היתר, אך לא רק, אישור מס רכישה וכל מסמך אחר שיידרש על ידי הלשכה לצורך העברת הזכויות מהמוכרות לקונה).

15.4.6. הקונה והנעבר המציאו למוכרות את כל האישורים המתאימים בקשר עם העברת הזכויות, לרבות אישורי מס שבח, מס מכירה, מס רכישה, מס רכוש, אישור העירייה (לרבות אישור היטל השבחה) ואישור ועד הבית וכיוצ"ב.

- 15.4.7. הקונה ישלם למוכרות ו/או לעוה"ד את דמי הטיפול בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999.
- 15.4.8. במידה ולצורך רכישת הדירה נטל הקונה הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה, כאמור בסעיף 14 לעיל, ימציא הקונה למוכרות אישור מאת הבנק למשכנתאות המופנה למוכרות והמעיד כי ההלוואה הנ"ל סולקה במלואה או כי הבנק למשכנתאות הסכים לגרירת המשכנתא לנכס אחר ולמחיקתה מהדירה, כי תנאי הבנק למשכנתאות להעברה זו ולמחיקת המשכנתא, אם יהיו כאלה, נתמלאו, וכי המוכרות משוחררת מההתחייבויות שנתנו לבנק למשכנתאות.
- 15.4.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיינה המוכרות רשאיות לדרוש שהקונה והנעבר ימציאו כל אישור ויחתמו על כל מסמך, לרבות יפוי כוח נוטריוני למי שתורנה המוכרות, כפי שיידרש על ידי המוכרות לשם שמירת זכויות המוכרות ולשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות בין הקונה והנעבר.
- 15.4.10. אם הקונה קיבל ערבות להבטחת כספו, כמשמעותה בסעיף 9.6 לעיל, או כל בטוחה אחרת על פי דין, ותוקפה טרם פג במועד העברת הזכויות, תהיה העברת הזכויות כפופה לקבלת הסכמה מוקדמת של הבנק המלווה ולהתחייבות הקונה לדאוג להעמדתה של בטוחה.
- 15.4.11. הקונה ו/או הנעבר ימציאו למוכרות ו/או לב"כ המוכרות, מיד עם דרישתן הראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 15.5. הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף 15 זה לעיל על תת סעיפיו, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ופרט להיותה מנוגדת לתנאי המכרז ואשר מהווה הפרה כלפי רמ"י, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכרות ככל שהדין מאפשר זאת, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרות על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 16. הפרות ותרופות**
- 16.1. על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.
- 16.2. מבלי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות המוכרות על פי חוזה זה, מוסכם בין הצדדים כי בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן, תהיינה המוכרות רשאיות, לפי שיקול דעתן, לבטל את החוזה, בהתאם להוראות סעיף 16.4 להלן ולדרוש את הפיצוי המוסכם, כאמור בסעיף 16.6 להלן:
- 16.2.1. הקונה לא שילם את התמורה (כולה או חלקה) במועדים שנקבעו בנספח התשלומים והמועדים (נספח ד') ואף לא שילם תוך 10 ימים ממועד מתן התראה בכתב לקונה/ מהמועד שנדרש לכך בכתב ע"י המוכרות (כי אז יהווה הדבר הפרה יסודית).
- 16.2.2. הקונה הפר את החוזה בהפרה יסודית או הפרה כלשהי שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב לקונה/ מהמועד שנדרש לכך בכתב ע"י המוכרות.
- 16.2.3. .
- 16.3. בגין כל יום של איחור מעבר ל- 7 ימים בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרות ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מהמועד שנועד לביצוע התשלום ועד פירעונו המלא בפועל. אין באמור כדי להעניק לקונה זכות כלשהי לפגור בפירעון התשלומים, ואין באמור כדי לגרוע מזכויותיהם של הצדדים על פי החוזה ו/או על פי כל דין. ריבית הפיגורים ושיעורה תחול גם על תשלומים שעל המוכרות לשלם לקונה. לשם דוגמה, איחור המוכרות בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה כאמור בחוזה זה.

- 16.4. מוסכם כי איחור בתשלום התמורה או חלק ממנה שלא תוקנה כמפורט בסעיף 16.2.1 לעיל או כל הפרה אחרת שלא תוקנה, כאמור בסעיף 16.2.2 לעיל, יקנה למוכרות את הזכות לבטל את החוזה ע"י מתן הודעת ביטול בכתב לקונה והחוזה ייחשב כבטל עם תום 7 ימים ממשלוח הודעת הביטול או מעת מסירתה ביד לקונה.
- 16.5. במקרה בו המוכרות יבטלו את החוזה כאמור בסעיף 16.4 לעיל או מסיבה אחרת כלשהי על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, יחולו ההוראות כדלקמן:
- 16.5.1. הקונה יחזיר למוכרות לאלתר כל ערבות או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרות או מהבנק המלווה בקשר עם חוזה זה.
- 16.5.2. אם במועד ביטול החוזה ירבצו על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 14 ימים מיום ביטול החוזה, בכפוף לעיכובים שאינן בשליטתו. מבלי לגרוע מחובת הקונה כאמור, המוכרות תהיינה רשאיות לעשות כל פעולה, לרבות תוך שימוש בייפוי הכוח, אשר תידרש לשם ביטול החוזה ו/או ביטול הערות האזהרה ו/או המשכונות שנרשמו לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק נותן ההלוואה בלשכה או ברשם המשכונות ו/או ביטול הרישום בספרי רמ"י לפי ההקשר והעניין, אם נרשמו, ו/או ביטול הבטוחות האחרות שניתנו, אם ניתנו, לקונה עפ"י סעיף 9 לעיל. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערות האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות.
- 16.5.3. הקונה יחתום על הצהרה ו/או על כל מסמך אחר שיידרש ע"י שלטונות מיסוי מקרקעין לצורך ביטול החוזה.
- 16.5.4. בכפוף לקיום על ידי הקונה של התחייבויותיו כאמור בס"ק 16.5.1 עד 16.5.3 לעיל, 16.5.5 ו- 16.5.6 להלן, ככל שנדרשות לקיום עובר להשבה, כמפורט להלן, תשבנה המוכרות לקונה, בתוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה מכל אדם וחפץ, או תוך 45 יום לאחר קבלת הודעת הביטול, כאמור בסעיף 16.4 לעיל, אם החזקה בדירה טרם נמסרה לו, את הסכומים ששולמו על ידו בפועל, עד למועד הביטול, בערכם הריאלי, בניכוי סכום הפיצויים האמור בסעיף 16.6 להלן ובניכוי כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון הלוואה שנטל, כאמור בסעיף 16.5.5 להלן ומבלי לגרוע מכל סעד נוסף ו/או זכות העומדות למוכרות על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 16.5.5. אם הקונה קיבל הלוואה מבנק למשכנתאות או מכל גוף אחר והדירה משמשת או תשמש בטוחה לסילוק ההלוואה - ינכו המוכרות מן הסכומים שעליהן להשיב לקונה כאמור לעיל כל סכום שהקונה חייב למלווה על חשבון ההלוואה הנ"ל.
- 16.5.6. הקונה ימציא למוכרות אישור בכתב של הבנק למשכנתאות אשר העמיד לקונה הלוואה לצורך רכישת הדירה (אם וככל שהעמיד), המעיד על סילוק המשכנתא ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן אישור כי בנק הקונה משחרר את המוכרות מהתחייבותן לרישום המשכנתא האמורה.
- 16.6. במקרה שהמוכרות יבטלו חוזה זה עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכרות סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת החוזה ועד מועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרות על פי דין ובכפוף לו. המוכרות יהיו רשאיות לחלט לטובתן את סכום הפיצוי המוסכם לעיל מתוך הסכומים ששולמו להן על ידי הקונה.
- 16.7. איחור הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחוזה במלואן ובמועדן אשר גרם לעיכוב במסירת הדירה בפועל, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרות על פי החוזה ו/או על פי כל דין - יתיר הדבר למוכרות דחייה מקבילה במילוי התחייבויותיהן בגין התקופה שגרמה לעיכוב מסירת הדירה בפועל.
- 16.8. בוטל.

- 17.1. כל אימת שאחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך או אישור או יבצע כל פעולה שהיא בקשר להתחייבויותיו לפי חוזה זה, יהיה בכך כדי לחייב גם את יתר יחידי הקונה, אך לא יהיה בכך לזכותם בכל מקרה שבו נדרשת פעולה מצד כל יחידי הקונה.
- 17.2. הודע לקונה כי ב"כ המוכרות, כהגדרתם בחוזה זה, מייצגים את המוכרות בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. למרות האמור לעיל, מוסכם, כי ב"כ המוכרות או כל משרד עורכי דין אחר שהמוכרות ימנו, יטפלו בביצוע הרישום, כאמור בסעיף 11.10 לעיל.
- 17.3. אם הקונה הוא תושב חוץ, עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין בישראל.
- 17.4. אם הקונה או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי החוזה, טרם חתימת החוזה.
- 17.5. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי הצדדים לחוזה זה לא יחשב כוויתור מצידם והם רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי החוזה והן לפי כל דין, בכל עת שימצאו לנכון.
- 17.6. הקונה לא יהיה רשאי לקזז מהתשלומים המוטלים עליו על פי החוזה חיובים כספיים כלשהם שהמוכרות תהיינה חייבות לקונה, אם בכלל, בין מכוח חוזה זה ובין מכוח עסקאות אחרות.
- 17.7. כל תוכנית, הצהרה, הבטחה, פרסום, מידע בעל-פה ו/או מצג שלא פורטו בהסכם זה לא יהיה להם כל תוקף מחייב, לרבות ובמיוחד לעניין כל מידע אשר נמסר לקונה לעניין זכויות ו/או מענקים ו/או כספים שעשויים להגיע לו מאת כל גוף או רשות [כגון זכאות, מענק מיגון וכד'], אשר קבלתם אינה תלויה במוכרות. **מובהר כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו הסכם זה ונספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה שחל על המוכרות חובה לציין על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין ו/או לשלול מהקונה עילות תביעה על פי דין הנובעות מפרסומים ומצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.**
- 17.8. על החוזה יחולו דיני מדינת ישראל.
- 17.9. ביצוע התחייבויותיהן של המוכרות לפי החוזה מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי החוזה, במלואן ובמועדן.
- 17.10. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו, יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך החוזה.
- 17.11. כל הודעה שתשלחנה המוכרות לקונה באמצעות דוא"ל המצוין בחוזה זה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עם משלוח הדוא"ל לקונה. כל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 5 ימי עסקים מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.
- 17.12. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מבני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עץ השקד הנדסה בע"מ
עץ השקד נדל"ן בע"מ
המוכרות

אישור

אני/ו הח"מ מאשר/ים בזה כי המוכרות הודיעו לי/נו כי משרד עורכי הדין AYR- עמר, רייטר, ז'אן, שוכטוביץ ושות' (להלן: "ב"כ המוכרות") מייצגים את המוכרות לצורכי חוזה זה, וכי אני/ו רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין בעסקה של רכישת הדירה שביני/נו לבין המוכרות וכי אין בתשלום ההוצאות המשפטיות, כהגדרתם בסעיף 2 לנספח התשלומים והמועדים (נספח ד'), בכדי ליצור יחסי שליחות ביני/נו לבין ב"כ המוכרות בכל הקשור לחוזה זה.

הסכמתי/נו מפורשות לכך שעורכי הדין הנ"ל או מי מטעמם יבצעו עבורי/נו את הגשת הדיווח לרשות המיסים על חוזה זה ויטפלו עבורי/נו ברישום הבית המשותף וברישום הזכויות בדירה על פי חוזה זה וכי ידוע לי/נו שלא נהיה זכאים לקבל מב"כ המוכרות שירות נוסף.

אני/ו נותנים הסכמתי/נו המפורשת לכך שעוה"ד יהיו רשאים לייצג את המוכרות, לרבות בהליכים משפטיים ביני/נו לבין המוכרות בכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.

ולראיה באתי/נו על החתום:

נספח ד' - נספח תשלומים ומועדים

לחוזה מיום _____ לחודש _____ שנת 2021 להלן: "חוזה המכר"

בין:

1. עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677

2. עץ השקד הנדסה בע"מ, ח.פ. 512365057

אשר כתובתן לצורכי חוזה זה הנה:

אריה רגב 4, נתניה

(להלן: "המוכרות")

מצד אחד;

לבין:

1. ת.ז. מרחוב

טלפון נייד:

דוא"ל:

ע"י מיופה כח:

2. ת.ז. מרחוב

טלפון נייד:

דוא"ל:

ע"י מיופה כח:

(יחד וכל אחד מהם לחוד, באחריות הדדית ביניהם,

ייקראו להלן: "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

1. כללי

1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת החוזה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בחוזה.

1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות החוזה תגברנה הוראות הנספח.

2. הגדרות

בנספח זה:

"מחיר הדירה" או - סך של ₪ (_____) ₪, כולל מע"מ.
"התמורה"

- "הוצאות משפטיות"**
- סך של (_____) ₪, כולל מע"מ שהנו 4,999 ₪ או 0.5% ממחיר הדירה, לפי הנמוך, בתוספת מע"מ כהשתתפות בהוצאות משפטיות שתהיינה למוכרות בקשר לרישום הבניין כבית משותף והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש על פי חוזה זה, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.
- להסרת ספקות, יובהר כי הסכום הנקוב בפסקה דלעיל אינו כולל הוצאות ואגרות הקשורות ברישום משכנתא או הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 14 לחוזה ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה.
- במועד הנוגע בדבר, ימציא הקונה למוכרות אמצעי תשלום שיהא בתוקף בעת ביצוע רישום בלשכה כאמור, בסכום האגרות הנוגעות בדבר.
- "המחיר הכולל"**
- סך של _____ ₪ (_____) שהינו מחיר הדירה, בתוספת של ההוצאות המשפטיות (אשר ישולמו בהתאם לאמור בסעיף 10.2 להלן), לא כולל הוצאות אחרות הקשורות בדירה המשולמות על ידי הרוכש במישרין לרשויות הנוגעות בדבר, כמפורט בחוזה.
- "המדד"**
- מדד מחירי תשומה בבניה למגורים, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כפי שיתפרסם על ידי גוף אחר שיבוא במקום הלשכה הנ"ל, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
- "מדד הבסיס"**
- המדד הידוע במועד החתימה על חוזה המכר.
- "מע"מ"**
- מע"מ בשיעור של 17%. אם בעת תשלום סכום כלשהו על חשבון המחיר הכולל, יהיה שיעור המע"מ הנהוג קטן או גדול מ- 17%, יהיה הרוכש זכאי, במקרה הראשון, להקטנת הסכום שעליו לשלמו על החשבון כאמור, בסכום השווה להפרש בין 17% ובין המע"מ כשיעורו החדש, כשהוא מחושב לפי קרן הסכום הנוגע בדבר; או יהיה הרוכש חייב, במקרה השני, בתאריך בו חל תשלום השיעור, להוסיף לסכום הנוגע בדבר סכום השווה להפרש בין המע"מ כשיעורו החדש ובין 17% כשהוא מחושב לגבי קרן הסכום הנוגע בדבר.
- "חשבון הפרויקט" או "חשבון הליווי"**
- חשבון בבנק המלווה, אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה, כהגדרתה לעיל.
- "ימי ביצוע תשלום"**
- ימי העסקים שבין היום ה-16 לחודש ליום האחרון בחודש התשלום.

3. תשלומים

3.1 הקונה מתחייב לשלם למוכרות את מחיר הדירה בתשלומים כדלקמן, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, כאמור בסעיף 8 להלן:

3.1.1 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 7% מהתמורה) (להלן: **"התשלום הראשון"**), ישולם במעמד חתימת חוזה המכר, בהמחאה לפקודת איי.ויי.אר נאמנויות בע"מ, ח.פ. 515449239 עו"ד (להלן: **"הנאמן"**), בנאמנות. עם קבלת פנקס השוברים, ישלם הנאמן את התשלום הראשון, באמצעות שובר תשלום, ישירות לחשבון הפרויקט.

3.1.2 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 13% מהתמורה), ישולם **בתוך 45 ימים לאחר חתימת חוזה המכר (להלן: "מועד התשלום השני")** ובלבד שניתן היתר בניה ופנקס שוברים. ככל שבמועד התשלום השני טרם ניתן היתר

בניה, כהגדרתו בנספח היעדר היתר הבניה (נספח יב'), יידחה מועד ביצוע של התשלום האמור וישולם בתום החודש העוקב לחודש קבלת ההיתר.

אם בחלוף 90 יום ממועד התשלום השני טרם נמסר פנקס השוברים לקונה, כי אז לא יחויב הקונה בהפרשי הצמדה שהצטברו במהלך התקופה שתחילתה בתם 90 יום ממועד התשלום השני וסיומה 7 (שבעה) ימים ממועד מסירת ההודעה, כהגדרתה בסעיף 3.3 להלן.

3.1.3 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 14% מהתמורה), ישולם ביום _____ (4 חודשים ממועד חתימת חוזה המכר), בכפוף לקבלת היתר בניה.

3.1.4 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 14% מהתמורה), ישולם ביום _____ (9 חודשים ממועד חתימת חוזה המכר).

3.1.5 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 14% מהתמורה), ישולם ביום _____ (14 חודשים ממועד חתימת חוזה המכר).

3.1.6 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 14% מהתמורה), ישולם ביום _____ (19 חודשים ממועד חתימת חוזה המכר).

3.1.7 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של 14% מהתמורה), ישולם ביום _____ (24 חודשים ממועד חתימת חוזה המכר).

3.1.8 סכום של _____ ₪ (המהווה סך של כ- 10% מהתמורה), ישולם עד למועד המסירה.

3.2 מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בסעיף 3.1 לעיל, יבוצעו אך ורק באחד מימי ביצוע התשלום, במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "יום עסקים"). במקרה שאיזה ממועדי ביצוע התשלום הנ"ל אינו חל ביום עסקים, יוקדם התשלום ליום העסקים הראשון שחל באחד מימי ביצוע התשלום, לפני מועד ביצוע התשלום הנ"ל.

3.3 במקרה שבמועד חתימת חוזה זה לא יימסר לקונה פנקס שוברים, כי אז תקבענה המוכרות את אופן המסירה של פנקס השוברים ומועדה, בהודעה שתימסר לקונה (להלן: "ההודעה"). הקונה מתחייב, בהתחייבות יסודית, לאסוף את פנקס השוברים, לא יאוחר מ- 7 ימי עסקים מקבלת ההודעה.

4. התמורה תשולם ישירות לחשבון הפרויקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום שימסרו לקונה על ידי המוכרות (לעיל ולהלן: "שוברי התשלום" או "פנקס השוברים"). מובהר כי בכל מקרה בו במועד ביצוע של איזה מהתשלומים המפורטים בס"ק 3.1.8 לעיל, טרם נמסר לקונה פנקס השוברים, כי אז יידחה מועד ביצוע של התשלום הנוגע בדבר וישולם בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד מסירת פנקס השוברים לקונה, באופן הקבוע בסעיף 3.2 לעיל ובכל מקרה באחד מימי ביצוע התשלום, כמתואר בסעיף 2 לעיל.

5. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום ביום ביצועו. הקונה ימציא למוכרות העתק משובר התשלום, עם דרישתן.

6. המוכרות לא תהיינה חייבות לקבל מהקונה תשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף 3 לעיל, לפני המועד הקבוע לתשלומם.

אם תסכמנה המוכרות להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתן הסביר כי אז, בכל מקרה, יתבצע התשלום המוקדם, במהלך החודש בו הסכימו המוכרות לקבל את התשלום, אך ורק באחד מימי ביצוע תשלום. קונה המבקש להקדים תשלום כאמור, ישלח למוכרות הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות 10 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום. לא השיבו המוכרות לפנייה כאמור, יראו בכך סירוב להיענות לבקשת הקונה. ככל שאושרה על ידי המוכרות הקדמת התשלום, באופן הקבוע לעיל, ישלם הקונה את התשלום, בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל. היה ויקדים הקונה תשלומים בניגוד לאמור בסעיף זה לעיל, לרבות לאחר סירוב המוכרות להקדמת התשלומים, יחוייב הקונה בהפרשי הצמדה בגין התשלום שהוקדם, לפי המועד החוזי לביצועו ולא לפי מועד ביצועו בפועל.

7. אם מועד המסירה יהיה לפני מועד כלשהו ממועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל (בהתאם לסעיף 7.6 לחוזה המכר), ישלם הקונה את מלוא התמורה (כולל הפרשי הצמדה עד ליום ביצוע התשלום בפועל, מע"מ ותשלומים אחרים החלים על הקונה בהתאם להוראות החוזה ו/או הדין) עד למועד מסירת החזקה, ולא יאוחר מ- 15 ימי עסקים לפני מועד המסירה. מובהר כי האמור בסעיף זה מתייחס אך ורק להקדמת התשלומים המשתלמים על ידי הקונה למוכרות ואין בו הרשאה לאיחור או לדחייה כלשהם במועדי התשלומים הקבועים בסעיף 3 לעיל.

8. **הפרשי הצמדה**

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

מובהר בזאת כי אי עמידה של הרוכש בתשלום הפרשי ההצמדה לאחר 14 ימים מיום דרישת המוכרות, מהווה הפרה יסודית של החוזה ע"י הרוכש, וכי אז המוכרות תוכלנה לחייב את הרוכש בריבית פיגורים.

9. **ריבית פיגורים**

לכל תשלום שלא יבוצע במועד ובשלמות, תיתווסף ריבית פיגורים, כהגדרת מונח זה בחוזה המכר, ללא תוספת של הפרשי הצמדה, כמפורט בסעיף 8 לעיל. ריבית הפיגורים תחול על כל תשלום שהקונה חב בו על פי נספח זה, ואשר לא שולם בשלמות ובמועד, וזאת מהיום שחל בו פירעונו (להלן: "**מועד הפירעון**") ועד לסילוקו המלא בפועל, ובלבד שחלפו שבעה ימים ממועד הפירעון. האמור בסעיף זה אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מכל זכות או סעד הנתונים למוכרות על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

10. בנוסף לתמורה, כמפורט בנספח זה לעיל, יהיה על הקונה לשלם גם את התשלומים הבאים:

10.1. מס רכישה, ככל וחל, בגין רכישת הדירה, אשר ישולם על ידי הקונה עפ"י הוראות הדין.

10.2. הוצאות משפטיות, כהגדרתם לעיל, ישולמו במעמד חתימת חוזה המכר לב"כ המוכרות, משרד עו"ד AYR- עמר, רייטר, ז'אן, שוכטוביץ ושות', בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה בדירה על פי חוזה המכר. יובהר כי התשלום הנ"ל לא יושב לקונה במקרה של ביטול חוזה המכר, מכל סיבה שהיא.

10.3. כל התשלומים האמורים בסעיף 11 לחוזה המכר.

11. התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של חוזה המכר. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של חוזה המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עץ השקד הנדסה בע"מ
עץ השקד נדל"ן בע"מ

המוכרות

נספח ה' - יפוי כוח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961

אנו החתומים מטה:

שם הרוכש	מס' זהות

כולנו ביחד וכ"א מאתנו לחוד ממנים בזה את עוה"ד עוה"ד אמיר עמר ו/או עומר גדיש ו/או אוהד זלבסקי ו/או אהרון ברדה ו/או ליאת וולנובסקי נוימן ו/או אמנון קולבק ו/או אלי אשל ו/או מיטל כץ-רוזנברג ו/או אוהד דובדבני ו/או מריה ברוק ו/או נפתלי פרידמן ו/או חפציבה מושיב ו/או אור ברודנר ו/או דנה קלמנון אברהם ו/או יותם עמר ו/או מלי בן יוסף ו/או נדב בראשי ו/או עוזי ברנשטיין ו/או מורן ברוך גלברט ו/או אלעד כהן ו/או שני עוזרי ו/או גל סרוסי ו/או טל בראל ו/או כל עו"ד נוסף משרד AYR - עמר, רייטר, זיאן, שוכטוביץ ושות' מדרך ששת הימים 30 בני-ברק וכן את כוחן של **עץ השקד הנדסה בע"מ, ח.פ. 512365057 ו- עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677**, כשהנ"ל פועלים ביחד או לחוד להיות באי כוחינו מורשנו ומיופיי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם:

1. לרכוש ולקבל בשמינו ובשבילינו את הזכויות בממכר הידוע כדירה מס' (זמני) _____ בבניין מס' _____ (להלן: **"הממכר"**), הבנוי/שייבנה במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 83-86, לפי תוכנית מפורטת מס' ג/17319 (להלן: **"התב"ע"**), המהווים את חלקות 383-386 [חלקות ישנות: (בחלק) 11, 31, 80, 83, 190 ו-192] בגוש 11093, שכונת גבעת השיטה, יקנעם עלית (להלן: **"הפרויקט"** או **"הבניין"**, או **"המקרקעין"**, לפי העניין), וזאת בהתאם לחוזה מכר דירת "מחיר למשתכן" שנחתם ביני לבין עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677 ו-עץ השקד הנדסה בע"מ, ח.פ. 512365057 (להלן: **"המוכרות"**) (להלן: **"חוזה המכר"**).

המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותיי ו/או התחייבויותיי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה יוצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעת/ם.

2. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, הסכם, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות חכירה, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בחוזה המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופי כוחנו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום 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 רכשתינו מאת המוכרות 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 המוכרות 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 כח בלתי חוזר להבטחת זכויות העירייה לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם העירייה.

3. לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הבאה להבטיח את זכויות המוכרות הנובעות מחוזה המכר.

4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, לייחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתנו, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת המוכרות ו/או לטובת בנקים ומוסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת העירייה ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.
5. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין כבית משותף ו/או בקשה לרישום הממכר כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופי כוחינו, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו בתים משותפים, לרבות כל שינוי בצו הקשור בממכר ו/או בבנין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו המקורי, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם הסביר של כל אחד ממיופי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, להופיע, להשתתף, ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף.
6. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לממכר, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.
7. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "החלקות") ו/או כל החלקות אשר תבואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה, להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמנו לחלקות וכיוצ"ב.
8. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצרופותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר וכן לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם ניהול עם חברת ניהול, לרבות כל מסמך הנלווה להסכם הניהול.
9. להסכים בשמינו ובמקומינו לכל בקשה להיתר בניה, לשינוי ו/או בניה נוספת שתמצאנה המוכרות לבקש לגבי המקרקעין ו/או מקרקעין גובלים, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולקבל בשמינו ובמקומינו הודעות על פי דין בקשר לכך.
10. לייצגנו ו/או להופיע בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ו/או ברשם המשכונות, במשרדי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בחוזה המכר הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולעשות ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על הצהרות, תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזי חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה ו/או אישיות משפטית אחרת, ולנקוט לפי ראות עיניו ועל פי שיקול דעתו בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים ו/או המועילים לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנוגעות בממכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
11. לשלם בשמינו ובמקומינו, ועל חשבונינו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה, לעיל ולהלן.
12. לרשום על שמנו בלשכת רישום המקרקעין זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת לגבי הממכר נשוא חוזה המכר לעשות כל פעולה שימצאו לנכון כדי לבטל את הזכות שלינו על הממכר.

13. למשכן ולשעבד 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 ממיופי כוחינו, לטובת כל בנק (להלן: "הבנק") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיורה הבנק, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או לחברה מאתנו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיורה הבנק, והכל בהתאם לאמור בחוזה המכר. כמו כן - לרשום הערת אזהרה בספריכם ו/או בלשכת רישום המקרקעין בגין הימנעות מעשיית עסקה לצורך הבטחת איסור העברת זכויות בממכר למשך תקופה של חמש שנים ממועד מסירת הדירה ו/או לתקן את הערת האזהרה הנ"ל, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה חוקית שתידרש לצורך כך.
14. להעביר ולהסב לחברת הביטוח, ככל שתוציא לנו פוליסה או פוליסות ביטוח ו/או לבנק, ככל שיתן לנו ערבות או ערבויות להבטחת הכספים שנשלם למוכרות עבור רכישת הממכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "חברת הביטוח" ו/או "הבנק", לפי העניין), את כל זכויותינו בממכר וכן את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו על הממכר - זאת במקרה שחברת הביטוח או הבנק ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי פוליסות הביטוח שחברת הביטוח הוציאה או תוציא לנו או על פי הערבות או הערבויות שהבנק הוציא או יוציא לנו.
- להודיע לבנק על פקיעת הערבויות הבנקאיות שמסרו לנו המוכרות, אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.
15. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם בינינו לבין המוכרות, כדין, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לענין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמינו ובמקומינו 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 לרבות אך לא רק - הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמינו ובמקומינו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.
16. להסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת בנק מלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו.
17. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את ענייננו הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם ענייננו הנ"ל והננו מאשרים את מעשיהם ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.
18. הננו מסכימים כי בא/י כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל האמור לעיל ו/או בטיפול בפנקסי המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל גם בשמנו וגם בשם הקונה/המוכרות, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והיננו מצהירים כי ידוע לנו שמיופי כוחינו רשאים לייצג אף את המוכרות לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות בייפוי כח זה לעיל ולהלן.
19. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והנני/ו מאשר/ים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כח זה, ייפוי כח זה ישאר 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 כשרותנו המשפטית בכל דרך אחרת.
20. ייפוי כח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם ינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה יוצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
21. אני/ו לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כח זה, אלא באמצעות מיופי כוחינו או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מיופי כוחינו או מי מהם.

לראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת 2021 :

אני הח"מ מאשר/ת את חתימת הנ"ל :

עו"ד,

2021 / /
תאריך

נספח ח' - נספח עקרונות למתן שירותי ניהול

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ /2021 /

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה שנערך בין עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677 ו-עץ השקד הנדסה בע"מ, ח.פ. 512365057 (להלן "המוכרות") לבין _____ ו- _____ (להלן "הרוכש" או "הדייר") (להלן: "הסכם המכר").

נספח זה כולל את עיקרי הסכם הניהול שייחתמו בין המוכרות לבין חברת הניהול אשר יפעלו אך ורק עפ"י כל דין בהתאם לתנאים המקובלים בענף ובאזור ולתקופה שלא תעלה על 24 חודשים ואשר יפורטו להלן:

1. חברת הניהול תפעיל מוקד שירות דיירים.
 2. חברת הניהול תתחזק את כלל השטחים והמתקנים המשותפים של הפרויקט או של איזה מהבניינים בפרויקט.
 3. חברת הניהול תדאג לניקיון השטחים המשותפים בפרויקט או באיזה מהבניינים בפרויקט.
 4. חברת הניהול תספק שירותי גינון לכל השטחים המגוננים המשותפים בפרויקט.
 5. חברת הניהול תהא רשאית לספק לדיירים שירותים מיוחדים לרבות, אך לא רק, רכישת ביטוח צד שלישי כנגד נזקים העלולים להיגרם לאדם או לרכוש בשטחים המשותפים, ביטוח מבנה של הבניין או איזה מהבניינים עבור כל הרוכשים הנוגעים בדבר, ביצוע עבודות חידוש וכיו"ב, והכל בכפוף להסכמת נציגות הבית המשותף.
 6. חברת הניהול תהא רשאית לשלם את תשלום ההיטלים ו/או התשלומים ו/או המיסים העירוניים ו/או הממשלתיים אשר יוטלו על ידי הרשויות העירוניות ו/או הממשלתיות בגין השטחים המשותפים בפרויקט או באיזה מהבניינים, ולרבות תשלומי המים, הארנונה, החשמל וכיו"ב.
 7. חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף הנמצא בתחומו של כל אחד מהבניינים שיבנו בפרויקט והמשרת את דיירי הבניין הנוגע בדבר תחול על בעלי הדירות שבאותו בנין לפי חלקו ברכוש המשותף בבניין.
 8. ככל שיוקמו מתקנים משותפים או שיהיו שטחים משותפים שישמשו את בעלי הדירות בכל הבניינים בפרויקט או בחלק מהם (כגון חניון משותף לכל הבניינים או לחלק מהם וכו'), תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של אותו מתקן/שטח משותף על כל בעלי הדירות בפרויקט או בבניינים הנוגעים בדבר ובהתאם לחלקם של בעלי הדירות ברכוש המשותף האמור.
 - הוצאות סעיף זה יחולו בהתאמה במקרה שבו השטחים / המתקנים המשותפים ישמשו ו/או ימצאו בתחומם של חלק מהבניינים שיבנו בפרויקט וישמשו את הדיירים בחלק מהבניינים כאמור, כי אז ההשתתפות בהוצאות תהיה של בעלי הדירות בבניינים הרלוונטיים, על פי חלקם של בעלי הזכויות בבניינים האמורים ברכוש המשותף.
 9. הדיירים בבניינים הרלוונטיים יהיו רשאים להחליף את חברת הניהול בחברת ניהול אחרת בחלוף תקופה של 24 חודשים מיום תחילת מתן שירותי הניהול והאחזקה וזאת בהחלטה שתקבל ע"י רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71 ב לחוק המקרקעין).
 10. הרוכש מתחייב לשאת, ביחד עם יתר הדיירים בבניין בכל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים שיוספקו על ידי חברת הניהול, לרבות הוצאות מימון הכרוכות בתפעול חברת הניהול ולרבות פחת של מתקנים בשטחים המשותפים (להלן "ההוצאות").
 11. חברת הניהול תהא רשאית להוציא את כל ההוצאות.
- חלקו של הרוכש בכלל ההוצאות ייקבע בהתאם למפתח שיוכן על ידי חברת הניהול ויאושר ע"י רואי החשבון שלה ובכפוף לכך שחלוקת ההוצאות בין הדיירים תהא בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כפי שנקבע בהסכם המכר עם המוכרות.
- להוצאות הנזכרות בסעיף זה, יתווסף סכום שיהווה את שכרה של חברת הניהול תמורת קיום התחייבויותיה בהסכם הניהול שייחתם עימה (להלן: "דמי הניהול") כפי שיוסכם בין הצדדים. מובהר כי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק באזור זה ולבניין דומה.

12. דמי הניהול ישולמו אחת לחודש (ביום הראשון לכל חודש קלנדררי), מראש, עבור החודש העוקב וכן הפרשים ככל שיהיו בגין חודשים קודמים, ככל שיהיו ידועים באותו מועד, וזאת עפ"י חישוב סך ההוצאות שהוצאו ע"י חברת הניהול, כאשר לצורך הערכת ההוצאות הצפויות כאמור וגביית דמי הניהול החודשיים, תערוך חברת הניהול, אחת לשנה, תקציב הוצאות שנתית.

עד לא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד המסירה ימסרו לחברת הניהול 12 שיקים מראש עבור תשלום דמי ניהול לחברת הניהול לשנה הראשונה או שייחתמו הוראות קבע לטובת חברת הניהול (לפי הסיכום אליו יגיעו המוכרות עם חברת הניהול).

ככל שחברת הניהול לא תחתים את הרוכשים על הוראות קבע יהא על הרוכשים למסור לחברת הניהול בתחילת כל שנה 12 שיקים נוספים כאמור לעיל.

בתום כל תקופה שתסוכם עם חברת הניהול יהא עליה להמציא דו"ח המפרט את ההוצאות שהוצאו על ידה. ככל שההוצאות שהוצאו על ידי חברת הניהול בתוספת דמי הניהול יעלו על הסכומים שנגבו על ידי חברת הניהול, יהא על הרוכשים לשלם לחברת הניהול בתוך 7 ימים מקבלת הדו"ח האמור את הכספים שנגבו בחסר.

13. חברת הניהול תהא רשאית לכלול בחישוב דמי הניהול הנגבים מהרוכש, סכום בשיעור של עד 3% מהסכום הכולל של ההוצאות עפ"י התקציב השנתי (להלן: "קרו החידוש"). התשלומים לקרו החידוש ייחשבו כפיקדון בידי חברת הניהול, כנאמן של הדיירים, יוחזקו ע"י חברת הניהול בחשבון בנק נפרד, ויושקעו על ידה בהשקעות סולידיות עפ"י שיקול דעתה המקצועי ובאישור רואה החשבון שלה. ככל שעפ"י הדין תחול חובה לשלם מע"מ בגין הסכומים שישולמו לקרו החידוש, יוסיף הרוכש את המע"מ גם על הסכומים הנ"ל. ככל שחברת הניהול תגבה את הסכומים האמורים היא תשתמש בהם לשם ביצוע עבודות חידוש לפרויקט או לבניינים הרלוונטיים.

14. לדמי הניהול יתווסף מע"מ כדין. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא במועד שבו ייחתם הסכם עם חברת הניהול או בכל מועד מאוחר אחר שיסוכם עם חברת הניהול.

15. הקונה ייעשה כמיטב יכולתו על מנת שכל מי שאליו יעביר ו/או ימכור ו/או ישכיר ו/או ישאיל לו את זכויותיו בדירה ו/או חלק מהם, יקיים את כל ההתחייבויות על פי הסכם הניהול ויחתום על הסכם ניהול.

16. הקונה מסכים בזה כי המוכרות תהיינה רשאיות להחליט, אך לא חייבות להחליט, כי הסכם הניהול ו/או הוראות סעיף 10 להסכם המכר יירשמו בלשכה, 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 דעתן הסביר של המוכרות. מוסכם, כי גם טרם רישום התקנון ורישום הבניין כבית משותף יראה הסכם הניהול כאילו הוא מהווה חלק מתקנון הבית המשותף המחייב את כל בעלי הדירות ו/או הזכויות בבניין.

17. הקונה מסכים שככל שתתמנה נציגות לבית המשותף, כמשמעותה בחוק המקרקעין, יהיו סמכויות הנציגות כפופות להוראות הסכם הניהול.

18. הקונה מתחייב לנהוג 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.

אישור:

אני מאשר את עיקרי הסכם הניהול הנזכרים לעיל. כמו כן, אני מתחייב לחתום על הסכם ניהול על בסיס עיקרי הסכם הניהול דלעיל עם חברת הניהול שתיבחר על ידי המוכרות, אם תיבחר על ידן, עד לא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת החזקה בממכר ובלבד שהסכם הניהול יעשה בתיאום עם נציגות הבית המשותף ו/או מקבלי הרכוש המשותף וכן מתחייב למסור לחברת הניהול האמורה 12 שיקים בגין דמי הניהול או לחתום על הוראת קבע לתשלום דמי הניהול (לפי החלטת המוכרות או חברת הניהול).

נספח ט'-

תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/הח"מ:

_____, ת.ז.

_____, ת.ז.

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות כלפי עץ השקד נדל"ן בע"מ עץ השקד הנדסה בע"מ (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכיתי/נו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "מחיר למשתכן" שהחברה בונה בשכונת גבעת השיטה ביקנעם עלית (להלן: "הדירה").
2. ידוע לי/לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש את הדירה מהחברה, בתנאי מחיר למשתכן, הינו כי לא מתקיימים בינינו או בין קרובינו לבין החברה (או קרוב שלה) "יחסים מיוחדים", כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו, 1976, כמפורט להלן:
 - 2.1 אחד מהצדדים לעסקה הוא נושא משרה בעסקו של אחר; לעניין זה, "נושא משרה" דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה, אף אם תיאורו שונה;
 - 2.2 הצדדים לעסקה מוכרים על פי דין כשותפים לעסקים;
 - 2.3 הצדדים לעסקה הם עובד ומעביד;
 - 2.4 אדם כלשהו הוא בעלים, שולט או מחזיק, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות בכל אחד מהצדדים לעסקה, במישרין או בעקיפין;
 - 2.5 אחד מהצדדים לעסקה שולט באחר, במישרין או בעקיפין;
 - 2.6 הצדדים לעסקה נשלטים בידי צד שלישי, במישרין או בעקיפין;
 - 2.7 הצדדים לעסקה שולטים ביחד בצד שלישי, במישרין או בעקיפין;
 - 2.8 הצדדים לעסקה הם קרובי משפחה; לעניין זה, "קרוב משפחה" - בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן זוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה;
3. לעניין הגדרה זו יראו אדם כשולט באחר, כאשר הוא מצוי בעמדה חוקית או מעשית, המאפשרת לו להגביל או לכוון את פעילותו;
4. סוכן בלעדי, מפיץ בלעדי או בעל זכיון בלעדי, בעסקו של אחר, יהא תיאור היחסים ביניהם אשר יהא, יראו כאילו מתקיימים ביניהם יחסים מיוחדים רק אם מתקיים לגביהם לפחות אחד התנאים שבס"ק 2.1-2.8 לעיל;
5. הנני/ו מאשר/ים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה, אינה אמת, א/נפצה וא/נשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ לחודש _____ שנת 2021 הופיע בפניי, עו"ד _____, בכתובת רחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק, מר/גב' _____, ת.ז. _____ ו- _____, אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיו/ צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשהו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

_____/_____/2021

תאריך

חתימה + חותמת עו"ד

נספח י' - נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום

תאריך: / /2021

לכבוד

עץ השקד נדל"ן בע"מ ו-עץ השקד הנדסה בע"מ ("המוכרות")
משרד עורכי הדין AYR - עמר, רייטר, ז'אן, שוכטוביץ ושות' ("ב"כ המוכרות")

ג.א.ג.

הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור בדבר היעדר חובות מס רכישה

אנו הח"מ, רוכשי דירה מספר (זמני) בבניין מס' בפרויקט, לפי חוזה מכר מיום / /2021 (להלן: "חוזה המכר" ו- "הדירה", בהתאמה), מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מס שבח ללשכת רישום המקרקעין בדבר היעדר חובות מס רכישה בקשר עם רכישת הדירה, לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל, ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן -

1. לשלם לרשויות המיסים את מס הרכישה בגין רכישת הדירה, ככל שחל, ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה כהגדרתו בחוזה המכר, וכתנאי למסירת החזקה, אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על היעדר חובות במס רכישה.

2. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

תאריך: 2021 / /

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה

דירה מס' (זמני) _____, בבניין מס' _____ בפרויקט

חוזה מכר מיום: 2021 / /

הרוכש/ים: _____ ו- _____

1. הריני/ו מאשר/ים שהובא לידיעת/ינו כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, עלינו להגיש דיווח לרשות המסים בגין רכישת הדירה מהמוכרות (תוך 30 ימים מיום המכירה) וכן לשלם מס רכישה בגין הדירה וזאת במועדים הקבועים בחוק (תוך 60 ימים מיום המכירה). את המס, ככל וחל, עלינו לשלם ללא כל קשר עם רישום הדירה על שמי/נו בספרי המקרקעין.

2. הריני/ו מאשר/ים כי במעמד החתימה ב"כ המוכרות יסייעו בידנו במילוי פרטי הצהרת/ינו בדיווח, לאמת את חתימת/ינו וכן להגיש, כשירות עבור/נו, את הדיווח בגין רכישת הדירה עבור/נו לרשויות מיסוי מקרקעין.

באם מסיבה זו או אחרת הדיווח לא יומצא לידי ב"כ המוכרות במעמד החתימה על חוזה המכר, ידוע לי/נו ואני/ו מאשרים כי היה ונמסור לכתובת המוכרות הנקוב בחוזה את הדיווח חתום על ידי/נו ומאומת על ידי עורך דין לכול המאוחר בתוך 14 ימים ממועד חתימת חוזה המכר, תפעלו בשמי/נו להגשת הדיווח בגין רכישת הדירה לרשות המיסים.

אני/ו מאשר/ים כי מסרנו לב"כ המוכרות פרטים נכונים ומלאים, אין לי/נו ולא תהיינה לי/נו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפי ב"כ המוכרות ו/או המוכרות ו/או מי מטעמם בכל הקשור לתוכן הדיווח לרשות המסים ו/או למס הרכישה ו/או למדרגות המס ואופן חישוב המס, למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד המוכרות.

3. לצורך קביעת סכום מס הרכישה אני/נו מצהיר/ים בזאת כי אני/ו תושב/י ישראל ואין לי/נו דירת מגורים והדירה הנרכשת היא דירת/נו הראשונה. ידוע לי/נו כי ההצהרה הנ"ל משפיעה על גובה מס רכישה.

4. ידוע לי/נו כי:

4.1 את המס, אם חל בגין רכישת הדירה, עלינו לשלם בתוך 60 ימים מיום חתימת חוזה המכר על ידי תשלום בשובר שנקבל לכתובת שציינו על גבי ההצהרה או שניתן לקבלו אצל מנהל מס שבח חיפה. באם לא מתקבל השובר לכתובת שציינו על גבי ההצהרה, באחריות לפנות למס שבח חיפה להוצאת השובר עד ולא יאוחר מ-60 ימים ממועד חתימת חוזה המכר.

4.2 אי תשלום המס במועד יגרור אחריו תוספת הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וקנס על אי תשלום במועד בהתאם לשעורים שיהיו נהוגים מעת לעת.

5. ידוע לי כי ב"כ המוכרות ו/או כל מי שימונו על ידי המוכרות יטפלו מטעמן ברישום הזכויות בדירה על שמי. למעט האמור ידוע לי והובהר לי כי ב"כ המוכרות אינם מייצגים אותי לעניין חוזה זה, לרבות לצורכי הדיווח לרשות המסים ו/או כל המשתמע ממנו זה וכי אם איני מיוצג על ידי עו"ד מטעמי, נעשה הדבר מרצוני החופשי ומסיבות השמורות עימי.

6.

בברכה,

נספח יא'

תצהיר וכתב התחייבות רוכש בהתאם להוראות המכרז

כתב התחייבות- חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/ו הח"מ:

_____, ת.ז. _____
_____, ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר-דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "נוף השקד" ביקנעם עלית (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם המוכרות: עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677 ו-עץ השקד הנדסה בע"מ, ח.פ. 512480971 (להלן: "המוכרות").

ידוע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרות כ"דירת מחיר למשתכן", כהגדרת מונח זה במכרז רמ"י מס' צפ/191/2018 (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1. א. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן- חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב כנספח "1" לנספח זה.
ב. אני/נו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/נו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידינו לבנק.
3. א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן על פי כתב התחייבות/ינו זו.
ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימ/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבות/ינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ לחודש _____ 2021 הופיע בפניי, עו"ד _____, בכתובת רחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק, מר/גב' _____, ת.ז. _____ ו- מר/גב' _____, אשר זהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיו/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

/ / 2021
תאריך

חתימה + חותמת עו"ד

כתב התחייבות- משפר דיוור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/ו הח"מ:

_____, ת.ז.
_____, ת.ז.

חתמתי/נו על "חוזה מכר-דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "נוף השקד" ביקנעם עלית (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם המוכרות: עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677 ו-עץ השקד הנדסה בע"מ, ח.פ. 512480971 (להלן: "המוכרות").

ידוע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרות כ"דירת מחיר למשתכן", כהגדרת מונח זה במכרז רמ"י מס' צפ/191/2018 (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה. לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

4.

ג. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "משפרי דיוור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיקים באישור "משפרי דיוור" הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן- חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב כנספח "1" לנספח זה.

ד. אני/נו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה הדירה), לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/נו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

6.

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

ד. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימ/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבות/נו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ לחודש _____ 2021 הופיע בפניי, עו"ד _____, בכתובת רחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק, מר/גב' _____, ת.ז. _____ ו- מר/גב' _____ ת.ז. _____, אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהזוהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיו/ צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

/ /2021
תאריך

חתימה + חותמת עו"ד

נספח "1"

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

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

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

הגדרות: תא משפחתי:

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

שם: _____, מספר ת.ז., חתימת המצהיר: _____

שם: _____, מספר ת.ז., חתימת המצהיר: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ לחודש _____ 2021 הופיע בפניי, עו"ד _____, בכתובת רחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק, מר/גב' _____ ת.ז. _____ ו- מר/גב' _____ ת.ז. _____, אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

חתימה + חותמת עו"ד

/ /2021
תאריך

נספח יב' – נספח היעדר היתר בניה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2021

בין: 1. עץ השקד נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514307677
2. עץ השקד הנדסה בע"מ, ח.פ. 512365057

(ייקראו להלן: "המוכרות")

מצד אחד;

לבין: 1.
2.

(שניהם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם
יקראו להלן: "הקונה")

מצד שני;

הואיל וביום _____ נחתם בין הצדדים חוזה מכר-דירת מחיר למשתכן" (להלן: "חוזה המכר")
ביחס לדירה בפרויקט, כהגדרת המונחים הנ"ל בחוזה המכר (להלן "הדירה");

והואיל ובמועד חתימת חוזה המכר, טרם ניתן היתר בניה לבניין בו תימצא הדירה (להלן: "היתר הבניה");

והואיל והקונה מודע לאפשרות שלא יתקבל היתר בניה לבניית הדירה או שהיתר הבניה שיתקבל ישקף
דירה שונה מתיאורה בחוזה המכר ולפיכך לא תוכלנה המוכרות להקים את הדירה או למצער לא
תוכלנה המוכרות להקים את הדירה כתיאורה בחוזה, אלא בשינויים המחויבים מהיתר הבניה
שיתקבל;

והואיל וחרף כל האמור לעיל, ובידיעה ובהבנה מלאה של המצב, מוכן הקונה לחתום על החוזה;

לפיכך, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. במקרה בו בתום 180 ימים ממועד חתימת חוזה המכר לא יהא בידי המוכרות היתר בניה להקמת
הדירה, תקום לקונה - לפרק זמן של 30 ימים שתחילתו בתום 180 הימים הנ"ל, וזאת כל עוד לא
יתקבל היתר הבניה, כאמור- הזכות לבטל את חוזה המכר, ויחולו ההוראות הבאות:

1.1 ביטול החוזה יעשה בדרך של משלוח הודעת ביטול בכתב, בלתי מסויגת ובלתי
מותנית, חתומה על ידי כל אחד מיחיד הקונה, למוכרות, ויכנס לתוקפו עם קבלת
ההודעה האמורה אצל המוכרות (להלן: "הודעת הביטול").

1.2 תוך 45 (ארבעים וחמישה) יום ממועד קבלת הודעת הביטול, יוחזרו לקונה הסכומים
ששילם למוכרות על חשבון מחיר הדירה או בקשר אליו, במידה ושולמו, בערך
הריאלי, בכפוף לקיום על ידי הקונה של התנאים הבאים, כדלקמן:

- 1.2.1 השבת הביטחונות שקיבל הקונה בהתאם לחוק המכר (דירות)(הבטחת
השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה-1974, אם קיבל;
- 1.2.2 השבה של פנקס השוברים אשר נמסר לקונה בקשר לדירה, אם נמסר;
- 1.2.3 חתימה על ידי הקונה של כל המסמכים שיידרשו על ידי המוכרות ו/או
הרשויות המוסמכות ו/או הבנק המלווה, לרבות חתימה על תצהירי
ביטול מכירה מול רשות המיסים.

2. בוטל חוזה המכר, כאמור בסעיף 1 לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:

- 2.1 חוזה המכר ייחשב כמבוטל.
- 2.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.
- 2.3 הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על פי חוזה המכר.
- 2.4 המוכרות תהיינה רשאיות למכור את הדירה לרוכשים אחרים (בהתאם להוראות
המכרז) וזאת ללא צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.

במקרה של ביטול חוזה המכר, כאמור לעיל, הקונה רשאי לפנות לשלטונות מיסוי מקרקעין לצורך קבלת סכום מס הרכישה ששולם על ידו, אם שולם, ואשר יהיה זכאי לקבלו עקב הביטול ועל המוכרות לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

הוראות סעיפים 1-2 לעיל תחולנה בשינויים המחויבים גם במקרה בו יתברר כי הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל, שונה שינוי מהותי, כהגדרת מונח זה להלן, מתיאור הדירה בחוזה זה על נספחיו, ובלבד שזכות הביטול כאמור תעמוד בתוקפה לתקופה של 30 יום בלבד מהמועד בו הודיעו המוכרות לקונה על קבלת היתר הבניה, תוך פירוט אם קיים שינוי מהותי, אם לאו. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי **שינוי מהותי** משמעותו שינוי העולה על הסטיות המותרות על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008 וכן שינוי במיקום הדירה ו/או בכיוונה (להלן: "**שינוי מהותי**").

3. אי הודעת הקונה תוך פרק הזמן האמור לעיל, על רצונו לבטל את החוזה, תחשב כהסכמת הקונה למפרט הטכני ולתוכניות המכר העדכניים, בהתאם להיתר הבניה שיתקבל (להלן: "**המסמכים המעודכנים**").

4. לקונה ידוע והוא מסכים בזאת כי באם יתקבל היתר בניה על פיו קיים שינוי מהותי בדירה, לא יהיה רשאי הקונה לבוא בכל דרישה ו/או תביעה ו/או תלונה שהיא למוכרות ולמעט הסעד של ביטול חוזה המכר והשבת הכספים אותם שילם, כמפורט לעיל, לא יהיה זכאי לכל פיצוי אחר מכל מין וסוג שהוא והכל בכפוף להוראות כל דין.

5. במקרה בו על פי היתר הבניה שיתקבל לא קיים שינוי מהותי בדירה, יחייבו תוכניות המכר שצורפו לחוזה זה. במקרה בו על פי היתר הבניה שיתקבל קיים שינוי מהותי בדירה והקונה לא הודיע על ביטול חוזה המכר באופן האמור לעיל, אזי יראו את הקונה כמסכים לשינוי המהותי כאמור ובהתאם, הקונה יחתום על המסמכים המעודכנים וכן, ככל הנדרש, על כל מסמך נוסף, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, תוספת לחוזה המכר ו/או נספח מנספחיו, בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכרות.

לא חתם הקונה על המסמכים המעודכנים בתוך פרק הזמן הנ"ל, יראו את הקונה כמסכים למסמכים המעודכנים וכן לכל תוספת לחוזה המכר, והן יחליפו את אלו שצורפו כנספח לחוזה המכר ויצורפו כנספח לחוזה המכר, כאילו נחתמו מלכתחילה ובלבד שנתנה לקונה האפשרות לעיין במסמכים המעודכנים.

6. הקונה מצהיר כי חתם על נספח זה לאחר שהוברר לו כי הוא רשאי להיוועץ עם עו"ד מטעמו, וכי הוא הבין ומסכים לכל הנאמר לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עץ השקד הנדסה בע"מ

עץ השקד נדל"ן בע"מ

המוכרות

נספח יג'

**הודעה לרוכש דירה בדבר היעדר ליווי פיננסי לפי חוק המכר (דירות)
(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974**

לכבוד: _____ (להלן: "הרוכש")

בהתאם להוראות סעיפים 1א2(ב) ו-6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), ובקשר לחוזה המכר שבין עץ השקד נדל"ן בע"מ ו-עץ השקד הנדסה בע"מ (להלן: "המוכר") לבין הרוכש, להלן הודעתי על כך שלא התקשרתי עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי:

1. נכון למועד חתימת חוזה המכר, טרם נחתם הסכם למתן ליווי פיננסי בנוגע לפרויקט שבו נכללת הדירה מושא חוזה המכר; בכוונת המוכר להתקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי.

2. התשלומים בעבור הדירה ישולמו באמצעות שוברים לחשבון אצל תאגיד בנקאי או מבטח, על אף היעדר הליווי הפיננסי.

עץ השקד נדל"ן בע"מ
עץ השקד הנדסה בע"מ

מ\4103\8\43