

מתחם / מגרש _____
בניין _____
יחידה מס' _____

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בבאר שבע ביום _____ לחודש _____ שנת 2022

בין: **האחים אום שותפות רשומה מס' 540168242**
מרח' רמב"ם 2 באר שבע
(להלן: "החברה")

מצד אחד

ל בין: _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
מרחוב _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____
(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

מצד שני

הואיל והחברה מצהירה, כי ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), אישרה להקצות לה את המקרקעין הידועים כגוש 34281 חלקות 389-388 (כולל), 317 (בשלמות), תוכנית מספר 103-0072952 (התוכנית הנ"ל על נספחיה תקרא להלן: "התב"ע") מגרשים מספר 816-823 (כולל), 814, 812, 811, 728, המצויים בשכונה ד'3 בעיר בית שמש, תיק רמ"י מספר 10732443 וזאת בהתאם למכרז יס/265/2019 (להלן: "המכרז") ו/או "המגרש" ו/או "המקרקעין" ו/או "הפרויקט" ו/או "המתחם", בהתאמה) והחברה זכאית לבנות בניינים מגורים על המקרקעין;

והואיל וביום 1.4.2020 נחתם הסכם חכירה והסכם בניה בין החברה לבין רמ"י לגבי המקרקעין (להלן: "הסכם החכירה" ו/או "הסכם הבניה");

והואיל ובדעת החברה לבנות את הפרויקט ובין היתר את הבניין ואת הדירה כהגדרתה להלן (להלן: "הדירה");

והואיל וברצון הרוכש לאחר שבדק את תוכניות הדירה והפרויקט לרכוש את הזכויות בדירה ולקבל את החזקה בה לידי כשהיא בנויה וגמורה והכל בהתאם לתנאי הסכם זה, והחברה מסכימה למכור לרוכש את הזכויות בדירה באופן ובתנאים המפורטים בהסכם;

והואיל וניתנו היתרי בנייה לכל הפרויקט שמספרם: 20220135; 20220090; 20220091; 20220092; 20220134; 20220135; 20220136; 20220139; 20220138; 20220137; 20220140; 20220141;

והואיל והחברה התקשרה עם בנק לאומי בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט (להלן: "הבנק המלווה");

והואיל והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות ביניהם;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מ ב ו א

המבוא להסכם זה והנספחים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה, כל מקום בהסכם או בנספחיו שנוכח בהסכם, גם נספחיו במשמע.

2. הגדרות

- בהסכם זה יהיה לכל אחד מהביטויים המפורטים להלן הפירוש שבציודו, אלא אם כן מתחייב פירוש אחר מהקשר הדברים:
- 2.1. **העירייה**: עיריית בית שמש.
 - 2.2. **תוכנית**: תוכניות חוק מכר ו/או תשרטי הדירה ו/או החניה ו/או כל הצמדה מיוחדת אחרת על פי ההסכם.
 - 2.3. **המקרקעין**: הידועים כגוש 34281 חלקות 388-389 (כולל), 317 (בשלמות), תוכנית מספר 102-0073593 מגרשים מספר 816-823 (כולל), 814, 812, 811, 728, המצויים בשכונה ד' 3 בעיר בית שמש, תיק רמ"י מספר 10732443 א וזאת בהתאם למכרז ים/2019/265.
 - 2.4. **הפרויקט**: פרויקט הבניה הנבנה על המקרקעין הכולל את כל מה שיתוכנן להיבנות בתחום המקרקעין על פי התב"ע, והכל במתכונת בה יבנה בפועל בהתאם להוראות המכרז.
 - 2.5. **הבניין**: בנין מספר _____ מגרש מספר _____, המסומן על גבי התכנית כנספח ב' בו תמוקם הדירה.
 - 2.6. **הבנק ו/או הבנק המלווה**: בנק לאומי.
 - 2.7. **עורכי הדין**: ברק סויסה, רן קוסטיצקי.
 - 2.8. **הקבלן**: החברה ו/או הקבלן לו תמסור החברה את ביצוע עבודות הקמת הפרויקט, ובכללן בניית הדירה, או כל מי שיבוא במקומו על פי קביעת החברה ובלבד שיהיו רשומים על-פי חוק ברשם הקבלנים כמי שמוסמכים ורשאים לבנות את הפרויקט.
 - 2.9. **ההיתר**: היתרי הבנייה כמפורט לעיל.

3. נספחי ההסכם

הנספחים המפורטים להלן מצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

המפרט הטכני.	נספח "א"
תוכניות.	נספח "ב"
תמורה/מועדים ותנאי תשלום.	נספח "ג"
יפוי כח בלתי חוזר.	נספח "ד"
נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה + נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם הבנק.	נספח "ה"
תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן.	נספח "ו"
תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.	נספח "ז"
כתב התחייבות כלפי התאגיד בנקאי בנוסח הוראות המכרז ורמ"י.	נספח "ח"

נספח "ט"	כתבי התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י + תצהיר ע"פ הוראות המכרז ורמ"י.
נספח "י"	כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת מכירה.
נספח "יא"	נספח זיכויים.
נספח "יב"	תוספת אישור פרטים לדיווח מקוון לרשות מיסוי מקרקעין.
נספח "יג"	בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן" + כתב התחייבות במסגרת "מחיר למשתכן".
נספח "יד"	יפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן" (באם רלוונטי).
נספח "טו"	יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג' (באם רלוונטי).
נספח "טז"	נספח הצמדת חניית נכה.
נספח "יז"	נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 12 א' 1 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי הדירות), תשל"ו-1974.
נספח "יח"	נספח תנאי מתלה (במכירה לפני היתר).

4. מהות ההסכם

בכפוף להוראות הסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו של הרוכש על פיו, החברה מוכרת בזאת לרוכש והרוכש רוכש בזאת מהחברה זכות חכירה ביחידת מגורים בת _____ חדרים אשר תיבנה בבניין _____, על מגרש(ים) מס' _____ והנמצאת בקומה _____ בבניין והמסומנת במספר זמני כדירה מס' _____ וכן חניה מוצמדת מס' _____ (להלן: "הדירה"), הכל כמפורט בתוכניות המצורפות כנספח ב' להסכם זה (להלן: "התכנית/ התכניות") ובנספחים א' ו-ג'.

5. הצהרות החברה

- 5.1 החברה מצהירה כי על המקרקעין חלה התבי"ע אשר מכוחה ניתן לבנות ולהקים את הפרויקט ובכללו את הבנין בו תמוקם הדירה.
- 5.2 החברה תקים בפרויקט את הדירה, כמפורט לעיל, בין אם בכוחות עצמה ובין אם באמצעות קבלנים וקבלני משנה, וזאת בהתאם לתוכניות ולמפרט המכר המצורף כנספח א' להסכם זה (להלן: "המפרט"). מפרט הנכס, קרי, הדירה והבניין לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף לחוברת המכרז.
- 5.3 בכפוף למילוי מלא של כל התחייבויות הרוכש כמפורט בהסכם זה, החברה מתחייבת בזאת למסור את הדירה לרוכש כשהיא בנויה וגמורה בהתאם למפרט ולתוכנית ולהיתר הבניה, וניתן לגביה טופס 4, פנויה מכל אדם וחפץ, וזאת מיד לאחר משלוח הודעה בכתב מהחברה

לרוכש שהדירה מוכנה למסירה, ובמועדים הנקובים בהודעת המסירה שתישלח לרוכש. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הפרויקט נבנה בשלבים ולפיכך יתכן כי הדירה תימסר לידי הרוכש גם אם בניית כל הפרויקט טרם נסתיימה (ובכפוף לאמור בסעיף 10) ובלבד שיושלמו דרכי גישה סבירות לדירה ובלבד שהסתיימו כל עבודות הפיתוח עד מועד המסירה.

5.4. החברה מצהירה כי זכויותיה במקרקעין נקיות מכל, שיעבוד, עיקול ו/או זכות אחרת לטובת צד שלישי והכל למעט זכות הבעלות של רמ"י וכן שיעבוד לטובת הבנק המלווה.

6. הצהרות הרוכש

הודע לרוכש כדלקמן:

6.1. כי ניתנה לו האפשרות לבדוק את המקרקעין עליהם יבנה הבניין והדירה, את תוכניות הדירה לרבות שטחה, כיווניה, את המפרט הטכני, המקרקעין, הפרויקט והסביבה בה יבנו הבניין והדירה, וכן את הנתונים העובדתיים, התכנוניים והמשפטיים בקשר עם הדירה ו/או סביבתה כפי שהם נכון ליום חתימת הסכם זה לרבות האפשרות לבדיקת התבי"ע והתוכניות החלות על המקרקעין בסביבתן, מסמכי המכרז, הוראות הסכם זה על נספחיו וכן כל גורם אשר עשוי להשפיע על הדירה. הרוכש מצא את האמור מתאים לצרכיו, למטרותיו ולמחיר הדירה המוסכם, בין מקום הקמת הבניין והיחידה ובין האמור בתשריט הדירה ובמפרט הטכני. החברה מצידה מתחייבת לאפשר לרוכש לראות את המקרקעין ואת תוכניות הדירה ו/או כל מסמך הקשור ו/או בגינו הרוכש מתחייב.

6.2. כי הודע לו שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות ע"י הוראות המכרז, רמ"י ומשהב"ש, ובין היתר הינו מתחייב כי:

6.2.1. הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת הדירה.

6.2.2. הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות ותצהיר, נספחים ט' ו-י' להסכם, אשר יועברו ע"י החברה לרמ"י ו/או למשהב"ש ו/או למי מטעמם.

6.2.3. בהתאם להוראות המכרז לא יוכל לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה כמפורט בין היתר בסעיף 15.1 להלן.

6.2.4. כי הודע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י, לרבות הסכם להעברת הזכויות לאחר תום 5 השנים אשר נכרת לפני תום ה-5 שנים האמורות או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י. ובמידה ויעביר את הדירה יהיה צפוי לקנס, כמפורט בין היתר בסעיף 27.3 להלן.

6.2.5. ביטול חוזה המכר- הרוכש יצהיר ויתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, הרוכש אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

6.2.6. הודע לרוכש כי הפרויקט נשוא הסכם זה הינו בעל צביון חרדי ומאפייני התכנון של הפרויקט שייבנה מותאמים לאוכלוסייה חרדית. יובהר כי במידת הצורך המוכר יאפשר לרוכש דירה שמעוניין בכך לכלול בחוזה המכר נספח "היתר עסקה", בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר, או בנוסח אחר המקובל על הצדדים.

6.2.7. ידוע לרוכש כי בפרויקט ישנם שטחים למסחר בבניינים 1-5, וכן במתחם כולו ישנן דירות להמרה אשר יועדות לתעסוקה כהגדרתן בתב"ע. הודע לרוכש כי בשטחי המסחר ייתכן ויוקמו גם עסקי מזון, ייתכן ויבוצעו שינויים פנימיים של שטחי המסחר ע"י חלוקה לקומות והוספת זכויות בשטחים פנימיים בלבד, לרבות ע"י הגשת כל בקשה מתאימה לרשויות. עוד הודע לרוכש כי המוכר רשאי להמחות כל זכות המוענקת לו על פי הסכם זה. הכל בכפוף לתב"ע, להוראות הדין והמכרז ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.

6.2.8. יובהר כי המוכר אינו רשאי להעביר את החוזה לאחר, או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

הודע לרוכש כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר, המשרדים והתעסוקה ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחים אלו (למעט הדירות להמרה, אשר משולבות כחלק מיחידות הדירור הנמכרות לשוק החופשי).

בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד.

בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד.

6.2.9. בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישמשו הן את בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

6.2.10. הודע לרוכש שחל איסור מוחלט לבצע כל שינוי ו/או פגיעה בצורתו החיצונית ו/או החזותית של הבניין ו/או בשטחים המשותפים. אין לבצע כל שינוי ו/או התקנה בקירות החיצוניים של הבניין והדירה, לרבות לא התקנת מזגנים (יחידה חיצונית

תלויה או בחלון), סגירת מרפסות. ביצוע שינוי המותר על פי דין ידרוש קבלת כל ההיתרים והרישיונות טרם ביצוע השינוי.

7. פנקס השוברים

- 7.1. הודע לרוכש שהחברה משכנה את זכויותיה במקרקעין במשכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה.
- 7.2. הודע לרוכש כי החברה התקשרה בליווי בנקאי עם הבנק המלווה ולכן הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע מהרוכש לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי תשלום שימסרו לו על ידי החברה. הרוכש מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי תשלום.
- 7.3. הודע לרוכש כי תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את הבנק לשום דבר ועניין ולפיכך מתחייב הרוכש לשלם כל תשלום על פי הסכם זה אלא באמצעות שוברי התשלום.
- 7.4. הרוכש יהא רשאי לקבל מידע מהבנק המלווה בדבר מתן הליווי הפיננסי כדלקמן: שם הפרויקט, פרטי החשבון המיוחד, שוברי התשלום, הנפקת ערבויות המכר וזאת באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים המופיעים על גבי שוברי התשלום ו/או באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון שיופיע על גבי שוברי התשלום ו/או באמצעות פניה לסניף הבנק בו יתנהל החשבון המיוחד.
- 7.5. הודע לרוכש כי כתובתו הרשומה בהסכם זה הינה כתובתו הנכונה למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו על יד הבנק. הרוכש מתחייב, להודיע לבנק בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר.
- 7.6. הרוכש ימלא בכתב יד ברור וקריא על גבי שוברי התשלום את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.
- 7.7. הרוכש מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה או בכל עת לפי דרישת החברה על נספח הבנק המלווה, נספח ה' המצורף להסכם זה.
- 7.8. הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי הדירה וסכום התמורה יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.
- 7.9. במעמד קבלת פנקס השוברים, יימסר לרוכש דף מלווה על פי הנוסח המקובל בבנק המלווה, והרוכש יאשר את קבלתו בחתימתו.
- 7.10. מובהר בזאת כי אין לבנק המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הרוכש בקשר לבנייה ולחווה זה למעט זכויותיו על פי ערבות חוק המכר הבטחת השקעות כהגדרתן להלן ככל

שקיבל אותה מהבנק המלווה והכל כמפורט בנספח להסכם המכר המצ"ב כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

7.11. מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק, הודע לרוכש כי עבודות הקמת הפרויקט, ובכללן הדירה, מבוצעות על ידי הקבלן. הקבלן יהיה אחראי כלפי הרוכש בגין כל ענין הקשור בביצוע עבודות הקמת הבניין, לרבות בכל הנוגע לבניית הדירה, למועד השלמת הבנייה, לטיב הבנייה ו/או החומרים וכן לביצוע תיקוני הבדק בהתאם לחוק המכר. הרוכש מתחייב בזאת להפנות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה הקשורה לטיב הבנייה ו/או החומרים ו/או האביזרים (לרבות אך לא רק- דלתות, מטבח, דלתות וכו') לקבלן ו/או לספק ולא לחברה, ורק אם לא ענה על ידו כיאות יוכל לפנות לחברה.

8. המכירה

- 8.1. הרוכש מתחייב בזאת לרכוש מן החברה והחברה מתחייבת בזאת למכור לרוכש את הדירה והכל בהתאם ובכפוף להוראות ו/או נהלי רמ"י ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והמכרז.
- 8.2. בתמורה לקיום התחייבויות החברה על פי הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם לחברה עבור הדירה את מלוא סכום התמורה כמפורט בנספח ג' להסכם זה והכל בתנאים ובמועדים המפורטים בנספח ג' (להלן: "התמורה").
- 8.3. בכפוף לאמור בסעיף 10.13 להלן, במקרה שמועד המסירה יחול לפני המועד שבו על הרוכש לשלם את מלא תמורה על פי לוח התשלומים שבנספח ג', מתחייב הרוכש לשלם לחברה את כל יתרת התמורה במועד המסירה כאמור, בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.
- 8.4. מובהר בזאת כי ביצוע תשלום מן התשלומים המפורטים בהסכם זה לפני זמן פירעונו הנקוב, מותנה בקבלת הסכמה מוקדמת מהחברה מראש ובכתב. התמורה עבור הדירה והתשלומים המפורטים בנספח ג' כוללים מע"מ, בשיעור הידוע ביום חתימת ההסכם. אם יחול שינוי בשיעור המע"מ יתרת התמורה אשר טרם שולמה תשולם בהתאם לשיעור המע"מ הידוע באותה עת.
- 8.5. תנאי התשלום בהסכם זה ומועדיהם, הינם תנאים יסודיים. אי פירעון תשלום כלשהו במלואו ובמועדו או כל אימת שהרוכש יפר הוראה כלשהי מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הינם יסודיים בהסכם זה ו/או כל הוראה אחרת שהינה יסודית על פי הדין, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם ע"י הרוכש ויקנה לחברה את כל הסעדים על פי הסכם זה ו/או דין לרבות הזכות לבטל את ההסכם. במקרה של הפרה יסודית על ידי הרוכש החברה תעשה שימוש בזכויותיה על פי הסכם זה ועל פי כל דין רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לרוכש אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ-14 ימים לתיקונה, ולאחר שהרוכש לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

9. בניית הדירה

9.1. החברה מתחייבת כי הדירה תיבנה במיומנות, מחומרים טובים ובהתאם להיתר הבניה, לתקן הישראלי (מקום שקיים), למפרט הטכני, לתשריט ולתכניות המצורפים להסכם כפוף לשינויים ו/או סטיות בביצוע המותרים ע"פ דין. החברה תהא רשאית להחליף אביזר או פריט הנקוב במפרט באביזר או פריט אחר לפי קביעת אדריכל הפרויקט ו/או המהנדס מטעם החברה, וזאת באם יהא מחסור בפריט או באביזרים אלה, ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט ובכפוף להוראות המכרז.

סטיות ושינויים בין המידות בתשריט ו/או במפרט בשיעורים המותרים בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, לא תחשבנה כהפרת חוזה זה.

9.2. החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה תכנונית בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1975 ובכלל זאת הגשת בקשה להיתר לרבות שינויים ו/או תיקונים בהיתר ו/או ניצול מימוש יתרת זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות והכל בכפוף לדין ולהוראות המכרז.

9.3. הרוכש לא יהיה זכאי להתערב במהלך בניית הבניינים, הבניין והדירה ו/או במהלך בניית המבנים האחרים שייבנו בפרויקט אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון. בכפוף להוראות הדין והמכרז, החברה תהיה רשאית לבנות את הנ"ל בבת אחת או בשלבים, לשנות את תכניותיהם, צורתם החיצונית ומיקומם, כולם או חלקם, לבנות את הבניינים ואת יתר המבנים המתוכננים בפרויקט בכל מספר קומות ו/או לבנות על כל שטח הקרוב ו/או הגובל במקרקעין ולהסדיר חניות ומעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ולערוך בהם שינויים, הכל בין לפי תכנון הקיים או לפי כל שינוי שיעשה בעתיד וכפי שתמצא לנכון על פי שיקול דעתה הסביר, וזאת בכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו. ככל שתיפגענה זכויות הקונה מעבר לסטיה המותרת בחוק לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיווניה ו/או בקומה ו/או בשטחה, יהא זכאי הרוכש להודיע למוכרת בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור וקבלת התוכניות והמפרט החדשים, יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 יום ממועד הודעת ביטול.

9.4. הודע לרוכש כי החברה תהיה רשאית להמשיך ולבנות את הפרויקט ו/או חלקים ממנו בתקופות ובמועדים שייקבעו על פי שיקול דעתה הסביר של החברה והרוכש לא יהיה רשאי להתנגד לקיומם של שאר חלקי הפרויקט בכל צורה שהיא ובלבד שמועד המסירה לא ישתנה, ובכפוף להוראות סעיף 10. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

9.5. החברה תהיה רשאית לנצל את אחוזי הבניה אשר נתונים למקרקעין ו/או ינתנו להם בכל מועד שהוא והכל באופן בו תמצא החברה לנכון, לרבות ניוודן או העברתן, בכפוף להוראות הדין, ובלבד שאין מדובר בזכויות בנייה חדשות שמועד היווצרן הנו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בפרויקט. מובהר כי בסיום מכירה ואיכלוס כלל הדירות בפרויקט לא תישארנה

זכויות אצל המוכר. מובהר כי האמור מתייחס לשטחי המגורים בלבד, ובלבד שלא תפגע אפשרות השימוש הסביר של הרוכש בדירה וזכויותיו בדירה על הצמדותיה.

9.6. בוטל

9.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תהא החברה זכאית לבצע עבודות פיתוח, עד ולא יאוחר מ 6 חודשים מקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם, בתחום המקרקעין וסביבתם, , לאחר מועד מסירת החזקה בדירה ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח לא תמנע מהרוכש גישה סבירה ובטוחה ושימוש סביר בדירה, ובלבד שעבודות אלו יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש.

9.8. בוטל.

9.9. הודע לרוכש כי בסביבות המגרש והמקרקעין, יבנו בניינים ו/או פרויקטים נוספים על ידי החברה ו/או שלא על ידי החברה, ואשר עבודות הבנייה שבהם יתכן ותמשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, והרוכש מודע כי ייתכן ועקב כך יהיו בסביבת הבניין רעש, מטורדים שונים, אי נוחות, עגמת נפש וכיו"ב, בשל ביצוע עבודות הבנייה הנ"ל וכן מתחייב להימנע מלהתנגד ו/או להפריע לעבודות בנייה אלו, וזאת בכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו. יובהר כי אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

9.10. החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור, כפי שתידרשנה על פי שיקול דעתה הסביר והוראות הדין, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור, זכויות שימוש בשטחים במתקנים ובמערכות (לרבות חניות) שנועדו לשימושם של דירות אחרות או של בעלי דירות אחרות בבניין או של בעלי חלקים אחרים בפרויקט או של בעלי זכויות במקרקעין הסמוכים ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה.

9.11. הודע לרוכש כי החברה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף סעיף הקובע כי חברת החשמל מתנה ו/או עלולה להתנות את אספקת החשמל לבניין בהקמת חדר חשמל ו/או תחנת טרנספורמציה בבניין ובהקניית זכויות גישה ומעבר במקרקעין לחברת החשמל, להנחת כבלים תת-קרקעיים, ועל קרקעיים וזכויות מעבר על המקרקעין לצורך התחברות למתקנים אלה ולשם אחזקה ותיקונים. הודע לרוכש שמתקנים אלה ישרתו וגם/או עלולים לשרת גם את יתר הבניינים במקרקעין וכן בניינים נוספים בסביבה וכי החברה תהיה רשאית להקנות לחברת החשמל על פי דרישות חברת החשמל את הזכויות הנ"ל בדרך של העברת בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או רישום זיקת הנאה ו/או רישום הערת אזהרה ו/או בכל דרך אחרת שתקבע על ידם. חברת החשמל תהא פטורה מהשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף.

9.12. כן תהיה החברה רשאית להתקין מתקנים נוספים ו/או אחרים ככל שיידרשו כאלה ע"י הרשויות. ככל שיהיה שינוי במיקום חדר החשמל/טרנספורמציה לעומת המצוין בתוכניות, החברה מחויבת להודיע בכתב לרוכש על שינוי כאמור. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה אחרת הנתונה לרוכש על פי דין. מוסכם, כי בתקנון הבית המשותף יכללו הוראות אשר יבואו להבטיח את הזכויות דלעיל בנוסח שיהיה מקובל בחברת החשמל ו/או בגוף ו/או ברשות הרלוונטיים, מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה. אין באמור לעיל לגרוע, כי אם להוסיף, להוראות האחרות שבהסכם.

9.13. החברה תהיה רשאית עד למועד המסירה להעביר דרך המקרקעין, הבניין והדירה, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - מתקנים ומערכות כגון צנרת מים, הסקה, ביוב, ניקוז, גז, צוברי גז, כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, ותקשורת, מתקני מיתוג והסתעפות וכיו"ב וכן להעמיד עמודים אנטנות לא סלולאריות ולמתוח כבלים - וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים במתחם ובין אם הם משמשים מקרקעין אחרים.

9.14. לאחר מועד המסירה יאפשר הרוכש לחברה ו/או לרשויות ו/או לגופים העוסקים בני"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס לבניין, ובהיעדר ברירה אחרת לדירה, ולהוציא לפועל את עבודות התיקון והאחזקה, והעבודות הנלוות להן, ככל שיידרשו ובלבד שאין אפשרות אחרת לתיקון הליקוי. ביצוע פעולות כאמור, בכפוף לתיאום מראש עם הרוכש ובשעות סבירות ובכפוף לאמור בסעיף 13.2 להלן.

10. השלמת הבניה ומועד המסירה

10.1. בכפוף לביצוע מדויק של כל התחייבויות הרוכש כמפורט בהסכם זה, מתחייבת החברה להשלים את בניית הדירה ולמסור את הדירה לרוכש בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה כשהיא שלמה ומיועדת למגורים וזאת ביום 23.12.2024 (להלן: "מועד המסירה") לאחר מתן טופס 4 כשהיא ראויה למגורים, פנויה מאדם וחפץ, כשהמבנה מחובר לרשתות המים, הביוב והחשמל וקיימת אליה ולהצמדותיה גישה סבירה ובטוחה לדירתו על הצמדותיה ושימוש סביר בהם, והדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת כלשהי לטובת צד שלישי בכפוף להוראות הסכם זה בדבר שעבוד לטובת הבנק המלווה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה.

החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר.

10.2. "השלמת הדירה" בהסכם זה פירושה היותה בנויה בהתאם להוראות הסכם זה והמכרז.

10.3. הדירה תחשב כראויה למגורים ולמסירה גם אם הפרויקט ייבנה בהדרגה באופן ובקצב שייקבע ע"י החברה ואף אם לא יבנה/ו בניין/ים נוסף/ים במגרש/במקרקעין (זולת הבניין בו תהא הדירה), והכל בהתאם להחלטת החברה, לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שהדבר לא ימנע מהרוכש גישה סבירה לשימוש סביר בדירה על הצמודותיה ובלבד שעבודות אלו יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש ובלבד שמועד המסירה לא ישתנה, ובכפוף לאמור בסעיף 10.5.

10.4. לפני מסירת הדירה לרוכש אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, למעט לשם הסתכלות ובדיקה וזאת בתאום מראש עם המוכר או נציגו באתר. וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לדירה לא בעצמו ולא על ידי אחרים. לרוכש אסור לבצע כל שינוי, תוספת או בנייה כלשהי בדירה עד לאחר מסירת החזקה לידי.

10.5. על אף האמור בסעיף 10.1 לעיל, מובהר בזאת כי אם כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, מלחמה, פעולות איבה, גיוס כללי, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבנייה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי הגבלת כניסת פועלים, תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס יידחה מועד מסירת הדירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר הספק, יובהר כי דחייה במועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין מפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

10.6. במקרה שדחיית מועד המסירה מהסיבות המנויות בסעיף זה לעיל יעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף לעיל) יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

10.7. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת הסיבות המנויות בסעיפים 10.5 לעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם) תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה ואת מועד המסירה החדש, ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

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

10.9. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

10.10. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שלא מסר המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו 60 (שישים) ימים ממועד המסירה, יהא זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו החל מהמועד החוזי ועד למסירה בפועל כדלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור תקופה 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 המועד החוזי ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

האמור בסעיף זה כפוף לסעיף 10.5 – איחור מאחת הסיבות האמורות לא יהווה איחור לעניין סעיף קטן זה מבלי לגרוע מזכות הקונה לבטל את ההסכם בהתאם לאמור בסעיף 10.6 לעיל.

10.11. סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "מועד המסירה בפועל") ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כאמור ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו, והרוכש מתחייב להופיע במועד המסירה על מנת לקבל את הדירה לחזקתו. בהודעה יתבקש הרוכש למלא, לפני מועד המסירה, אחר ההתחייבויות הרלוונטיות למסירה שנתרו לו למלא עד מועד המסירה כלפי החברה, כולל ביצוע כל התשלומים שיגעו לחברה והרוכש מתחייב למלאן כתנאי לקבלת החזקה.

10.12. בוטל

10.13. לא הופיע הרוכש לקבל את הדירה במועד המסירה החברה לא תהא אחראית כלפי הרוכש בקשר לשמירת הדירה או אי שמירתה ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה עקב אי מסירתה למעט לשמירה כשומר חנם עפ"י חוק השומרים התשכ"ז-1967. יחד עם זאת ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל, תהא החברה רשאית אך לא חייבת להוציא הוצאות לשמירת הדירה עד למסירת מפתחות הדירה לידי הרוכש, ועל הרוכש להחזיר לחברה הוצאות אלה עם דרישתה הראשונה ובמקרה בו תגבה החברה הוצאות שמירה כאמור כי אז תהא אחראית החברה כשומר שכר והכל בכפוף לחוק השומרים כאמור.

10.14. החברה תהא רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 יום, ובלבד שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם, הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 יום, תהיה בהסכמת הרוכש. הוקדם מועד המסירה, תחולנה כל הוראותיו של הסכם זה המתייחסות לחיובי הרוכש עד מועד המסירה, למועד המסירה המוקדם, הכל על פי העניין ובהתאמה.

11. מסירת הדירה

11.1. עוד מובהר כי הרוכש יהיה רשאי לבצע בדיקה באמצעות חברת בדק בית או מומחה מטעמו רק לאחר ביצוע המסירה וקבלת הדירה על ידו. אין באמור כדי לפגוע בזכויות הרוכש לתיקון הליקויים, שיתגלו ע"י חברת הבדק ו/או מומחה מטעמו הרוכש והכל בכפוף להוראות כל דין ולבדיקת החברה. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").

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

א. 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.

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

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

המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים א, ב ו-ג בפרוטוקול המסירה.

11.2. סירב הרוכש לחתום על פרוטוקול המסירה לא יהא בכך כדי לגרוע ממשקלו אולם נציג החברה יציין עובדה זו על גבי פרוטוקול המסירה.

11.3. החברה תתקן את הליקויים, הפגמים ואי ההתאמות שיצוינו בפרוטוקול המסירה, תוך פרק זמן סביר בכפוף לאמור בסעיף 13.2 להלן. מובהר בזה כי למטרת מסירת הדירה לרוכש תחשב הדירה כראויה והרוכש יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם ימצאו בה ליקויים, או יוותרו עבודות אחזקה ו/או תיקונים לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר ובטוח של הרוכש בדירה, ואישור נציג החברה לעניין זה יהווה ראייה לכאורה לכך.

11.4. קבלת מפתחות הדירה ע"י הרוכש תהווה ראייה לכאורה לכך, כי הדירה נבנתה ונמסרה לרוכש בהתאם להוראות הסכם זה בקשר לכך בכפוף לאמור בפרוטוקול ובכפוף להתחייבויות שעל פי הסכם זה על החברה למלאן.

11.5. לא הופיע הרוכש במועד המסירה בפועל וגם לא נענה להודעה הנוספת שניתנה לו לקבלת הדירה כמפורט בסעיף 10.14 לעיל, או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו כלפי החברה בהסכם זה והרלוונטיות למסירה, או סרב לחתום על פרוטוקול המסירה ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיים פגם ו/או ליקוי המונע שימוש סביר ובטוח בדירה ו/או הדירה אינה ראויה למגורים__תחשב הדירה כאילו נמסרה לידי הרוכש במועד המסירה בפועל, וזאת מבלי לפגוע ביתר תרופותיה של החברה בגין הפרה זו. מסירת הדירה בדרך זו תיקרא -מועד המסירה החלופי. החברה תהיה רשאית להתייחס אל הדירה כאילו נמסרה לידי הרוכש במועד המסירה בפועל הן לעניין מניין תקופת הבדק והן לעניין תשלומים החלים על הדירה.

11.6. כל החובות החלים על רוכש ממועד המסירה ואילך, לרבות תשלומים על פי סעיפים 16 ו- 21 להלן, יחולו על הרוכש החל ממועד המסירה בפועל.

11.7. במועד המסירה ו/או במועד אחר קודם למועד המסירה לפי בחירת החברה תיתן החברה לרוכש על פי שיקול דעתה הסביר של החברה בנסיבות העניין, הוראות תחזוקה ושימוש כשהן תתומות על ידי החברה ו/או הנחיות בדבר תכונות מיוחדות של הבניין ו/או של הרכוש

המשותף כהגדרתו להלן, ו/או של כל חלק מהם ו/או של מתקנים הנמצאים בהם ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בני"ל או בכל חלק מהם, הרוכש מתחייב לפעול בהתאם להוראות ולמלא אחר כל החובות מוטלות על פיהן. מבלי לגרוע מאחריות המוכרת, מובהר בזה כי כל פגם שיתגלה בני"ל שהוכח שנבע מאי מילוי ההוראות שלעיל, לא יהיו באחריות המוכרת.

11.8. החברה תהיה זכאית לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף בבניין או חלק ממנו תימסר לנציגות רוכשי דירות בבניין אשר תקבע על פי בחירת רוכשי הדירות תוך ועד 21 יום לפני מסירת החזקה, לא החליטו אלה על הנציגות תוך ועד המועד הנקוב, תמנה החברה 3 נציגים, לפי החלטתה, אשר יקבלו את הרכוש המשותף. הודע לרוכש, במקרה כזה, לקבל את הרכוש המשותף, או, לפי העניין, כי רוכש אחר (אחד או יותר) או נציגות הבניין יקבל/תקבל בהתאמה את הרכוש המשותף שבבניין, ויחולו בקשר לכך הוראות סעיפים 11.1-11.6 לעיל, בשינויים המחויבים. הרוכש או הגורם כאמור שקבל את הרכוש המשותף יתקשר בשם הנציגות עם חברת החשמל ומחלקת המים של העירייה להתקנת מוני החשמל והמים של הבניין וכן יחתום על כל מסמך אחר שידרש בקשר לרכוש המשותף מובהר כי התשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, הגז והחשמל מוטל על החברה והכל בכפוף לסעיף 10.1 לעיל.

11.9. האמור בסעיף זה לעיל יחול בהתאמה גם לגבי רכוש משותף של כל הבניינים, ככל שיהיה כזה. מסירת הרכוש המשותף כאמור לעיל תחשב כמסירתו לכלל בעלי הרכוש המשותף לכל דבר ועניין.

12. אספקת חשמל, מים וגז

במועד מסירת החזקה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב ובמצב שניתן לחברה לרשת המים, החשמל (לאחר ביקורת של חברת חשמל) והגז. בסמוך למועד המסירה יחתום הרוכש על חוזה להספקת מים עם העירייה, על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, על חוזה להספקת גז עם חברת גז (ככל והרוכש יבחר לחבר את דירותיו לחברת גז), ועל כל חוזה שירות אחר שיהיה בו צורך לדעת החברה להפעלה שוטפת של הדירה. הרוכש מתחייב לחתום על חוזים כמפורט לעיל ולשלם את התשלומים ו/או הפקדונות הכרוכים בכך.

13. תיקון ליקויים – אחריות ובדק

13.1. החברה תהיה אחראית לתיקון כל אי התאמה שנתגלתה בדירה כמשמעה בחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "חוק המכר") ובכפוף לחוק המכר על תיקונו. היתה אי התאמה על פי חוק המכר יהיה הרוכש זכאי לדרוש את התאמתה בכפוף לאמור בחוק הנ"ל.

13.2. הרוכש מתחייב בתקופות הבדק והאחריות כהגדרתן בחוק המכר, להתקשר, בעצמו ו/או ביחד עם רוכשי דירות אחרים שבבניין ו/או לגורם לכך שנציגות הבית תתקשר עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או עם כל גורם אחזקה אחר בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות המשותפים, למלא אחר הוראות התפעול של הספקים ונותני השרות ולשלם את כל התשלומים בגין האחזקה והשרות ולמלא אחר כל הוראות הספקים כאמור.

התיקונים יבוצעו בכל הדירות ברצף אחד במועד שיקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה

בוצעו שנויים או תוספות ע"י הרוכש או מי מטעמו בדירה, או נעשה שימוש בחומרים שסופקו על ידי הרוכש לאחר מסירת חזקה כאמור לעיל (להלן - "שינויים ותוספות"), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה ומאחריות החברה על פי דין לא תהיה החברה אחראית למוצרים ו/או לאיכות וטיב ההתקנה של העבודות ו/או השינויים שנעשו ע"י הרוכש (למעט להתקנת מוצר שסופק על ידי החברה והותקן על ידי החברה במידה והפגם נעוץ בהתקנה) ו/או השינויים אשר סופקו ו/או התקנה שבוצעה ע"י הרוכש ו/או תיקון הפגמים שהוכח שיתגלו בדירה הנובעים מהשינויים ו/או התוספות שבוצעו ע"י הרוכש או מי מטעמו..

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת מפורשות כי החברה לא תהיה אחראית לאי התאמות שיתגלו, אם הוכח כי יתגלו בעבודות הפיתוח שאינן נעשו מטעמה או במערכות או מתקנים שמטבעם דורשים תחזוקה שוטפת ו/או אשר לגביהם ניתנה לרוכש הודעה כי הם דורשים תחזוקה שוטפת ונמסרו לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש חתומות על ידי החברה וזו לא בוצעה כנדרש מכל סיבה שהיא.

המוכר אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות), התשל"ג – (1973).

מוכר המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הקונה, יתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון, זאת בכפוף לכך שהקונה ידאג לסביבה פנויה וגישה נוחה לעבודה.

המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

התחייבויות המוכר לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ובמידה ולא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").

התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר

יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו ועל מנת לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

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

הודעה לרוכש משמעותה: הודעה למחלקת הבדק או לשירות הלקוחות של החברה.

13.3. לא אפשר הרוכש לחברה לבצע את התיקונים בתוך הדירה או לא שיתף פעולה עם החברה בנוגע לביצוע התיקונים, כמפורט בסעיף זה לעיל, אזי לא תבצע החברה את תיקוני תקופת הבדק בדירה עד לאחר הסרת מניעת הרוכש, והכל בכפוף לתקופת הבדק, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר העומד לה על פי הדין, ולרבות זכות החברה לסרב לבצע את התיקון עקב חלופת תקופת הבדק או האחריות ומכיוון שלא אפשר הרוכש לבצע את התיקונים במועדם או מכיוון שלא שיתף הרוכש פעולה, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות) מובהר כי ככל והוכיחה החברה כי נגרמה החמרה עקב אי תיקון הליקוי במועדו, לאור חוסר שיתוף הפעולה של הרוכש, תתקן החברה רק את הליקוי לגביו פנה הרוכש בפנייתו הראשונה.

13.4. הרוכש מתחייב לנקוט את כל האמצעים והצעדים ולעשות את כל הפעולות המתאימות על מנת לשמור על הדירה והרכוש המשותף, לתחזק ולתקן אותם ולהשתמש בהם באופן נאות ומתאים.

14. התמורה

הרוכש ישלם לחברה בגין רכישת הדירה על פי חוזה זה סך של _____ ש, ובמילים :
_____ (להלן: "התמורה"), הכל כמפורט בנספח ג' המצ"ב
כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

15. שינויים ותוספות

15.1. הודע לרוכש כי לא יוכל לבצע שינויים ו/ו תוספות ו/או שדרוגים על הקבוע במפרט המצ"ב
כנספח א' עד למסירת החזקה בדירה. מובהר כי על פי הוראות המכרז המוכר אינו רשאי
לאפשר ביצוע שינויים ו/או תוספות במפרט ועל כן כל שינוי, ככל שייעשה, יעשה ע"י הרוכש
או מי מטעמו על חשבונו ועל אחריותו של הרוכש לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד.

15.2. מובהר כי הרוכש לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבם במפרט, למעט ויתור על הרכיבים
המפורטים להלן, ובגיןם קבלת זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע במפרט כנספח א'.
להלן פירוט הרכיבים הניתנים לויתור:

15.2.1. ארון מטבח.

15.2.2. דלת כניסה למרפסת שירות.

15.2.3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).

15.2.4. בית תקע ונקודת טלפון.

16. מיסים ותשלומים

16.1. בנוסף לתשלום התמורה המפורט בהסכם זה לעיל, מתחייב הרוכש לשאת בתשלומים
כדלקמן:

16.1.1. היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה לאחר מועד חתימת החוזה ואף לאחר מועד
המסירה ואשר נובע מיוזמת החברה לתועלתה- יחול על החברה, אלא אם לא נהנתה
מתוספת הזכויות.

החברה תהא רשאית לבצע תשלומים עבור הרוכש במקרה שאי תשלומם עלול לעכב
את החברה בביצוע התחייבויותיה, אולם לרוכש תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו
כלפי הנושה המקורי. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלו או חלקם לגופים הנ"ל
קודם למועד המסירה, ישיב הרוכש לחברה את הסכומים ששולמו עבורו כאמור, עד
לא יאוחר ממועד המסירה, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם ע"י החברה.
מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין יחול על החברה.

16.1.2. כל תשלומי החובה, המסים, הארנונות והאגרות למיניהם, דמי השימוש הממשלתיים,
העירוניים והאחרים מכל סוג שהוא (להלן: "המיסים") החלים ו/או יחולו על הדירה,
בעליה ומחזיקיה עבור התקופה עד למועד המסירה, יחולו על החברה, ואלה שיחולו
עבור התקופה מאז המסירה ואילך או יוטלו מאז המסירה ואילך יחולו על הרוכש.

הרוכש ישלם את המסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת הרשות הנוגעת לדבר. מובהר כי נכון ליום חתימת הסכם זה התשלומים החלים כאמור הינם תשלומי ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, והיטלים עירוניים, חשמל, גז, וכו'.

16.1.3. מובהר בזאת כי ככל ובמידה שמועד המסירה יידחה עקב טעמים הנוצרים ברוכש בכפוף לאמור בסעיפים 11.4-11.5, לרבות אי קבלת הדירה במועד שנקבע לכך, תחול החבות לתשלום המסים, כמובנם בסעיף לעיל, ממועד המסירה בפועל (כהגדרתו לעיל בסעיף 10.11) שנקבע על ידי החברה ולא ממועד המסירה הנדחה.

16.1.4. מבלי לגרוע מהאמור במקרה שהרוכש לא יוכל להגיע למועד המסירה שתואם בגלל אירוע לא צפוי, או מכל סיבה אחרת המונעת ממנו להגיע, עליו להודיע על כך מראש לחברה והחברה תתאם עם הרוכש מועד מסירה חדש תוך חמישה ימים מהמועד המקורי והדבר לא יהווה הפרת הסכם.

16.1.5. הודע לרוכש שהתמורה נקבעה בהתחשב במיסים, בהיטלים ובשיעוריהם כפי שהם ביום חתימת הסכם זה. למרות האמור בסעיף 16.1.2 לעיל, יישא הרוכש בכל מס חדש ו/או שיוטל ו/או שאינו קיים ביום חתימת הסכם זה, או שיוחל עקב חתימת הסכם זה, וזאת גם עבור התקופה מיום חתימת הסכם זה ועד למועד המסירה, ככל שמדובר במיסים המוטלים על רוכשי הדירה או בקשר עם רכישה על פי דין.

16.1.6. חלק יחסי מהמיסים החלים או אשר יוטלו על הבניין או בקשר אליו וכן חלק יחסי מהוצאות ותשלומים הכרוכים בהחזקת ובבדק הרכוש המשותף, כיחס שבין שטח הדירה לשטח כלל היחידות בבניין.

16.1.7. על החברה להשתתף בהוצאות הקבועות בגין אחזקת הרכוש המשותף בשל דירות שטרם נמכרו. החברה רשאית לפטור עצמה רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכולה להוכיח שלא צרכה.

16.1.8. מס רכישה בגין הדירה ישולם על ידי הרוכש ישירות לאוצר המדינה בשיעורים ובמועדים הקבועים בדין. הרוכש מתחייב להמציא לחברה את כל הטפסים והאישורים על מנת שניתן יהא להגישם במועד למנהל מיסוי מקרקעין וכן להמציא לחברה קבלה בדבר תשלום מס הרכישה.

16.2. כמו כן מתחייב הרוכש לשאת בתשלומים הבאים:

16.2.1. מס ערך מוסף באם יחול בגין מכירה זאת ישולם על ידי הרוכש על פי שיעור המס הקבוע בדין במועד התשלום בפועל.

16.2.2. הודע לרוכש כי התמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח שתידרשנה ע"י הרשויות עד למסירת הדירה. כל תשלום בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפורים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת אחרת לאחר מועד המסירה, יחולו על הרוכש לפי חלקו היחסי. הרוכש מתחייב לשלם את הסכומים המפורטים בפרק זה על פי הדין ו/או תוך 7 ימים מקבלת דרישה מהחברה, הכל לפי העניין. למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש כי הרוכש יחזיר לחברה מיד עם קבלת דרישה על כך, כל סכום ששולם ע"י החברה עבור התקופה בה היה הרוכש חייב בתשלום אולם אין באמור לעיל משום התחייבות של החברה לשלם תשלום כלשהו החל על הרוכש. יובהר כי לרוכש הדירה תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

16.2.3. תשלום התמורה בה חייב הרוכש עד למועד מסירת הדירה ומילוי שאר התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה עפ"י הסכם זה, הינם תנאים מוקדמים ומהותיים למסירת הדירה לידי.

17. רישום

17.1. היה והבית ניתן לרישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, אזי יעשה הדבר כאשר תהא אפשרות חוקית לכך, בהתאם להוראת חוק המכר (דירות), ובהתאם להוראות הבאות:

17.1.1. החברה מתחייבת לעשות את הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשות למטרת רישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין ולרשום את הבית המשותף, כשהבית לבדו הוא בית משותף לעניין חוק המקרקעין, או כשהבית ביחד עם בית/ים אחר/ים שהוקם/מו יוקם/מו על ידי החברה ו/או על ידי אחרים באותו פרויקט יהיו ביחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין - הכל לפי ברירת החברה ובכפוף לחלוקת הקרקע שתבוצע על ידי המינהל (במקרה של קרקע בבעלות המינהל או קק"ל) והרשויות המוסמכות - וכאשר תהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לעשות את כל הפעולות לרישום הזכות בממכר על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ולרשום באותו מעמד את המשכנתאות לחובתו, כאמור בהסכם זה וכל זאת במסגרת המועדים כחוק.

17.1.2. בחישוב תקופות הרישום לא יבוא במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שאינן בשליטת החברה והחברה לא יכולה הייתה למנוע את קיומן, אין באמור כדי לגרוע מהוראות ומהמועדים הקבועים בסעיף 6 לחוק המכר (דירות).

המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

17.1.3. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר. בעת רישום הזכות בממכר על שם הרוכש יהיה הממכר חופשי מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי (למעט זכות בעל הקרקע במקרה של קרקע ששווקה ע"י המינהל, ולמעט הערת האזהרה כאמור בסעיף 27.4 שלהלן), פרט למשכנתאות שהרוכש קיבל, כמפורט בהסכם זה ופרט לכל חוב, שיעבוד, עיקול, וזכות צד שלישי אחרת אשר נוצרו ו/או נגרמו על ידי הרוכש ו/או באחריותו ו/או שהוטלו על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש בממכר.

17.1.4. החברה תהא זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בבית, חברות אספקת שירותים, הצמדת הגגות לדירות הגג וכיו"ב. כן תהא החברה זכאית לייעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון הקמת חדר חשמל/חדר טרפו, שימוש בזק/ספק תקשורת אחר, אנטנות (שאינן סלולריות), מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם מבנים אחרים המוקמים במסגרת הפרויקט. הרוכש מתחייב לאפשר מתן גישה חופשית לטובת חדר החשמל שיהיה מיועד לחברת החשמל, לפי שיקול דעתה הסביר של חברת החשמל.

17.1.5. בוטל.

17.1.6. כל ו/או חלק מההוראות המפורטות בסעיף זה יחייבו את הרוכש, לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הסביר, גם לפני רישום הבית המשותף ו/או רישום שטר החכירה – לפי העניין – לגבי הממכר בלשכת רישום המקרקעין, ויכללו, לפי בחירת החברה, בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה ו/או בחוזה החכירה.

17.1.7. מובהר כי החברה תהא רשאית לחלק את הרכוש המשותף של הבית ושל הבתים הנוספים בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובין השאר בהתחשב באופי השונה של הדירות בבית ובבתים הנוספים.

17.1.8. הודע לרוכש כי ככל והפרויקט יהיה מורכב ממספר בתים אזי הודע לו שבבית ישנו רכוש משותף לבית ורכוש משותף לכלל הבתים (הבית והבתים הנוספים) שייבנו על הקרקע.

18. זכות חכירה ללא רישום בית משותף

18.1. בוטל.

- 18.2. עוד מובהר בין הצדדים במקרה כזה, כי הזכות בממכר, ובחלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף מכל מין וסוג בבית/ים ובקרקע, תירשם כחכירה על פי תשריט בלשכת רישום המקרקעין, והכל כאשר תיווצר האפשרות החוקית והמנהלית לכך.
- 18.3. במקרה של רישום הזכות בממכר על שם הרוכש על פי סעיף זה, יוקנו לחברה כל זכויות החכירה, וכל זכות אחרת בקרקע אשר לא הוקנו לרוכש ו/או לבעלי זכויות בדירות אחרות.
- 18.4. בהתחשב בכך שהחברה הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים בסעיף 17 לעיל ואין באפשרות החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, הודע לרוכש שהרישומים יתבצעו לכשתהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לפי העניין, מבלי שהדבר יגרע מהתחייבותה של החברה לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר לאחר שתיווצר האפשרות החוקית לפעול לצורך רישום הבית כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם להסכם זה ובהתאם לכל דין.
- 18.5. מובהר במפורש כי החברה זכאית להמשיך ולבנות על הקרקע ו/או חלקי קרקע נוספים שיאוחדו עם הקרקע בתים ו/או מבנים נוספים ו/או קומות ו/או חלקי מבנה נוספים בבית ו/או בבתים הנוספים, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות, והחברה תהיה רשאית לשם האמור לעיל, גם להשתמש ברכוש המשותף של הבית ו/או לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף ואת חלקי היחידות בבית וברכוש המשותף ו/או את שטר החכירה (לפי העניין) ו/או את חוזה החכירה (לפי העניין) ולכלול כל בית נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף.
- 18.6. הודע לרוכש שכל חלקי הבית ו/או הקרקע הם רכושה הבלעדי של החברה ו/או של בעל הקרקע אשר יהיו רשאים לעשות בהם ולהעבירם למי שירצו ובתנאים כראות עיניהם, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הרוכש בממכר על פי ההסכם. כן הודע לרוכש כי רק אותם חלקים של הקרקע ו/או הבית שייקבעו על ידי החברה ייחשבו כרכוש משותף של הבית ו/או הבתים הנוספים. מובהר כי זכויות בנייה לא מנוצלות, עכשוויות ועתידיות, שייכות לחברה ובלבד שמועד היווצרן קודם למכירת כל הדירות וזאת בכפוף להוראות כל דין.
- 18.7. הרשות בידי החברה להצמיד חלקים מהקרקע ו/או מהבית לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם, זכויות בניה על הגגות לדירה או ליחידה רישומית בבית ו/או למס' דירות או יחידות רישומיות בבית ו/או בבתים הנוספים בשוק החופשי כפי שתמצא לנכון. בתנאי שלא יוצמדו כאמור חלקים מהרכוש המשותף, אשר לפי סעיף 55 (ג) לחוק אסור להצמידם כחלקים מסוימים לדירה וכן בכפוף להוראות המכרז ולכל דין.
- 18.8. כל ההוראות המפורטות לעיל והנוגעות לבניה נוספת על הקרקע ושימושים נוספים בקרקע, יחולו גם במקרה של אי רישום הבית המשותף כאמור לעיל ובשינויים המחויבים.

19. הרוכש מתחייב:

19.1. להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחר או במשרד עוה"ד המפורטים להלן, לשם רישום הממכר והמשכנתא, כאמור בנספח זה, בתאריך שיתואם עימו, אם על אף מסירת ייפוי-הכוח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הרוכש בפניהם.

19.2. להמציא לחברה לפי דרישתה הראשונה תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה, לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולרשות המקומית בגין הממכר, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הממכר והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש.

19.3. הודע לרוכש כי יחד עם רישום זכויות הרוכש בממכר בפנקסי המקרקעין תירשם זכות הרוכש לגבי החלק היחסי בחלק הרכוש המשותף הצמוד לדירה כפי שייקבע בצו הרישום שיינתן ביחס לבית/ים בהתאם לחוק המקרקעין.

20. זיקות הנאה ותקנון

20.1. הודע לרוכש כי החברה תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב לקרקע או אליה והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב.

20.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר ומודגש בזאת כי יתכן ודרך הבית ו/או הפרויקט תוקנה זכות מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב לטובת בתים שכנים ולטובת גישה למקומות חניה או למקום אחר וכי קיימת אפשרות כי מקומות חניה בתחום הקרקע יוקנו לדיירי הבתים האחרים המוקמים בפרויקט.

20.3. לאחר ביצוע הרישומים הנזכרים בנספח זה בלשכת רישום המקרקעין, יחולו הוראות שטר החכירה שנרשם, ככל ונרשם.

21. אחזקה

21.1. אחזקת הרכוש המשותף וניהולו יעשו עפ"י ובהתאם להסדר הקבוע בפרק ו' סימן ג' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

21.2. הרוכש מתחייב לשאת החל ממועד המסירה או ממועד מסירת הדירה החלופי בחלק היחסי של הוצאות אחזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף. חלק יחסי לענין זה, משמעו היחס שבין שטח רצפת דירתו של הרוכש לבין כלל שטח הרצפה של יתר הדירות בבניין. הרוכש ישלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות הבית המשותף או כמתחייב עפ"י חוק או נוהל.

22. ייפוי כוח

22.1. להבטחת קיום התחייבויותיו של הרוכש על פי חוזה זה, כמו גם למניעת עיכובים ברישום הדירות על שם רוכשיהן, בביצוע ורישום חכירות, זיקות הנאה, פרצלציות, בית משותף, הצמדות, תקנון, תיקונים לתקנון, יחוד הערת או הערות אזהרה וכל פעולה אחרת הדרושה להבטחת ביצועו של חוזה זה, או כל משכנתא אחרת שהרוכש נתן הוראה לרשמה על הדירה, ולהבטחת זכויות החברה על פי חוזה זה כמו גם זכויותיהם של יתר רוכשי הדירות בפרויקט, מתחייב בזה הרוכש לחתום אצל נוטריון בתוך 7 ימים מיום חתימת חוזה זה על יפוי כוח בלתי חוזר, המצורף לחוזה זה **כנספח ד'**, המהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: **"יפוי הכוח"**), ולהמציאו לחברה. יובהר כי העלויות בגין הוצאת יפוי הכח חלות על החברה בלבד.

יפוי הכוח ישמש בידי מיופי הכח אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה וכל הנובע ממנו ולצורך הבטחת זכויותיה של החברה במקרקעין ובדירה ולא לשום מטרה אחרת.

אין במתן יפוי הכוח כדי לפטור את הרוכש מביצוע אישי של התחייבויותיו הן המפורטות בחוזה זה והן על פי כל דין.

22.2. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכח לפעול על פי יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי תלויות בכך.

23. שמירת זכויות

23.1. מובהר בזה כי ככל שיוותרו ו/או כל זכות אחרת במקרקעין שלא ימכרו על ידי החברה, תהא רשאית החברה להוציאם מן הרכוש המשותף ולהצמידם על פי שיקול דעתה הסביר והכל בהתאם להוראות התב"ע והמכרז והדין.

23.2. לחברה הזכות למכור, למסור, להשכיר ולהחכיר דירות ו/או כל זכות אחרת במקרקעין ו/או טובת הנאה בהם לכל מי שתחפוץ בתנאים שיראו לה בכפוף להוראות המכרז ובכפוף לכל דין.

24. הבנק

24.1. הודע לרוכש כי להבטחת האשראי ומימון הבניה יצרה החברה, לבדה או ביחד עם אחרים, משכנתא ו/או משכון זכויות ו/או שעבוד על המקרקעין ועל הפרויקט שניבנה עליהם לטובת הבנק המלווה עמו חתמה על הסכם ליווי, הגוברים על זכויות הרוכש על פי הסכם זה.

24.2. הודע לרוכש כי החברה פתחה אצל הבנק את החשבון הנזכר בסעיף 2(ד) **לנספח התמורה** והחשבון על תכולתו הנוכחית והעתידית ישמש אף הוא כבטחון לבנק.

24.3. הודע לרוכש שהחברה מישכנה והמחתה לבנק את מלוא זכויותיה על פי ההסכם והחברה מורה בזאת לרוכש בהוראה בלתי חוזרת והרוכש מתחייב בזאת לשלם ישירות לחשבון הליווי את כל הכספים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה מהרוכש על פי ההסכם ו/או בקשר אליו (למעט

כספים בגין, רישום ביול ותשלומי מסים) והודע לרוכש כי כל תשלום שלא שולם ישירות לחשבון לא יחשב כתשלום על פי ההסכם לצורך רכישת זכויות בפרויקט.

24.4. החברה תמציא לרוכש מכתבי החרגה מותנה ובלתי מותנה בהתאם לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות. עלויות מכתבי ההחרגה הנ"ל יחולו על החברה.

24.5. הצדדים מתחייבים להודיע לבנק בכל מקרה בו יבוטל ההסכם ע"י מי מהם מיד עם מסירת או קבלת הודעת הביטול וכן בכל מקרה בו יפנה צד כלשהו לצד השני בהתראה בדבר ביטול ההסכם.

24.6. כל עוד הרוכש לא עמד בכל התחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום מלוא התמורה לחשבון, הרוכש לא יהיה זכאי לשעבד את זכויותיו על פי ההסכם או להעבירם לצד שלישי כלשהו אלא בהסכמת הבנק והחברה בכתב ומראש ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק והחברה.

24.7. על אף האמור בסעיף זה לעיל, הרוכש יהיה רשאי בכל עת, ללא הסכמת הבנק, לשעבד את זכויותיו לפי ההסכם למוסד כספי כלשהו אשר יממן את תשלום התמורה, או כל חלק ממנה, ובלבד שכל כספי המימון יועברו ישירות לחשבון.

24.8. מובהר בזה כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הרוכש בקשר לבניה ולהסכם, ובהתאם לתנאי אותן הערביות או פוליסות.

24.9. במעמד חתימת הסכם זה יחתום הרוכש על **נספח ה'** להסכם זה- נספח הבנק המלווה או בכל נוסח אחר שיקבע על ידי הבנק המלווה וכן על כל מסמך נוסף שיידרש שיאושר מראש על ידי חברת הבקרה, אם יידרש על ידי הבנק המלווה וזאת עם החתימה על הסכם זה ו/או בתוך 3 ימים מיום שיידרש לכך על ידי החברה וכן יחתום על נספח שינויים להסכם בדבר הוראות הבנק המלווה, ככל שיידרש ע"י הבנק המלווה ואשר אושר ע"י משב"ש.

25. משכנתא

25.1. אם הרוכש יבקש לקבל הלוואה בנקאית מובטחת במשכנתא ויבקש מהחברה ליתן התחייבות לרישום משכנתא בגין הדירה לטובת כל מוסד פיננסי מוכר (להלן: "**המוסד הפיננסי**"), יהא על הרוכש:

25.1.1. למסור לחברה את אישור המוסד הפיננסי, כי הוא עומד להעניק לרוכש משכנתא כאמור וכי קיבל הוראות בלתי חוזרות מהרוכש להעביר לחברה את מלוא כספי ההלוואה/ות על חשבון מחיר הדירה.

25.1.2. לחתום ולמסור לחברה כתב הוראות בלתי חוזרות לחברה המורה לחברה להנפיק למוסד הפיננסי התחייבות לרישום משכנתא בגין ההלוואה/ות הנ"ל.

25.1.3. לחתום ולהמציא לחברה כתב הוראות בלתי חוזרות, בנוסח שתקבע החברה, המופנה לבנק, שיוציא לרוכש ערבות לפי חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

תשל"ד-1974, בדבר קיזוז סכום החוב שיהיה למוסד הפיננסי מכל תשלום שיגיע לרוכש (אם יגיע) על פי הערבות הנ"ל.

25.2. עם מילוי התנאים כאמור בסעיף 25.1 לעיל ובכפוף לתשלום בפועל של לפחות 10% מהתמורה או סך של 100,000 ש"ח על ידי הרוכש, לפי הגבוה מבניהם ממקורותיו העצמאיים, תנפיק החברה התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל עליה ועל הבנק, לטובת הבנק או המוסד הכספי נותן ההלוואה, במסגרתה תינתן לבנק או למוסד הפיננסי התחייבות כדלקמן:

25.2.1. להסכים לשעבוד ו/או משכון זכויות הרוכש בנכס לבנק או למוסד הפיננסי נותן ההלוואה.

25.2.2. לא לאשר העברת זכויות בנכס ללא הסכמת הבנק או המוסד הפיננסי נותן ההלוואה

25.2.3. להודיע לבנק או למוסד הפיננסי נותן ההלוואה על מועד רישום זכותו של הרוכש בנכס בלשכת רישום המקרקעין ולאפשר לו לרשום באותו מעמד משכנתא על זכות הרוכש בנכס

25.2.4. להימנע מלרשום את זכותו של הרוכש בנכס בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם כן באותו מעמד תרשם על ידי נותן ההלוואה (הבנק או המוסד הפיננסי) משכנתא על זכות זו לטובתו.

25.2.5. מובהר כי החברה לא תיתן התחייבות לרישום המשכנתא בגין הלוואה נוספת או בגין "גרירת משכנתא".

25.2.6. כמו כן מובהר ומודגש כי כל הוצאות השגת המשכנתא ו/או ביצועה ו/או רישומה, לרבות רישום הערת האזהרה בגין כתב ההתחייבות לרישום משכנתא, יחולו על הרוכש בלבד, וכי אין בקבלת המשכנתא ו/או בסידורים הקשורים לכך כדי לגרוע מהתחייבות הרוכש לתשלום התמורה וכל התשלומים האחרים על פי הוראות הסכם זה.

25.2.7. הודע לרוכש כי הענקת המשכנתא לרוכש ו/או תנאי המשכנתא הינם בשיקול דעתו של הבנק או המוסד הכספי נותן ההלוואה, וכל סירוב של הבנק או המוסד הכספי אין בו להצדיק כל פיגור או מחדל של הרוכש בביצוע מלוא התשלומים לפי הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, במידה והרוכש לא יקבל משכנתא בשל היעדר היתר בניה, הרי שהאיחור בתשלום, עד לקבלת המשכנתא, לא יהווה הפרת הסכם וגם לא יחייב את הרוכש בתשלום ריבית פיגורים.

26. בטוחות

26.1. החברה מתחייבת להבטיח את תשלומי התמורה אשר יתקבלו מהרוכש באחת מהבטוחות המפורטות בסעיפים 2 (1) ו-2 (2) חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), כפי שהוא בתוקף ביום חתימת הסכם

זה (להלן: "הבטוחה" או "הבטוחות" ו-"החוק", בהתאמה). בחירת סוג הבטוחה מבין אלו המנויות כאמור בחוק תהיה בשיקול דעתה הסביר של החברה. החברה תהיה זכאית להחליף את סוג הבטוחה בכל סוג אחר של בטוחה אך ורק בהתאם להוראות החוק, ובמקרה שכזה תודיע על כך לקונה. עלות החלפת הבטוחה תחול על החברה.

26.2. הודע לרוכש שעל פי הוראות חוק המכר הבטוחות השקעות תבטיח החברה את הכספים העולים על 7% ממחיר הדירה ושישולמו לה על ידי הרוכש על פי סעיף 7 לעיל, ככל הנראה, על ידי הוצאת ערבות חוק מכר מסוג ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק המכר הבטוחות השקעות.

26.3. הרוכש נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לחברה להעביר לבנק המלווה שיוציא את הבטוחה את כל זכויותיו על פי הסכם זה בכל מקרה שהבנק המלווה ישלם את הסכום המגיע לרוכש על פי הבטוחה.

26.4. הודע לרוכש שהערבויות אשר תונפקנה ע"י הבנק המלווה בהתאם לחוק המכר הבטוחות השקעות, הנן ערבויות אשר אינן כוללות מע"מ.

26.5. הרוכש מתחייב לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרת לבנק המלווה בנוסח שיידרש על ידו, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחה את הסכומים שיהיה חייב לגוף הפיננסי, או לגורם פיננסי אחר שילווח לרוכש כספים למימון רכישת הדירה.

26.6. הרוכש מתחייב לחתום על מסמך "אישור קבלת הדירה" עבור הבנק, בסמוך למועד מסירת הדירה.

26.7. כל שינוי ו/או ביטול של ההסכם מותנה בקבלת הסכמתו של מנפיק הבטוחה בכתב.

26.8. החברה תהא רשאית להחליף את סוג הבטוחה הניתן לרוכש על פי שיקול דעתה הסביר ובלבד שתעמוד בהתחייבויותיה כמפורט בחוק בכפוף לסעי' 26.1 לעיל ובכפוף להוראות הדין.

27. העברת זכויות

27.1. בהתאם להוראות המכרז, הרוכש לא יהיה זכאי למכור לצד שלישי כלשהו את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, בהתאם להחלטת רמ"י לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים או שבע שנים האמורות, אשר נכרת לפני תום חמש השנים או שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

27.2. להבטחת האמור בסעיף 27.1 דלעיל כלפי רמ"י, משב"ש והחברה, יחתום הרוכש במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה המצורף כנספח טי-ויי ונספח ז' להסכם זה.

27.3. ככל שהרוכש יפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד הנקוב לעיל, הוא יחויב בתשלום 450,000 ₪ למשהב"ש.

- 27.4. להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות עליו יחתום עם החתימה על הסכם זה והמצ"ב **כנספחים ט'-ו'**, י' להסכם זה תירשם הערת אזהרה (בהתאם לנספח יג') בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי החברה בגין התחייבות זאת והרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערה כאמור עפ"י דרישת החברה.
- 27.5. מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 27.1-27.4 דלעיל, עד לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרוכש, הרוכש יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרות הקבועות בתב"ע, בהיתר ובהתאם להוראות והנחיות רמ"י והמכרז בלבד ולא לכל מטרה אחרת.
- 27.6. בכפוף להוראות סעיף 27 להלן ועד לרישום זכויותיו של הרוכש על שמו בלשכת רישום המקרקעין, יהא הרוכש זכאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו על פי הסכם זה בתנאי שמילא את כל חובותיו על פי הסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה ותשלום יתר התשלומים החלים עליו על פי הוראות הסכם זה, ובתנאי שיקבל בכתב ומראש את הסכמת החברה כאמור וזאת עד לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין. החברה לא תהא רשאית לסרב לתת הסכמתה כאמור אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.
- 27.7. בכפוף לאמור בסעיפים 27.1-27.6 דלעיל, החברה מצידה תיתן הסכמתה להעברת זכויות כאמור, בכפוף לקיום כל התנאים כדלקמן:
- 27.7.1. הרוכש קיבל את החזקה בדירה ומילא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 27.7.2. מובהר בזאת כי העברת זכויות הרוכש לפני מסירת החזקה בממכר ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לממכר או 7 שנים ממועד ההגרלה, לפי המוקדם, ולרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות לא תתאפשר
- 27.7.3. הסכם תקף בין הרוכש ומקבל הזכות, בדבר העברת הזכויות וההתחייבויות על פי הסכם זה למקבל הזכות.
- 27.7.4. אישור תשלום מס רכישה בגין העסקה נשוא הסכם זה וכן אישור מס שבת, מס מכירה ומס רכישה בגין העסקה להעברת זכויות הרוכש למקבל הזכות, וכן הנמצאת אישורים בדבר תשלום כל המיסים, האגרות הארנונות, היטלים והתשלומים מכל מין או סוג שהוא החלים על פי חוק ולפי הסכם זה על הרוכש ו/או הנעבר ואשר יחולו בגין ההעברה או ינבעו כתוצאה ממנה לרבות אישור על תשלום כל החובות המגיעים לוועד הבית.
- 27.7.5. מקבל הזכות יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בנוסח זהה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 22 לעיל.
- 27.7.6. הרוכש ומקבל הזכות יחתמו על כתב העברת הזכויות וההתחייבויות שבהסכם זה על שם מקבל הזכות בנוסח שייקבע על ידי החברה.

27.7.7. אישור מאת המוסד הפיננסי המעיד כי ההלוואה, אם הייתה כזו, סולקה במלואה.

27.7.8. השבת כל הערבויות אשר קיבל הרוכש מהחברה.

27.7.9. מבלי לפגוע באמור לעיל תהא החברה רשאית לדרוש שהרוכש או מקבל הזכות ימציאו לה כל מסמך ו/או אישור נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל של הסבת הזכויות.

27.7.10. הוסרו ו/או בוטלו עיקולים ו/או צווי מניעה – אם יהיו כאלה – על זכויות הרוכש על פי הסכם זה.

27.7.11. תשלום לפקודת החברה בעבור הוצאות הטיפול בהעברה (לרבות בקשר עם טיפול בסילוק משכנתא ו/או רישומה) ישלום כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.

27.7.12. ידרשו אישור רמ"י ו/או משב"ש כאמור וכמפורט בסעיף 27.1 דלעיל וכן למחיקת ההערה הרשומה לטובתה מכח סעיף 27.4 וזאת כתנאי מקדמי לביצוע העברת הזכויות.

28. עורכי - דין

מובהר בזאת כי עורכי הדין יטפלו בכל העניינים המשפטיים הקשורים למקרקעין ולפרויקט והנובעים מהסכם זה ועריכתו.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי עורכי-הדין מייצגים את החברה בלבד ואינם מייצגים את הרוכש בהסכם זה ולרוכש הודע כי הינו זכאי להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו בכל הקשור עם הסכם זה וכי הוא חותם על הסכם זה לאחר שמיצה את זכותו זו. הודע לרוכש כי אין משום יצירת יחסי עו"ד- לקוח בינו לבין עוה"ד. הובהר לרוכש כי עוה"ד יבצע את רישום הזכויות בדירה על שמו אך לא בתור עורך דינו אלא מכח חובתו של המוכר לרשום את זכויות הרוכש בספרי לשכת רישום המקרקעין, חובה אשר המוכר יבצע אותה באמצעות בא כוחו ויועצו המשפטי, עוה"ד הנ"ל.

29. הפרת ההסכם

29.1. אם הרוכש לא ישלם אחד או יותר מן הסכומים שעליו לשלם לחברה כמפורט בהסכם זה במלואו ובמועדו, יחשב הדבר כהפרה יסודית לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לרוכש אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ-14 ימים לתיקונה, ולאחר שהרוכש לא פעל לתיקונה במסגרת הזמן שנקבע לכך. לא פעל הרוכש לתיקונה במסגרת הזמן שנקבע לכך כאמור, תהא החברה רשאית אך לא חייבת לבטל הסכם זה ולמכור את הדירה לאחר, וזאת

ע"י מתן הודעה בכתב לרוכש לפיה יכנס הביטול לתוקפו בחלוף 5 ימים ממועד משלוח ההודעה. במקרה כזה, תחזיר החברה לרוכש את התשלומים ששולמו ע"י הרוכש על חשבון התמורה בערכם הריאלי, בניכוי הפיצוי המוסכם המפורט בסעיף 29.3 להלן שיחולטו לטובת החברה. ההשבה תבצע תוך 45 יום לאחר שהרוכש פינה את הדירה, או לאחר הביטול אם החזקה טרם נמסרה לרוכש הדירה.

29.2. מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת המוקנית לחברה כלפי הרוכש על פי דין ו/או מכוח הסכם זה, הרי בגין כל פיגור שיפגר הרוכש בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה איחור העולה על 7 ימים, יישא הסכום שבפיגור, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל.

29.3. במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.

29.4. בוטל חוזה זה על-ידי המוכר עקב הפרתו על-ידי הקונה אזי יחולו על ההסכם ההוראות דלהלן:

29.4.1. זכויותיו של הקונה בדירה תפקענה והמוכר יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיו לפי חוזה זה.

29.4.2. הקונה יהיה חייב לסלק מיד את ידו מהדירה אם קיבל את החזקה קודם לכן.

29.4.3. המוכר יהיה זכאי לקחת לחזקתו הבלעדית את הדירה ולמכור את הזכויות בה לכל קונה בכפוף להוראות המכרז.

29.4.3.1. מתוך היתרה - אם תהיה - יחזיר המוכר לקונה את הסכומים ששולמו לו

בפועל על פי סעיף 7 לעיל (להלן: "סכום החזר") בערכם הריאלי, ובלבד שאם הקונה קיבל הלוואה כאמור לעיל או כל הלוואה אחרת הקשורה ברכישת הזכויות בדירה, תחילה ישלם המוכר למלווה את סכום החזר בגבול הסכום שהקונה חייב למלווה על-ידי ההלוואה הנ"ל, והיתרה, אם תהיה, תוחזר לקונה.

29.5. מובהר כי על המוכר מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו, לא יאוחר מ- 45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול.

29.6. כתנאי להשבת החלק מהתמורה ששולם על ידי הרוכש בפועל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומכל הוראה אחרת של ההסכם יבוצעו הפעולות הבאות:

- 29.6.1. הרוכש יחתום על כל מסמך ותצהיר הנדרשים לצורך הודעה לרשויות על ביטול הסכם המכר הרוכש ישיב לחברה את הבטוחות לדרישתה הראשונה.
- 29.6.2. הרוכש מתחייב לשתף פעולה עם החברה בקשר עם השבת ו/או ביטול הבטוחות ככל שיידרש, ובכלל זה לחתום על כל מסמך ולמסור כל מסמך הדרוש לצורך כך. החברה תהיה רשאית לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון כדי להביא לביטול הבטוחות ובכלל זה שימוש בייפוי הכח.
- 29.6.3. הרוכש ישיב לחברה את כל שוברי התשלום שקיבל מהחברה לצורך ביצוע התשלומים ואשר לא נעשה בהם שימוש, ככל שקיבל שוברים כאמור.
- 29.6.4. פרט להשבת כספי המשכנתא למוסד הפיננסי הרלוונטי, היזם רשאי לקזז באופן עצמאי את סכום הפיצוי המוסכם בלבד.
- 29.6.5. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החברה לתבוע מהרוכש את תשלום מלוא הנזקים שיגרמו לה בשל הפרת החוזה ו/או ביטולו.
- 29.6.6. החברה לא תהיה רשאית לבטל את ההסכם אם שילם הרוכש את מלוא התמורה (לרבות מלוא הפרשי ההצמדה), קודם להוצאת הודעת ביטול על ידי החברה.
- 29.6.7. בנוסף על כל תרופה אחרת שיש לחברה, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הרוכש בתשלום כל סכום המגיע ממנו לחברה לפי ההסכם ובלבד שהפיגור יעלה על 7 ימים מיום דרישת היום לתשלום, ישלם הרוכש לחברה על כל סכום שיפגר בתשלום דמי פיגורים ממועד הפירעון הנקוב בהסכם ועד לתשלומו בשיעור שיהיה קבוע באותה עת בחוק פסיקת ריבית והפרשי הצמדה תשכ"א-1961 באופן יחסי בגין כל יום של איחור. הריבית תחושב מהיום שנועד לתשלום עד למועד פרעונו המלא בפועל.
- 29.7. הפרת סעיף זה, לרבות כל סעיף קטן בסעיף זה, תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

30. כללי

- 30.1. מוסכם מובהר בזאת במפורש כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים.
- 30.2. במקרה שהרוכש הינו תושב חוץ, מתחייב הרוכש למלא אחר כל הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בהסכם כמו הסכם זה לרבות הצהרה בדבר זכאות לעלות לפי חוק השבות.
- 30.3. מובהר כי הרוכש רוכש את הדירה רק על סמך האמור בהסכם זה וכי החברה והרוכש לא יהיו קשורים בכל התחייבות בעל פה או בכתב, הבטחה או מצג, פרסומים, הצהרות, או טיוטת שאינן נכללים בהסכם על נספחיו.

- 30.4. מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע או לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצינם עפ"י דין ו/או לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י דין בהתייחס למצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.
- 30.5. התחייבות החברה בהסכם הנן אך ורק בדברים הנוגעים לדירה ולבניין, לחלק היחסי ברכוש והמשותף כמפורט בהסכם זה, וכפי שמפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה כנספח א'. כל הוראה או תרשים שבמסמכי ההסכם שאינם נוגעים לדירה ולבניין בלבד, אינם באים אלא לצורך תיאור כללי ובלתי מחייב ולצורכי המחשה בלבד.
- 30.6. שום ויתור, ארכה, או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם יעשו בכתב. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי החברה לא ייחשב כויתור, והחברה רשאית להשתמש בזכויותיה כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי החוק, בכל עת שתמצא לנכון.
- 30.7. כל תשלום אשר ישולם על ידי צד מן הצדדים ואשר חובת תשלומו חלה על הצד השני, חייב הצד השני להחזירו לצד המשלם תוך 7 ימים מיום דרישתו של הצד המשלם, וכל זאת על סמך קבלה או מסמך בכתב המעיד על תשלום הסכום, ללא כל צורך בהוכחה נוספת כלשהי. מובהר כי, החברה תבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את היזום בביצוע התחייבויותיו. יש להבהיר כי, לרוכש תעמודנה כלפי היזום אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 30.8. מובהר במפורש כי ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה, מותנית בכך שהרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותן ובמועדן. איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.
- 30.9. פרט אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה, לא תהיה לצדדים זכות קיזוז בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה ו/או נובע ממנו.
- 30.10. במקרה שהמונח "הרוכש" מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחידי הרוכש אחראים על פי הסכם זה, ביחד ולחוד.
- 30.11. בכפוף להוראות הדין במקרה של ביטול הסכם יחתום כל אחד מיחידי הרוכש על מסמכי הביטול.
- 30.12. הרוכש יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרת מגורים בלבד. קודם למסירת הדירה, הרוכש מתחייב לא לבצע כל שינוי שיש בו בכדי לפגוע או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הפרויקט, לרבות החלפת או שינוי התריסים ו/או החלונות החיצוניים של הדירה, סגירת מרפסת והתקנת סידורי כביסה שלא במקום המיועד לכך, התקנת מזגן שלא במקום המיועד לכך, התקנה או תליית שלטים והתקנת דודי חשמל או דודי שמש, שינויים בצבע החיצוני או הציפוי החיצוני ושינויים בטיח החיצוני ובגדרות. אלא אם קיבל לכך היתר בניה ו/או רישיון ו/או כל אישור הנדרש (ככל שנדרש) מהרשויות המוסמכות. אין באמור כדי להתיר לרוכש כל פעולה שאינה רשאי לעשות על פי דין.

נספח ג'

נספח תמורה

להסכם שנערך ונחתם ביום

האחים אום שותפות רשומה מס' 540168242
מרח' רמב"ס 2, באר שבע
(להלן: "החברה")

בין:

מצד אחד

ל בין:

כתובת:
טלפון:
דוא"ל:

(להלן ביחד ולחוד: "הרוכש")

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. מבוא

- א. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם הנ"ל ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

2. מחיר הדירה ותנאי התשלום

א. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הדירה בסך _____ ₪
(שקלים חדשים) הכולל מע"מ כדין (בשיעור של 17% נכון ליום חתימת הסכם זה אך כפוף לשינויים כמפורט בסעיף 13 להלן), הכל במועדים ובתשלומים כמפורט בס"ק ג. להלן (להלן - "מחיר הדירה").

ב. בנוסף במעמד חתימת הסכם זה מתחייב הרוכש לשלם לעוה"ד ברק סויסה או רן קוסטיצקי את התשלום בגין ההוצאות משפטיות ע"פ הוראות הדין. יובהר כי סכום זה אינו מהווה חלק מהתמורה והוא ישולם ישירות לב"כ החברה ולגורמי הרישום. במקרה של ביטול ההסכם (מכל סיבה שהיא), יושב לרוכש ע"י עוה"ד שכר טרחה באופן יחסי בהתאם לפעולות שבוצעו על ידו.

ג. תשלומים:

- ג.1. סכום של _____ ₪ (במילים): _____ שקלים חדשים) המהווה השלמה ל-7% ממחיר הדירה ישולם למוכרת במועד חתימת הסכם זה.

- 2.ג. סכום של _____ נ"ש, (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 13% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה. מובהר ומוסכם, כי ככל שעד למועד תשלום זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד מהיום ה- 45 ועד ל- 7 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים בפועל, קרי הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שהיה ידוע ביום ה- 45 ממועד חתימת הסכם זה. הדבר יחול גם לגבי שאר התשלומים המפורטים להלן. יובהר כי ככל ויתר התשלומים מצריכים לקיחת משכנתא אזי, ישולמו התשלומים 21 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים. כלומר, ככל ולא נמסר פנקס שוברים עד מועדי התשלום של שאר התשלומים (תשלום 3 והלאה), המדד של כל תשלום קופא והרוכש ישלם את התשלומים בהתאם למדד הידוע במועד התשלום המקורי.
- 3.ג. סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך ארבעה (4) חודשים ממועד חתימת הסכם זה. בכפוף לקבלת פנקס שוברים כאמור לעיל.
- 4.ג. סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שמונה (8) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 5.ג. סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שניים עשר (12) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 6.ג. סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך שישה עשר (16) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 7.ג. סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרים (20) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 8.ג. סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרים וארבעה (24) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 9.ג. סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה ישולם למוכרת תוך עשרים ושמונה (28) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- 10.ג. יתרת התמורה, סכום של _____ נ"ש (במילים: _____ שקלים חדשים) המהווה 10% ממחיר הדירה, ישולם עד מועד מסירת הדירה.

*על אף האמור לא ייגבו מעל 7% בטרם המצאת בטוחה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974.

ד. הרוכש מתחייב לבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה **לחשבון מס' 634820/92 בבנק לאומי סניף 800** (להלן - "**חשבון הליווי**"). התשלומים בנספח זה יבוצעו לחשבון הליווי אך ורק באמצעות שוברי תשלום המיועדים לכך ובמועדים המפורטים בנספח זה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי מועד ביצוע כל תשלום בפועל יהיה המועד בו יתקבל אישור הפקדת התשלומים בחשבון הליווי כאמור, בידי החברה.

ה. הובהר לרוכש שהבנק המלווה את הפרויקט לא ישחרר את הדירה משעבוד אלא בכפוף לתשלום מלוא מחיר הדירה באמצעות שוברי התשלום כאמור לעיל לחשבון הליווי ובכל מקרה שבו לא ישולם מלוא מחיר הדירה לחשבון הליווי לא ישחרר הבנק את הדירה משעבוד ויהיה רשאי לדרוש את מלוא הכספים בדירה וכן לא ניתן יהיה לרשום את הדירה על-שמו של הרוכש.

3. למען הסר ספק כל תשלום על חשבון מחיר הדירה יכלול בתוכו מע"מ, ככל שיחול, בשיעור החוקי

כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והחברה תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין מע"מ מתוך כל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ, לרבות העלאת המע"מ מעבר לשיעור של 17%, יחול על הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הדירה עליו חל שינוי כזה על פי הדין.

הרוכש מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם, אם חל לגבי מע"מ, לרבות תשלומי חובה, שינויים ותוספות, תוספת למחיר הדירה שתתווסף על פי ההסכם. הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'. הרוכש מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.

4. הפרשי הצמדה

- 4.1. בנספח זה:
- 4.1.1. **המדד** - משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם לכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומו.
- 4.1.2. **יום פירעון** - (לגבי כל תשלום) - משמעו המועד הקבוע לפרעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בסעיף 2ג' לעיל, וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות סעיף 6 להלן - מועד פירעונו בפועל.
- 4.1.3. **המדד הבסיסי** - משמעו המדד ביום חתימת חוזה זה.
- 4.1.4. **המדד החדש** - המדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל.
- 4.2. מחיר הדירה וכן כל תשלום מכול סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה ולרבות ריבית פיגורים, יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (הפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או נספח זה יקרא לעיל ולהלן - "**הפרשי הצמדה**").
- למען הסר ספק מובהר בזאת כי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש מהמדד הבסיסי.
- 4.3. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפרעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפרעון בפועל של כל תשלום כאמור.
- החברה תערוך את החישוב של הפרשי הצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל תשלום ותשלום והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 יום מקבלת דרישת החברה מובהר כי, הדברים אמורים, בשינוים המחויבים, גם לגבי הצמדת החוזרים שעל היזם לבצע לפי החוזה.
- למען הסר ספק הרוכש מתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה כלפי החברה לרבות תשלום מלוא התמורה בגין הדירה. תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש ולעריכת פרוטוקול מסירה הינו תשלום מלוא התמורה עבור הדירה בהתאם לנספח זה.

5. ריבית פיגורים

- 5.1. בכל מקרה שהרוכש יפגר מעבר ל-7 יום בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים

המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים בשיעור שיהיה קבוע באותה עת בחוק פסיקת ריבית והפרשי הצמדה תשכ"א-1961 באופן יחסי בגין כל יום של איחור. הריבית תחושב מהיום שנועד לתשלום עד למועד פרעונו המלא בפועל.

5.2. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פרעון בפועל של התשלום. מובהר בזאת כי אם הרוכש לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או את חלקו כתשלום עבור ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק 5.1 לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.

5.3. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש זכות לפגור בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

5.4. האמור בסעיף זה הינו על צד היתר עיסקא כפי הנוסח המצוי בבנק לאומי.

6. הקדמת תשלומים

במידה והרוכש יבקש להקדים מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, יפנה הרוכש לחברה בכתב לקבלת אישורה. החברה תאשר הקדמת תשלומים בהתאם לשיקול דעתה הסביר. בכל מקרה שהרוכש יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל, לאחר קבלת אישור החברה, לא תוענק לרוכש הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי החברה. במקרה כזה תגבה ההצמדה בהתאם למועד תשלום בפועל ללא הפרשי הצמדה נוספת ו/או ריבית נוספים.

7. שונות

7.1. למען הסר ספק, מובהר בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה.

7.2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש	הרוכש	החברה
--------------	--------------	--------------

נספח ד'

יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה :

שם : _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את כוחו/ם של :
אחים אום שותפות רשומה ו/או עוה"ד ברק סויסה ו/או רן קוסטיצקי ו/או עו"ד אחר מטעם החברה
ו/או כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים
והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן :

1. לקבל ו/או לרשום בשמנו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה
אחרת את הנכסים המפורטים בסעיף 12 להלן או כל חלק מהם (להלן: "הנכסים"), ו/או לעשות
כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים, הכל כפי שיראה למורשי/נו הנ"ל
או מי מהם, לפי שקול דעתם הסביר ולצורך קיום הוראות חוזה המכר לרבות רישום זכותו של
הרוכש בדירה, רישום המשכנתא או הערת אזהרה.
2. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים,
האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שייעשו לפי כח
הרשאה זה וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן
הקשורות בנכסים,
3. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמי/נו ובמקומי/נו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-
1969 (להלן - "חוק המקרקעין") ו/או על ידי המשכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז1967- (להלן -
"חוק המשכון") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו
עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה
הראשית וגם/או חכירת משנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או
תהיה לי/נו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד
עם הממשלה, החברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או
ערבות הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם
עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום
המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים
שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל בכפוף
לדין, ככל והוראות החוק יחולו רטרואקטיבית ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למורשי/נו הנ"ל,
הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשי/נו ימצאו/ו לנכון לפי שיקול דעתו/תם הסביר, לרבות ויתור על
כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשלי"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39
לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום
ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

4. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני ממונה על רשום מקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין, ו/או רשם המקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון צבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכח הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בכח הרשאה זה.
5. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה ו/או ביטולן ו/או מחיקתן, לדרוש רשום הנכסים ו/או רשומם ו/או הפרדה ו/או אחוד. לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תקונו ו/או ביטולו. לתבוע חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות
6. מדי פעם בפעם להעביר כח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עיניו/הם של מורשי הנ"ל.
7. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכח הרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחינו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כח הרשאה זה.
8. כח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנינו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהן של האחיים אום שותפות רשומה בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או "טפחות" בנק משכנתאות לישראל בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות לישראל בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק ירושלים לפתוח ולמשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ ו/או מינהל מקרקעי ישראל וגם/או אישיות משפטית אחרת (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן - "צד ג' ו/או בהתייחס לבנקים הנזכרים לעיל יקראו להלן - "הבנק"). כח הרשאה זה ישאר בתוקף גם לאחר מותינו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו.
9. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כח הרשאה זה עם מורשינו האחרים. על פי כח הרשאה זה או כל כח הרשאה אחר שניתן ו/או ינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים

10. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או יחתם בינינו ובין צד ג' או מי מהם ו/או בכל מקרה בו צד ג' או מי מהם יהיו רשאים מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מידי כל סכום שקבלנו או נקבל ממנו, יהיו מורשינו רשאים לבטל בשמינו ו/או במקומינו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן (להלן: - "ההסכם") ו/או להודיע בשמינו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמינו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לצד ג' או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' או למי מהם ו/או לפקודתם את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.
11. אנינו מאשרים בזה כי התחייבותינו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתנו כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמינו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק.
12. כח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים המקרקעין הידועים כגוש 34281 חלקות 388-398 (כולל), 317 (בשלמות), תוכנית מספר 102-0073593, מגרשים מספר מגרשים 816-823 (כולל), 814, 812, 811, 728 המצויים בשכונה ד'3 בעיר בית שמש, וזאת בהתאם למכרז ים/2019/265 דירה מס' זמני _____ קומה _____, בניין _____, או כל מגרש או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה ייוצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

ולראיה באנו על החתום:

רוכש

רוכש

תאריך:

הריני לאשר חתימת מרשיי לעיל:

נספח ה'

נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה + נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם הבנק וכתב התחייבות בלתי חוזרת בנוסח הבנק

תאריך: _____

נספח ו' – הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים

לכבוד

האחים אום שותפות רשומה

(להלן: "החברה")

א.ג.נ.,

הנדון: **הסכם מיום** _____

לרכישת דירה מס' _____ בבית מס' _____ שיוקם על ידי החברה בגוש 34281 חלקות

317, 398-388 (כולל ובשלמות) בפרויקט "האחים אום בית שמש –

מחיר למשתכן"

אני, _____ ת.ז. _____, ו- _____, ת"ז _____, מאשר/ת בזאת כדלקמן:

ידוע לי כי עפ"י הוראות המכרז הריני להתחייב ולאשר כי אין ביני או בין קרובי לבין החברה או קרובה יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (נא לסמן):

- אינני נושא/ת משרה בחברה.
- אינני עובד/ת של החברה.
- אינני שותף/ה לעסקיה של החברה.
- אינני בעלים, שולט או מחזיק בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או המניות בחברה, במישרין או בעקיפין.
- אינני קרוב/ה משפחה של עובד החברה; לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה.
- אינני עובד/ת החברה ו/או חברות הקשורות לאחים אום שותפות רשומה ו/או אצל מי מבעלי האחים אום שותפות רשומה.
- אינני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד חברה או גוף הקשור אליה או של מי מבעלי השליטה בחברה.

בכבוד רב,

הרוכש

הרוכש

נספח ז'

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 12 ולמעט ילד נשוי ומגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם (זכויות) בחלק שעולה על שלישי] בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-2791.
- 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.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 12 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד-50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____

מספר ת.ז.: _____

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____

מספר ת.ז.: _____

חתימת המצהיר/ים* _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני

מ/רגב' _____ ת.ז. _____ ו- _____
ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה
לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה
את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם עוה"ד	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
_____	_____	_____	_____

נספח ח' - כתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי

כתב התחייבות

1. ידוע לרוכש הדירה שהיזם מקבל אשראי ו/או שירותי בנק מבנק לאומי ובכלל זה גם ערבות לפי בקשת היזם או רוכש הדירה לזכות מי מהם (כל אלה, האשראי, שירותי הבנק וערבויות להלן – "האשראי").
2. ידוע לרוכש הדירה שמתן האשראי בידי הבנק מותנה, בין היתר, בהתחייבות רוכש הדירה על פי כתב נספח זה.
3. היזם מצהיר כי פתח את חשבון הפרויקט שמספרו 634820/92 בבנק לאומי סניף 800 בבאר שבע, והחשבון על תכולתו עתה ובעתיד משועבד לבנק.
4. היזם מצהיר כי הדירה היא חלק מהפרויקט של בניית יחידות דיור במקרקעין הידועים כ גוש 34281 חלקות 388-398 (כולל), 317 (בשלמות), תוכנית מספר 102-0073593 (התוכנית הנ"ל על נספחיה תקרא להלן : "התב"ע") מגרשים מספר 816-823 (כולל), 814, 812, 811, 728 המצויים בשכונה ד'3 בעיר בית שמש.
5. תשלום לחשבון הפרויקט יבוצע בהתאם לאמור בסעיף 2.2 לנספח התמורה.
6. היזם מצהיר שעל פי ההסכם בינו לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלו אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
7. הודע לרוכש כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרויקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים, בהקמת הפרויקט למקרה שהיזם לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה עפ"י דרישות הבנק בכתב מתחייב הרוכש לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו ליזם עפ"י ההסכם ולבצע את כל שאר התחייבויותיו עפ"י ההסכם, כלפי הבנק או כל מי מטעמו.
- באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרויקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בהסכם, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לרוכש הדירה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, ויתן לו הודעה על כך.

רוכש

רוכש

נספח ט

כתב התחייבות מיום _____ שנחתם ב _____

החוק: חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.

אני מתחייב כי הקניית זכויות במקרקעין כהגדרתן לעיל, לזר כהגדרתו בסעיף 2א לחוק (להלן: "זר"), תהיה מותנית וכפופה באישורים שנקבעו בחוק. אני אמנע מהעברת זכויות לזר מבלי שאקבל אישור כאמור.

במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידי או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין יחולו הוראות החוק לפיהן העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור מראש ובכתב של רשות מקרקעי ישראל.

אני מתחייב להתנות כל העברת זכויות ממני לצדדים שלישיים בהתחייבות זהה מצד הנעברים שלא להעביר לזר ללא אישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדן בקבלת הסכמה זהה ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם, כי ידוע לו כי הערה תמשיך לרבוץ על הנכס בכל העברה בעתיד.

ידוע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינו נושא תעודת זהות ישראלית תידרש בדיקת רשות מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות. במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין, תמשיך להיות רשומה הערה לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור, מראש ובכתב, של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, כאמור לעיל.

לעניין זה: "זכויות במקרקעין" - זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות עפ"י התחייבות להקנות או להעביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי	חתימה

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את הקונה הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי הקונה חתם על כתב התחייבות זה בנוכחותי.

תאריך: _____ חותמת (שם וכתובת) _____ חתימה _____

נספח יא' - נספח זיכויים

מובהר כי בהתאם להוראות חוברת מכרז ים/2019/265 הרוכש לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבם במפרט, למעט ויתור על הרכיבים המפורטים להלן, ובגיןם קבלת זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע במפרט המכר.

פירוט הרכיבים הניתנים לויתור:

1. ארון מטבח.
2. ארון אמבטיה אם נכלל במפרט.
3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
4. נקודות מאור, בית תקע ונקודת טלפון.

נספח יב'

מס רכישה הנחיות בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים

1. על פי הדין, רכישת דירה חייבת בדיווח לרשות המיסים, ובתשלום מס רכישה.
2. הדיווח והתשלום במועד הינם בגדר חובה חוקית החלה עליכם ובאחריותכם הבלעדית. לא תחולנה, בכל מקדה שהוא, כל אחריות ו/או חובה עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו, בגין תקלה בדיווח ו/או בתשלום מס הרכישה זאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב.
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי דיווח מקוון של ההצהרה הנ"ל לרשות המיסים יעשה על ידנו ו/או מי מטעמנו באופן מקוון וכשירות בלבד, ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו, כל אחריות ו/או חובה בעניין. זאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון.
5. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה, ולשלם אותם בפועל, לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מ-"יום המכירה" (כאמור בסעיף 7 להלן), והחובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
6. תשומת ליבכם כי על פי הנחיות רשות המיסים, שווי הרכישה כולל את ה-"השתתפות בהוצאות המשפטיות" בהתאם לתקנות המכר(דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.
7. תשומת ליבכם כי יום המכירה נקבע ליום החתימה על חוזה הרכישה.
8. תשומת ליבכם להנחיות רשות ממיסים בחוברת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין 2021", ובמיוחד לאמור בעמ' 49 בנוגע לפטורים ממס הרכישה, זמין לנוחותכם גם באתר רשות המיסים בישראל.
9. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בברכה,

האחים אום שותפות
רשומה

הריני/ו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל, לרבות עמ' 49 לחוברת "דע זכויותיך" כאמור בסעיף 8 לעיל, וכי ידוע לי/נו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת יעוץ משפטי מטעמי/נו, וכי בדקתי/נו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמי/נו, את הנתונים אשר מילאתי/נו בהצהרה לרשות המיסים המצ"ב.

הרוכש

הרוכש

יפוי כוח בלתי חוזר
לבחירת דירה בתוכנית "מחיר למשתכן"

1. אני/אנו הח"מ, ת.ז. _____ הח"מ ת.ז. _____ (להלן-
"הקונה") ממנה ומייפה את כוחו של מר/גב' ת.ז. _____ להיות לב"כ
החוקי שלי ולפעול בשמי ובמקומי לצורך בחירת דירה ממאגר הדירות בפרויקט "מחיר למשתכן"
של האחים אום שותפות רשומה בבית שמש, שיוקם בשכונה ד'3.
2. בחירתו של מיופה הכח הנ"ל תחייב אותי/נו לכל דבר וענין ותהיה סופית.
3. יפוי כח זה הינו סופי ואינו ניתן לביטול.
4. כוחו של יפוי כח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד על כל הכרוך בכך, ולרבות חתימה על טופס
בחירת דירה/בקשת רכישה ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך בחירת הדירה.

ולראיה באתי על החתום היום _____ לחודש _____ לשנת _____

הרוכש

הרוכש

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אני/ו הח"מ, ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' _____ ת.ז. _____ (להלן: "מיופה הכוח") להיות בא/ת כוח/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כלהלן:

דירה מס': _____ בקומה _____ חדרים בבניין: _____ בפרויקט: "האחים אום, מחיר למשתכן בבית שמש וכל הצמוד לה: חניה מס' _____ מחסן מס' _____ (במידה ויש) (להלן: "הדירה")

הנבנית/תיבנה ע"י האחים אום שותפות רשומה מס' 540168242 (להלן: "החברה") מכוח מכרז יס/265/2019 בית שמש, ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר ייווצרו מהנ"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רפרצלציה וכיו"ב (להלן: "המקרקעין").

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או המכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: "החוזה") וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים וייפוי כוח בלתי חוזר.
2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או יבנה על הקרקע וכיו"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותיי מכוח החוזה ו/או התחייבויותיי מכוח ייפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כוח זה.
8. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"ח המחיר הכולל של הדירה.
9. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע, ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון,

חידוש רישום, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.

10. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי ובמקומי.

לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.

11. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו בכפוף לדין וככל והוראותיו של החוק יחולו רטרואקטיבית, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת ביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.

12. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, יפויי כוח - כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור ביפויי כוח זה.

13. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של יפויי כוח זה.

14. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף יפויי כוח זה.

15. ביפויי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.

16. כל פעולה עפ"י יפויי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

17. יפויי כח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופוסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או החברה ו/או כל צד גי אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

הרוכש

הרוכש

נספח לחוזה מכר מיום _____

שנערך ונחתם ב _____ בתאריך _____

בין

האחים אום שותפות רשומה מס' 540168242
(תיקרא להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין

_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

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

מצד שני;

הואיל וביום _____ נחתם בין הצדדים חוזה מכר דירה למשתכן ביחס לרכישת דירה מס' (זמני) _____, המצויה בבניין מס' _____ (זמני) בפרויקט, כהגדרתם בחוזה המכר, לרבות חניות בהתאם למסומן בתוכניות המכר (להלן בהתאמה: "החוזה", "הדירה").
והואיל והודע לרוכש שיכול והחברה מחויבת להקצות מספר חניות נגישות המיועדות לשימוש של נכה, מתוך כלל החניות בפרויקט, וזאת על פי הדין ו/או היתר הבניה ו/או דרישת הרשויות.

והואיל והודע לרוכש שמקום החניה שהוקצה לדירה הינה חניה המסומנת בתכניות המכר כחניה

נגישה, המיועדת לשימוש של נכה בעל תו כדין (להלן: "החניה הנגישה" ו-"נכה");
והואיל והודע לרוכש כי החניה הנגישה, אם הוקצתה לרוכש בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "החניה המוקצת"), הוקצתה לו על תנאי וזאת עד למכר הדירה האחרונה בפרויקט וכי במקרה שהחברה תמכור דירה בפרויקט לנכה, הזכאי לחניה הנגישה (להלן: "הרוכש הזכאי"), תהינה זכאית החברה לבטל את הקצאת החניה המוקצת, להצמידה לרוכש הזכאי ולהקצות לרוכש חניה אחרת בפרויקט (להלן: "חניה אחרת"), תחת החניה שבוטלה כאמור, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה כמפורט בנספח זה להלן;

1. הודע לרוכש כי החניה המוקצית הוקצתה לו על תנאי, כאמור במבוא לנספח זה וכי במקרה שהחברה תמכור דירה בפרויקט לרוכש זכאי, תהיה החברה זכאית לבטל לרוכש את הקצאת החניה המוקצית, להצמידה לרוכש הזכאי ולהקצות לרוכש חניה אחרת, בכל מיקום ואופן, לפי שיקול דעתן הסביר של החברה.
2. יובהר כי כל הוראות החוזה יחולו ביחס לחניה האחרת, ללא שינוי.
3. הודע לרוכש כי יתכן מצב בו תוחלף החניה המוקצית, בחניה אחרת.
4. הודע לרוכש כי במקרה של ביטול הקצאת החניה המוקצית, כאמור לעיל, הרוכש לא יהיה בעל זכות כלשהי בחניה האמורה,
5. החברה תשלח הודעה לרוכש בדבר ביטול הקצאת החניה המוקצית ותציין מיקומה ומספרה של החניה האחרת. באם יידרש לכך על ידי החברה, מתחייב הרוכש לחתום על כל מסמך ו/או תכנית ו/או תוספת לחוזה, ביחס לחניה/ות האחרת/ות שתוקצנה לדירה, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.
6. אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מהוראות החוזה. בכל סתירה בין הוראות נספח זה ובין הוראות החוזה - יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

הרוכש

החברה

עדכון הרוכש

עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

הובהרו לי זכויותי עפ"י חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), לרבות עפ"י תיקונו מיום 06.04.08, אשר נכנס לתוקף החל מיום 06.10.08, בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הדירה, ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין זה, ובפרט כי אסור למוכרת לקבל מהרוכש, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם עשתה אחת מאלה:

1. מסרה לרוכש ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, כבטוחה עפ"י סעיפים 1)2 ו-2) לחוק המכר (דירות) להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הרוכש על חשבון מחיר הדירה במקרה שלא תוכל להעביר לרוכש זכויות בדירה כמוסכם בהסכם.

2. רשמה לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין שעליהם היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

הודע לי כי עם מסירת הבטוחה לידיי, מילאה המוכרת את חובתה הנ"ל כלפיי.

המוכרת נותנת בזאת את הסכמתה כי הבנק המלווה, כהגדרתו בהסכם, יתן לרוכש אשר ימסור לבנק את מספר חשבון הפרויקט ואת שם הפרויקט, אישור כי הפרטים שנמסרו תואמים את הפרטים הרושמים בבנק, וזאת בכל האמצעים הבאים:

1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט.
2. באמצעות מענה טלפוני - בפניה של הרוכש לגורם אותו יקבע הבנק המלווה לענין זה, ואשר מס' הטלפון המאפשר גישה אליו יופיע בשובר התשלום.
3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה, על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.

כמו כן מסכימה המוכרת כי הבנק המלווה ייתן לתאגיד בנקאי או לתאגיד ביטוחי, הנותן לרוכש הלוואה לשם רכישת דירה מהמוכרת, והפונה אליו לשם העברת כספי הלוואה לחשבון הפרויקט, כי פרטי חשבון הפרויקט המצויים בידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק המלווה

הרוכש

הרוכש