



בס"ד



מתחם מס' 43196 בית מס' _____
 גוש 40135 דו משפחתי / דירת גן / דירת גג
 חלקה 46 מגרש 1325

כיוונים _____
 מס' חדרים _____
 בשטח של: _____
 ולה מוצמד מס' חניות: _____
 (להלן: "הדירה")

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן (מחיר למשתפר)

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש אוגוסט שנת 2022

בין : עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582
 מרחוב המסגר 22, חדרה
 (להלן: "המוכר")
מצד אחד ;

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

שכתובתו/ם לצרכי הסכם זה _____
 טל': _____ נייד/ים: _____
 דוא"ל: _____
מצד שני ; במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית (להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

הואיל : והמוכר זכה במכרז בש/ 189/2018 (להלן: "המכרז") במקרקעין הידועים כשכ' שחמוך 2 באילת, הידועים כגוש 40135 חלקות 2,3 (מתחם 43154), גוש 40135 חלקה 15 (מתחם 43161), גוש 40134 חלקות 13,15,18 (מתחם 43163), גוש 10134 חלקות 22,23 (מתחם 43164), גוש 40134 חלקות 5,7,9,11 (מתחם 43174), גוש 40135 חלקות 12,13,17,19 (מתחם 43196), גוש 40134 חלקות 1,2 (מתחם 43197), גוש 40134 חלקות 6,8,10,12 (מתחם 43199) תוכנית מס' 222/03/2 (להלן: "המקרקעין" ו - "התוכנית" או "התב"ע", לפי העניין);

והואיל : ורשות מקרקעי ישראל (להלן בהתאמה: "רמ"י") ייעדה את המקרקעין לבניית יחידות דיור על ידי המוכר כדירות מחיר למשתכן, ולמוכרן לבעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיור הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן;

והואיל והמוכר הינו החוכר הרשום של מלוא הזכויות במקרקעין וזאת בהתאם לנסח רישום המקרקעין והסכם החכירה;

והואיל : והמוכר יתכנן ויבנה פרויקט בשם "אקווה ריזורט" במסגרתו ייבנו על המקרקעין מבנים צמודי קרקע/דירות גן/דירות גג, והכול בהתאם להוראות והנחיות רמ"י במסלול "מחיר למשתכן" והוועדה המקומית לתכנון ולבניה (להלן: "הפרויקט");

_____ הקונה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
 ח.פ. 513201582

בס"ד

- והואיל:** ועל פי הוראות הסכם החכירה, היא המוכר זכאי למלוא הזכויות הבלעדיות בדירה כהגדרתה להלן ;
- והואיל:** ולצורך ליווי פיננסי של הפרויקט ישעבד המוכר את מלוא זכויותיו במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה, כהגדרתו להלן, במשכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום (להלן: "**המשכנתא**") ;
- והואיל:** וברצון המוכר לתכנן, לבנות, למכור, למסור ולהעביר לקונה את הדירה, הכל בהתאם להוראות חוזה זה ;
- והואיל:** וברצון הקונה לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכר את כל זכויותיו בדירה, כהגדרתה להלן בחוזה זה, כשהיא מושלמת וראויה למגורים, וכן לקבל את החזקה בדירה כשהיא ראויה למגורים, הכול בכפוף להוראות והתניות המפורטות בחוזה זה להלן ;
- והואיל:** ובמועד החתימה על חוזה זה טרם נתקבל היתר בניה לבניית הפרויקט, ובכלל זה גם הדירה, וכן טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי לפרויקט, יחולו ההוראות הקבועות ב**נספח יא'** וההוראות הקבועות ב**נספח יא'1** להסכם.
- והואיל:** וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות חוזה זה ;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא

- 1.1. המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות החוזה ניתנו למטרת נוחות ההתמצאות גרידא, ואין לעשות בהן כל שימוש לצורכי פרשנותו.
- 1.3. כל מקום בו נעשה שימוש בחוזה זה בלשון יחיד דינו לשון רבים, ולהיפך.
- 1.4. מוסכם במפורש, כי החוזה ייכנס לתוקפו אך ורק לאחר חתימתו כדין על ידי כל הצדדים.
- 1.5. טיטוטות חוזה זה ו/או טיטוטות נספחיו לא תהינה קבילות כראיות בפני גופים שיפוטיים ו/או מעין שיפוטיים, לרבות בוררים ו/או פוסקים, ולא תשמשנה לפרשנות חוזה זה ו/או תניה מתניותיו.
- 1.6. מניין הזמנים בחוזה זה יהא על פי המניין הגרוריאני.
- 1.7. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות וכיוצא באלה, בין הוראה שבחוזה גופו לבין הוראה המופיעה בנספח כלשהו של החוזה - תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת ; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בתמליל שבמפרט ו/או בתכניות לבין המשורטט ו/או המצויר בהן, תגבר ההוראה שבתמליל ; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה במפרט לבין הוראה בתשריט כלשהו, תגבר ההוראה שבמפרט ובלבד שלא יפחת מן המפרט המחייב ; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה בנספחי ההסכם לבין הוראה בחוזה גופו ו/או בכל נספח אחר - תגבר ההוראה שבנספח והכל בכפוף להוראות הדין.
- 1.8. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, מוסכם במפורש, כי כל מסמך ו/או הצעה ו/או ברושור ו/או פרוספקט ו/או פרסום ו/או מודעה ו/או בעל פה, בין המוכר ו/או עובדיו ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו לבין הקונה ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו, בין אם נעשו או ניתנו לפני חתימת החוזה לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, בכל הקשור לשטח הדירה, מידותיה, חומרי הבנייה, אופן הבנייה, מועדי הבנייה, סביבת המקרקעין ו/או המגרש ו/או הדירה ו/או בכל דבר אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין לדירה ו/או למגרש ו/או למקרקעין ו/או לחוזה זה (להלן: "**המסמכים המוקדמים**"), הינם בטלים ומבוטלים בזה, ולא יהיה להם כל תוקף מחייב בין הצדדים, חליפיהם ו/או מי מטעמם, והכל למעט אם הם מהווים חלק מחוזה זה, ובלבד שנעשו בכתב, נחתמו ונעשו בהתאם להוראות החוזה. אין באמור לעיל בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי דין, למשל במקרה בו התגלתה הטעייה ו/או תרמית ו/או חוסר תום לב ו/או מצג שווא ובמקרה כאמור קיימות לקונה העילות בהתאם להוראות החוקים השונים, כמו למשל חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ו/או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973. למען הסר ספק, יובהר בזאת, כי המוכר אינו רשאי לשלול בזאת תוקף חוזי של מצגים ופרסומים בהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.
- 1.9. חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 1.10. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה, דו משמעות וכיוצא באלה, בין בהסכם זה ובין בנספח כלשהו של ההסכם, תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת ; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה כתובה לבין המשורטט ו/או המצויר, תגבר ההוראה הכתובה ; במקרה של סתירה כאמור בין הוראה במפרט לבין הוראה בתשריט כלשהו, תגבר ההוראה שבמפרט.



בס"ד

2. הגדרות

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

"הבנק"	בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח ו/או גורם פיננסי נוסף ו/או אחר עימו יתקשר המוכר, אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974
"בנק הקונה"	בנק מסחרי ו/או בנק למשכנתאות בישראל, אשר העמיד לטובת הקונה את המימון הדרוש לו לצורך רכישת הדירה, ולצורך זה בלבד.
"הדירה"	כמוגדר במבוא לחוזה זה שתוקם על המקרקעין במסגרת הפרויקט, על-פי התכניות שהגדרתה בחוזה ובהתאם להיתר בניה ולהוראות החוזה.
"החוזה" או "חוזה זה"	חוזה זה וכל נספחיו.
"הסכם החכירה"	ההסכם עימו התקשר המוכר עם רמ"י ומכוחו זכאי המוכר למלוא הזכויות במקרקעין שהגדרתן.
"חוק המכר"	חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.
"החוק להבטחת רוכשים"	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
"חוק המקרקעין"	חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.
"מדד"	מדד תשומות הבנייה המתפרסם מעת לעת על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומו, או כל מדד רשמי שיחליפו, בין אם יושתת על הנתונים שעליהם מושתת מדד זה כיום ובין אם יושתת על נתונים אחרים (להלן: "המדד"). אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
"המהנדס"	המהנדס שימונה על ידי המוכר ו/או מטעמו בקשר עם בניית הפרויקט, ובלבד שיהא מהנדס רשום, מורשה ומוסמך בהתאם להוראת כל דין.
"מכתב ההחרגה הבלתי מותנה"	המכתב שהבנק המלווה ינפיק ולפיו לא יממש הבנק את השעבוד הספציפי הרשום לטובתו על המקרקעין מתוך הדירה, בנוסח כפי שיהא מקובל בבנק המלווה באותה עת.
"מע"מ"	ידוע לקונה, כי מחיר הדירה הנקוב לעיל אינו כולל מס ערך מוסף בשעור הקבוע בחוק היות והדירה באילת.
"המפרט" או "המפרטים" או "המפרט הטכני"	המפרט הטכני המהווה חלק מהתשריטים שהגדרתם להלן, ואשר מחייב את הצדדים, בנוסח המצורף כנספח א' , ובכפוף לסעיף 9.1 להלן ואשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב.
"המקרקעין"	שהגדרתו במבוא לחוזה ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת;
"המשכנתא"	שהגדרתה במבוא לחוזה זה;
"עורך הדין של המוכר"	כל עורך דין ממושרד עורכי דין לרון אבו - משרד עורכי דין וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.
"העירייה" או "הרשות מקומית"	אילת ו/או הועדה המקומית לתכנון ובנייה, הכול לפי ההקשר והעניין.
"הפרויקט"	שהגדרתו במבוא לחוזה זה.
"צמוד" או "הפרשי הצמדה" או	תוספת לתשלום לפי שיעור העלייה של המדד מן המדד הבסיסי עד למדד החדש, כאשר הוא מבוטא במספר המתקבל מחלוקת סכום התשלום במדד הבסיסי והכפלה במדד החדש,

ובלבד שהמדד האחרון לא יפחת מהמדד הבסיסי.	בס"ד
קבלן שייבחר על-ידי המוכר, לרבות המוכר עצמו, אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הפרויקט והדירה.	"הצמדה" "הקבלן"
ריבית בשיעור שתאגיד בנקאי גובה על חריגות מהחשבון. מובהר, כי אין המוכר ידרוש לכך גם הפרשי הצמדה, שכן ריבית הפיגורים מגלמת בתוכה את הפרשי הצמדה. על אף האמור לעיל, עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי סעיף 5ב לחוק המכר, ריבית הפיגורים לפי חוזה זה תהיה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 ותכלול בנוסף גם הפרשי הצמדה בהתאם.	"ריבית הפיגורים"
כהגדרתו בסעיף 4.7.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מחודש 04/2019 או כל עדכון לקובץ שיבוא במקומו, כפי שייקבע מעת לעת.	"מחיר למשתכן"
כהגדרתו בסעיף 4.7.24 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מחודש 04/2019, או כל עדכון לקובץ יבוא במקומו, כפי שייקבע מעת לעת;	"משפר דור"
משרד הבינוי והשיכון.	"המשרד"
כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה.	"תושב ישראל"
התקופה שבין המועד הנקוב בחוזה לביצוע של תשלום כלשהו החל על הקונה (ואם לא נקבע לו מועד - מיד עם דרישה לתשלום), לבין מועד תשלומו במלואו בפועל.	"תקופת הפיגור"
התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין.	"התקנון המצוי"
כל התשריטים, התכניות והתשרימים המצורפים כנספח ב' , וכן המפרט הטכני כהגדרתו לעיל.	"התשריטים ו/או התכניות"

3. המכר

- 3.1 המוכר מתחייב לבנות, למכור, להעביר ולמסור לקונה את הדירה, והקונה מתחייב בזאת לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכר את הדירה ואת החזקה בדירה, והכל בהתאם לתנאי החוזה.
- 3.2 להסרת ספק מובהר במפורש, כי תנאי מוקדם לקיום התחייבויות המוכר כאמור בחוזה הינו, כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו הרלוונטיות כלפי המוכר, במועדן ובמלואן.
- 3.3 מובהר בזה, כי התחייבויות המוכר כלפי הקונה על פי חוזה זה מתייחסות אך ורק לדירה, הצמדותיה כמפורט בהסכם זה, ושטחים שלגביהם יקבע במפורש, כי לקונה תהא זכות שימוש ו/או מעבר המשמש את הקונה ו/או הדירה. הובא לידיעתו של הקונה, כי יכול שיחולו שינויים לגבי יתר החלקים האחרים במקרקעין, לרבות לעניין צורתו, ו/או כל שינויים שיחולו בו לעומת התכנון הידוע במועד חתימת חוזה זה, והכל בכפוף לאמור בסעיפים 4.8 ו-4.9 להלן ובתנאי, כי לא תיפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על-פי החוזה, ובתנאי, כי לא תיגרם לו כתוצאה משינויים כאמור הפרעה בלתי סבירה לשימוש בדירה או לדרכי הגישה אליה ובלבד שהמוכר יעמוד בכל ההוראות המחייבות במכרז לעניין הדירה.

4. הצהרות הקונה

- הקונה מצהיר, מתחייב ומסכים בזה, כדלקמן:
- 4.1 כי הינו תושב ישראל, "חסר דור", או "משפר דור" אשר הינו בעל תעודת זכאות לרכישת מדינת מחיר למשתכן.
 - 4.2 הקונה מצהיר כי לא מתקיימים בינו ו/או בין קרוב שלו, לבין המוכר, או קרוב של המוכר, יחסים מיוחדים, כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1976. כמו כן, הקונה מצהיר, כי אינו נושא משרה (לרבות דירקטור או מנהל כללי), בעל עניין ו/או בעל שליטה בחברה ו/או קרוב של אף אחד מאלה, כהגדת מונחים אלו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובהתאם להצהרתו דלעיל יחתום על התצהיר המצורף **כנספח ו'**.
 - 4.3 ניתנה לקונה האפשרות על ידי המוכר, לבקר, לבחון, לראות ולבדוק כקונה סביר בסמוך לפני חתימת החוזה את המקרקעין, ודרכי הגישה אליו ואת סביבתם, לרבות מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי של המקרקעין והבנוי עליהם, וכן כי ניתנה לו הזדמנות לערוך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בחוזה זה, לרבות הוראות ומסמכי המכרז, הוראות התב"ע החלה על המקרקעין, התוכניות והמפרט הטכני וכן את שטח ומיקום הדירה ואת כל יתר הנתונים והמסמכים וידועות לו תכניות רשויות התכנון לגבי המקרקעין וסביבתם, וכן למצוא את כל אלה מתאימים למטרותיו ודרישותיו, מכל הבחינות. המוכר מתחייב לאפשר לקונה לראות את המקרקעין, במצבו כפי שהוא, במועד חתימת הסכם זה. היעדר שיתוף פעולה מצד הקונה - לא יהווה הפרה של החוזה על ידי המוכר.

בס"ד

- 4.4. הובא לידיעת הקונה, כי יכול ועבודות בנייה במקרקעין תתבצענה לאחר מסירת החזקה בדירה. הובא לידיעת הקונה כי החברה תהייה רשאית לבצע בניה ועבודות במקרקעין, ובקשר להן הקונה לא יעשה, בין במישרין ובין בעקיפין, כל מעשה ו/או מחדל העלול לפגוע ו/או לסכל את ביצוע ו/או השלמתן של עבודות הבנייה במקרקעין ו/או בכל חלק מהם. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל ו/או לשלול מן הקונה את הזכות לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות ערר במקרה בו עלולות להיפגע ו/או יפגעו זכויותיו בדירה.
- 4.5. בוטל.
- 4.6. הובהר לקונה שהמוכר מבצע את הפיתוח הכללי בתוך תחום המקרקעין, לרבות ביצוע חיבורים למערכות התשתית שיותקנו מחוץ למקרקעין. אולם, עבודות הפיתוח מחוץ לגבולות המקרקעין נעשה על ידי המשרד ו/או מי מטעמו.
- 4.7. הובהר לרוכש, ששטח המקרקעין וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים בתב"ע ו/או בהסדר הקרקעות ו/או בתוכנית החלוקה ו/או בביצוע העבודות כנגד המוכר בקשר לשינויים בגבולות המקרקעין כאמור בסעיף זה ובלבד שאין זה נעשה ביוזמת המוכר ולא יחול שינוי בדירת הקונה על הצמודותיה.
- 4.8. הובהר לקונה, כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט על פי התוכניות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מפלסים, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, קולטי שמש, דודים, שבילים, מעברים, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במגרש ו/או במקרקעין עשויים להשתנות וזאת בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות. עוד הובהר לקונה, כי התכנון הסופי של הדירה וסביבתה כאמור, נתון לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין. ובלבד שלא תפגענה זכויותיו בדירה שימושה והגישה אליה על פי החוזה. הובהר לקונה, כי ככל ולפי הנחיות הרשות המקומית יאושרו באופן סופי שינויים מהותיים, כגון שינויים במיקום הדירה, חלוקה פנימית בדירה ו/או שינויים, אשר עולים על הסטיה המותרת בחוק המכר (להלן: "שינויים מהותיים"), שמורה לקונה הזכות לבטל חוזה זה בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה הסופית על השינויים הנ"ל ועיונו של הקונה בהם. כמו כן, במקרה של ביטול יושבו הכספים ששולמו, בערכם הריאלי לפי חוזה זה, וכן ייחתמו כלל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול החוזה.
- לחילופין, ככל שהקונה בחר שלא לבטל את ההסכם (בהתאם להוראות לעיל) והיה ובעקבות היתר הבניה יחול שינוי שטח הדירה בשיעור העולה על הסטיה הקבילה על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, אזי סכום התמורה יגדל או יקטן (לפי הענין) בהתאם להוראות התמחור הקבועות במכרז ונספח התשלומים יתוקן בהתאם.
- 4.9. בלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר באופן בלתי חוזר, שהמוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, לערוך שינויים בתכנון של היתר הבניה ובכלל זה להגיש בקשה לקבלת היתר שינויים, ומקרה של שינויים מהותיים בדירה, בהתאם להגדרתה לעיל, שמורה לקונה הזכות לבטל חוזה זה בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה הסופית על השינויים הנ"ל ולאחר שניתנה לקונה האפשרות לעיין בשינויים כאמור.
- 4.10. הובהר לקונה, כי המוכר שעבד, ו/או כוונתו לשעבד, את זכויותיו במקרקעין ובכלל זה בדירה לטובת הבנק המלווה, בשעבוד קודם וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הנפקת בטוחה לרוכשים בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 וכי השעבוד האמור יחול ויגבר, בין היתר, על זכויות הקונה בדירה וזאת עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק המלווה בהתאם להוראות חוזה זה. הקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הבנק, ככל שיידרש, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר.
- 4.11. המוכר מסר לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו למוכר על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלום, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק, למעט התשלום הראשון, אשר ישולם לנאמן בהתאם לאמור בחוזה זה - וזאת אך ורק ככל שלא יימסרו שוברי תשלום במועד התשלום הראשון בלבד. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור, ומתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה, על נספח הבנק בנוסח המצורף **כנספת ה'**, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. ככל שהנספח אינו מצורף יפעל הקונה בהתאם להוראות החוזה להלן - לרבות סעיף 5.2 והנספחים הרלבנטיים (ה'1' + ה'2'). יובהר, כי ככל שהקונה יחפוץ ליטול הלוואת משכנתא לצורך ביצוע חלק מהתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות חוזה זה- הוא לא יהיה מחוייב לפנות לבנק המלווה בלבד.
- 4.12. המוכר מתחייב לגרום לכך, כי בכפוף לחתימת הקונה על כתב התחייבות לטובת הבנק ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק, או בסמוך לאחר מכן, ימציא הבנק המלווה לקונה מכתב החרגה מותנה בנוסח המקובל בבנק.
- 4.13. הובא לידיעת הקונה, כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הבטוחה שתונפק לטובתו מאת הבנק וזאת בהתאם לחוק להבטחת רוכשים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה, כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של הבנק ביחס למוכר, לפרויקט ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור בני"ל נועדו להגן על זכויות הבנק בלבד (אשר רשאי, אך לא חייב, לעשות בהן שימוש), והקונה

בס"ד

לא יהיה רשאי להסתמך על כך בכל צורה שהיא, ומוותר בזאת באופן בלתי חוזר כלפי הבנק על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם כך.

- 4.14. הובהר לקונה, שהמוכר נרשם בלשכת רישום המקרקעין כחוכר של מקרקעין וכי החכירה במקרקעין כפוף לקיומן של התחייבויות המוכר כמפורט בהסכם החכירה.
- 4.15. הובהר לקונה, כי הזכויות הנמכרות לו במסגרת הסכם זה הינן זכויות חכירה מהוונות וכי הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רמ"י, ככל וינתן, ובהתאם לנהלים, לכללים ולהחלטות המועצה שייקבעו בעניין זה ע"י רמ"י מעת לעת.
- 4.16. הקונה מצהיר שהינו "חסר דיור", או "משפר דיור", כהגדרת מונחים אלה לעיל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי המשרד לרכישת דירה בפרויקט וכי זכאותו הינה בתוקף מלא. הקונה מצהיר ומתחייב, כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, הקונה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות- ידוע לו והוא מסכים שהדבר יהווה הפרה של חוזה המכר שנחתם עימו והוא יבוטל על ידי המוכר לאלתר ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- 4.17. הקונה מצהיר, כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או עד חלוף 7 (שבע) שנים ממועד זכייתו של הרוכש בהגרלה מטעם המשרד שאפשרה לו להתקשר בהסכם זה, לפי המוקדם מביניהם (או בהתאם לכל נוהל ו/או החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרות הרוכש בהסכם זה) (להלן: "**המועד הקובע**"), וזאת לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר המועד הקובע אשר נכרת לפני המועד הקובע. על אף האמור לעיל, הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. הובהר לקונה, כי הפרת ההתחייבות המפורטת לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 4.18. ככל שהקונה הינו "משפר דיור" כהגדרתו לעיל, אזי הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל ובמועד החתימה על חוזה זה יש בבעלותו דירת מגורים נוספת (להלן: "**הדירה הנוספת**"), מתחייב הקונה למכור את הדירה הנוספת, עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לדירה, והכל בהתאם להוראות המכר.
- 4.19. להבטחת האמור בסעיף 4.17/4.18 יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד בנוסח הרצ"ב **בנספח ח'** להסכם זה. ידוע לקונה, כי מבלי לגרוע מהתחייבויותיו כמפורט בנספח ח' הנ"ל, תרשם הערה בדבר הגבלת העברת הזכויות בהתאם לאמור לעיל בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר, בהתאם להוראות המכר, ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה כנגד המוכר בעניין זה.
- 4.20. הודע לקונה, כי ככל וימכור את הדירה טרם חלוף המועד האמור לעיל, יחוייב בתשלום של 250,000 (ארבע מאות וחמישים אלף) שקלים חדשים למשרד.
- 4.21. מובהר ומוסכם בזאת, כי החברה תתלה שלט באיזה מהשטחים הציבוריים ו/או המשותפים עם שם החברה. גודל השלט/ים, גודל הכיתוב ומיקום השלט/ים ייקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים ממועד חתימת ההסכם ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה ובדרכי הגישה אליהם.

5. התמורה

- 5.1. תמורת הדירה והמפורט להלן, מתחייב הקונה לשלם למוכר את התמורה בהתאם לתשלומים, למועדים ולתנאים, כמפורט ב**נספח ג'** (להלן: "**התמורה**").
- 5.2. ככל ובמועד החתימה על חוזה זה טרם נתקבל היתר בניה לבניית הפרויקט, ובכלל זה גם הדירה, וכן טרם נחתם ליווי בנקאי לפרויקט, יחולו ההוראות הקבועות ב**נספח ה'** וההוראות הקבועות ב**נספח ז'**. לפיכך, יפקיד הקונה במעמד החתימה על הסכם זה תשלום ראשון בשיעור של 7% מהתמורה לחשבון הנאמנות המנוהל על ידי עורך הדין של המוכר, בבנק הפועלים ע"ש עוה"ד דני אבו בנאמנות, זאת עד לקבלת הודעת המוכר בדבר חשבון הליווי של הפרויקט, קבלת פנקס שוברים, והעברת הסכום ששולם כאמור, מחשבון הנאמנות לחשבון הליווי באמצעות שובר תשלום מתאים.
- מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה, הודע לקונה, כי בכוונת המוכר לשעבד ולהמחות לבנק על דרך שעבוד, את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהקונה למוכר על פי חוזה זה (פרט לתשלום הראשון כאמור לעיל, אשר ישולם לחשבון הנאמנות ויועבר על ידי ב"כ המוכר לחשבון הליווי באמצעות שובר) אך ורק לחשבון הליווי, אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיימסרו לו על ידי המוכר והקונה מתחייב לפעול בהתאם. כן מתחייב הקונה, לפעול כמפורט בכתב ההתחייבות לבנק המצ"ב ב**נספח ה'** או בכל נוסח אחר כפי שיידרש על ידי הבנק, והכול כאמור בנספח התשלומים, חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לפעול כאמור.
- הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו/ימסרו לו את פרטיו (שם ותעודת זהות) בהתאם לנתונים המצויינים בחוזה זה וכן את הסכום לתשלום.

בס"ד

הודע לקונה, כי שוברי התשלום ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים שאינם הבנק המלווה, זיכוי חשבון הליווי יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום. במקרה של ביטול החוזה עם הקונה, ישיב הקונה למוכר את כל שוברי התשלום שהונפקו ונמסרו לו בקשר עם הדירה וטרם שולמו. כמו כן, הקונה מתחייב לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ובמצב תקין, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידיו, מכל סיבה שהיא.

5.3. הודע לקונה, כי תשלום בניגוד לאמור לעיל, לא רק שמהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקונה, אלא גם עלול שלא לחייב את הבנק לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק לתת לקונה ערבות בנקאית כאמור להלן; כמו כן, עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה.

על אף האמור לעיל ולמען הסר ספק, מובהר, כי ביחסים שבין הקונה והמוכר גם תשלומים ששולמו שלא לחשבון הפרויקט יהיו תשלום ע"ח התמורה.

5.4. כל תשלום מן התשלומים שעל הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה ישולם בשקלים בלבד ויישא הפרשי הצמדה למדד בהתאם לתנאים שנקבעו בנספח התשלומים ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9) התשפ"ב - 2022 (נספח ג').

5.5. מחיר הדירה כמפורט בנספח התשלומים אינו כולל מס ערך מוסף, שכן הדירה באילת.

5.6. בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם לחוזה זה או הדין, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.

5.7. המוכר לא יהא חייב לקבל תשלום כלשהו מתוך התמורה לפני המועד הנקוב לתשלום, אלא אם ימסור הקונה למוכר הודעה בכתב לפחות שלושה (3) ימי עסקים מראש, וכן בתנאים שלהלן: (1) המוכר אישר מראש ובכתב לקונה לשלם את התשלום טרם המועד החוזי. מובהר בזאת, כי המוכר לא חייב לאשר הקדמת תשלומים. (2) סך התשלום שיוקדם כאמור, לא יפחת מסך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) כאשר מחצית הסכום המשולם צמוד למדד הידוע במועד התשלום בפועל, כל אלה במצטבר. בכל מקרה, מובהר, כי המוכר לא יידרש להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה, וזאת אף אם הוסכם מכל סיבה שהיא, כי הקונה יקדים את ביצוע תשלום התמורה.

5.8. כהוכחה לביצועו של תשלום כלשהו ישמשו אך ורק קבלותיו הרשמיות של המוכר ו/או אישורי הבנק להפקדה שבוצעה על ידי הקונה לחשבון הליווי כמוגדר בנספח ג' להלן.

5.9. תנאי התשלום בחוזה זה על נספחיו ומועדיהם הינם תנאים שהפרתם מהווה הפרה יסודית של חוזה זה, ובכפוף להוראות סעיף 19 להלן.

6. הבנייה

6.1. בכפוף ליתר הוראות החוזה ובלי לגרוע מכל הוראה כאמור, המוכר מתחייב, כי הדירה תיבנה במומחיות נאותה, מחומרים טובים בעלי תו תקן ישראל (ככל שקיים), בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני (בכפוף לשינויים המותרים על פי כל דין) ובהתאם להוראות כל דין, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, התב"ע והיתרי הבנייה.

נוסף על כל האמור, תחולנה על בניית הדירה כל ההוראות, כדלקמן:

שינויים ותוספות

6.2. הקונה לא יהיה רשאי לבצע כל שינוי ו/או תוספת בדירה ביחס למפרט ו/או לתוכניות (להלן: "שינויים ותוספות"), לאחר חתימת הסכם זה ולפני מועד מסירת החזקה, זולת ויתור אפשרי על 4 פריטים תמורת זיכוי כספי אשר יפורט במפרט.

כאמור, הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מהפריטים הכלולים במפרט והמפורטים להלן וזאת כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר: ארון מטבח, סוללות מים (כיור, אמבטיה, מקלחת), בית תקע, נקודות טלפון ודלת כניסה למרפסת שירות. סכום הזיכוי הינו כמפורט במפרט הטכני הרצ"ב נספח א' להסכם זה.

6.3. בלי לגרוע מכל מגבלה אחרת המוטלת על פי כל דין, מוסכם במפורש, כי הקונה לא יהא רשאי לעשות שינויים חיצוניים בדירה עד למועד מסירת הדירה.

6.4. לקונה לא תהא זכות לתפוס חזקה כלשהי בדירה, אלא בדרך הקבועה בסעיף 7 להלן. הקונה מתחייב, כי עד למסירת החזקה בדירה כאמור, לא יתערב בדרך כלשהי בבניית הדירה, בעצמו ו/או באמצעות אחר מטעמו, לא ייכנס ו/או ירשה לאחרים להיכנס לאתר הבנייה במקרקעין ו/או לדירה, ולא יכניס לדירה חפצים ו/או ריהוט ו/או ציוד כלשהו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, כל אלה למעט ביקורים באתר שיאושרו ושיתואמו מראש עם המוכר לצורך בירורים והבהרות, ובלבד שכל אלו ייעשו דרך הקבלן.

6.5. כמו כן, עד למועד מסירת החזקה בפרויקט לרוכשי הדירות, הקונה מתחייב לא לנהל משא ומתן ו/או לקיים מגע כלשהו עם קבלני משנה ו/או בעלי מלאכה ו/או בעלי מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם הפועלים במקרקעין

בס"ד

בהרשאת המוכר ו/או מטעמו, לא להזמין אצלם עבודות ו/או תיקונים כלשהם, ולא להעסיקם ו/או לשכור את שירותיהם בכל דרך, במישרין ו/או בעקיפין, אלא להתקשר עם הקבלן בלבד, ככל שיידרש. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הקונה להתקשר עם כל קבלן משנה ו/או בעל מלאכה ו/או בעל מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם, לאחר מועד מסירת החזקה בדירה, או לגבי כאלה שהיו לו יחסים עימם טרם חתימת החוזה עם המוכר.

6.6. מוסכם בזה, כי המוכר יהא רשאי בכל שלב, לפי שיקול דעתו הסביר, לבקש הקלות בניה בהתאם להוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות הוספת דירות, שנויים פנימיים במבנונים, הקצאת שטחים ליעודים שונים ושינוי בהקצאות כאלו, וכן גריעת חלקים מהמקרקעין על פי שיקול דעתו הסביר, בהתאם להוראות הסכם החכירה או כפי שיוורו לו הרשויות המוסמכות, וזאת בכל דרך שהיא, לרבות על דרך של העברת זכויות בהם ו/או החכרתם, וזאת הן לצרכי ציבור והן לכל צורך אחר כפי שיחליט המוכר, והכל בהתאם להוראות המכרז, ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי מהותי בדירה עצמה, על הצמודותיה לעומת המפורט בחוזה זה. עוד מוסכם בזאת, כי המוכר יהיה רשאי לבצע שינויים שיידרשו על ידי כל רשות מוסמכת. הובהר לקונה, כי ככל ויאושרו באופן סופי שינויים מהותיים כאמור לעיל, אשר עולים על הסטייה המותרת בחוק המכר ו/או שיש בהם שינוי במיקום הדירה ו/או בתכונה הפנימי אזי, שמורה לקונה הזכות לבטל חוזה זה בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה הסופית על השינויים הנ"ל ולאחר שניתנה לקונה האפשרות לעיין בשינויים כאמור. כמו כן, במקרה של ביטול יושבו הכספים ששולמו, בערכם הריאלי, וכן ייחתמו כלל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול החוזה.

אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.7. מוסכם בזה, כי כל תוספת אחוזה בניה ו/או הקלה ו/או ניצול נוסף שינתנו לגבי המקרקעין על ידי הרשויות המוסמכות יהיו שייכים למוכר בלבד, ולקונה לא תהיינה כל זכויות בהם. המוכר יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כאמור לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף לכל דין. כמו כן, הובהר לקונה, כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה על זכויות בניה עתידיות שיווצרו לאחר שייחתמו כל חוזה מכר בגין כלל הדירות בפרויקט בין היזם לרוכשים. מובהר, כי עם מכירת כל היחידות הפרויקט לא יוותרו בידי המוכר זכויות בניה כלשהן.

6.8. המוכר רשאי להקים במקרקעין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט ובתוכניות, חדר שנאים (טרנספורמציה) ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, בהתאם לדרישתן.

6.9. המוכר רשאי, עד למועד המסירה וללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין בעצמו או באמצעות רשות מוסמכת כלשהי, תעלות ו/או צינורות מים או צינורות הסקה, צינורות תיעול, צנרת גז, סולר, בנזין, ביוב, ניקוז, צנרת חשמל (לרבות חדר טרנספורמציה), כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה, כבלי טלביזיה ותקשורת וכן כל צנרת ו/או כבל ו/או תעלה מסוג אחר, וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים האמורים משרתים את הדירה, בין אם הם משמשים ו/או מחברים ו/או מקשרים דירות אחרות בפרויקט ובין אם הפעולות הנדרשות נובעות מדרישה של רשות כלשהי, ובמקרים אלה, ככל ויידרשו לאחר מסירת החזקה- על הקונה לאפשר למוכר ו/או לרשויות המוסמכות ו/או לכל אחד מהגופים האמורים לעיל, לנציגיהם, המועסקים על ידם ו/או כל מי מטעמם, להיכנס לדירה (על כל הצמוד לה) על מנת להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לכל אחד מהצרכים האמורים, ובלבד שלאחר מסירת החזקה, יהא על המוכר לתאם מראש עם הקונה ביצוע האמור בסעיף זה, להיכנס לדירה לאחר קבלת הסכמתו ולהשיב את מצב הדירה, לקדמותה, ובכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה לא תיפגענה.

6.10. המוכר יהא רשאי לסגור באופן זמני מעברים, דרכי גישה לכל יחידה מיחידות הפרויקט ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במתקנים שבפרויקט, כל זאת תוך הסדרת סידור חלופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה והצמודותיה עקב סגירה או הפסקה כאמור.

6.11. הודע לקונה, כי המוכר יהא רשאי להמשיך בבנייה במקרקעין ו/או בחלקים מהם גם לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, ובלבד שעבודות הבניה יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה ולא ימנעו מקונה הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בכס.

7. מסירת החזקה

7.1. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה בהתאם לכל ההוראות דלהלן ובכפוף לאמור בסעיף 7.2 דלהלן. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי החוזה במלואן ובמועדן, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, ביצוע מלוא התשלום המיועד למועד המסירה כאמור בסעיף 5.1 לעיל, מתחייב המוכר להשלים את בניית הדירה ולמסור לקונה את החזקה עד ליום 31/03/2025 (להלן: "מועד המסירה").

7.2. החזקה בדירה תימסר לקונה לאחר שניתן טופס 4 לאכלוס (אישור להספקת שירותים לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) מאת הרשות המוסמכת, כשהדירה ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה בהתאם למגבלות המוטלות על דירת מחיר למשתכן (ההערה יכול שתירשם בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי המוכר) בהתאם להוראות המכרז, הערה או התחייבות בדבר משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הקונה ו/או זכויות צד שלישי אחרות הקשורות בקונה.

בס"ד

7.3. כמו כן, במועד המסירה תהא הדירה מחוברת לרשת הביוב, המים, הגז והחשמל. מובהר, כי הדירה תיחשב ראוייה למגורים בהיותה בנויה בהתאם למפרט ולהוראות חוזה זה וכשהיא במצב שניתן לחברה לרשתות החשמל, הגז והמים. אולם מובהר, כי חיבור הדירה בפועל מותנה בהתקשרות הקונה עם הספקים הרלבנטיים, בהתאם להוראות חוזה זה, וזאת גם אם עבודות הפיתוח במקרקעין ועבודות השלמה בחלקים אחרים במקרקעין ו/או ביחידות אחרות לא תסתיימנה, ובלבד שהעבודות יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה. למען הסר ספק, יובהר, כי המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות החשמל והמים ויובהר בזאת, כי הקונה ישלם או ישיב למוכר (ככל שהתשלום שולם על ידי המוכר ובלבד שהציג לבקשת הקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד, כתנאי למסירת הדירה: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יוכל המוכר לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטל על המוכר בלבד.

7.4. מובהר לקונה, כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה, יהיה המוכר רשאי לבצע עבודות במקרקעין ו/או ביחידות הבעלים ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מקונה הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס. המוכר מתחייב לעשות מאמץ סביר על מנת שעבודות הפיתוח תסתיימנה בתוך זמן סביר ועד לתום 6 חודשים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, בכפוף לעיכובים שאינם בשליטת המוכר, ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה. מובהר בזאת, כי כל העלויות בגין עבודות הפיתוח הנ"ל שיתבצעו ע"י המוכר עד לתום 6 חודשים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט כאמור לעיל יחולו על המוכר וישולמו על ידו בלבד.

כמו כן, מובהר כי, ככל שתהיינה עבודות פיתוח אשר אסור לבצען על פי המסורת היהודית בשנת שמיטה, יידחה המועד לביצוע העבודות והן יבוצעו על ידי המוכר לאחר תקופת האיסור כאמור.

דחיית מועד המסירה:

7.5. איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו (כל הסעיפים דלעיל יקראו לשם קיצור ביחד להלן: "**סעיפי האיחור במסירה**").

7.6. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לקונה לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו החל מ- 30 ימים ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

7.6.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה מתום חודש ממועד המסירה וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה.

7.6.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה.

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

הפיצויים הקבועים לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש

7.7. הוראות סעיף 7.6 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

7.7.1. האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד.

7.7.2. האיחור הוא תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לפיצויים.

במקרה כאמור ככל ויחול עיכוב בהשלמת הדירה מועד מסירת הדירה יידחה, בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה. למען הסר ספק, יובהר, כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

7.8. למען הסר ספק, יובהר בזאת, כי איחור במסירה מהנסיבות האמורות בסעיף 7.5 ו- 7.7. לעיל לא יהוו הפרה כלשהי מצד המוכר ולא יזכו את הקונה בפיצוי כלשהו.

בס"ד

- 7.9. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם) יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה הצפוי החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 7.10. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.
- 7.11. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על חמישה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק, מובהר, כי מניין חמשת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 7.5 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.
- 7.12. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפי האיחור במסירה, הרי שאם יאחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בחוזה זה במלואן ובמועדן, אשר גרמו לאיחור המסירה בפועל, לרבות כאמור לעיל ולהלן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר - יתיר הדבר למוכר איחור מקביל במילוי התחייבויותיו הרלוונטיות ויארך מועד המסירה בפועל באותו פרק זמן שאיחר הקונה במילוי ההתחייבות האמורה.
- 7.13. בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיפי האיחור במסירה, יידחה מועד מסירת החזקה בפרק זמן הזהה לפרקי הזמן של אותו עיכוב רלוונטי והכל בכפוף להוראות הדין.
- 7.14. סמוך למועד השלמת הדירה ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו (להלן: **"המועד המיועד"**). הקונה מתחייב להופיע בדירה במועד המיועד, לקבל את החזקה בדירה ולקיים את יתר ההתחייבויות שעליו לקיים עד למועד מסירת החזקה (ועד בכלל), כמפורט בחוזה.
- 7.15. להסרת ספק מובהר, כי המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה - למועד מוקדם למועד הנזכר בסעיף 7.1 לעיל, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה. למען הסר ספק מובהר, כי הקונה לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים ו/או מתקנים כלשהם לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות חוזה זה.

התחייבויות הקונה למועד המסירה

- 7.16. נוסף על כל הוראה אחרת בחוזה, הובא לידיעת הקונה, כי תנאי מוקדם להתחייבות המוכר למסור לו את החזקה בדירה יהא מילוי כל אחת מהתחייבויות הקונה המפורטות להלן:
- 7.16.1. הקונה שילם את מלוא התמורה ואת מלוא יתר התשלומים החלים עליו על פי החוזה.
- 7.16.2. הקונה הפקיד בידי עורך הדין של הקונה ו/או עורך דין מוסכם אחר בפועל את כל כתבי הערבות הבנקאית ו/או פוליסות הביטוח אותן קיבל מהמוכר, אם קיבל, עד לאותו מועד בהתאם להוראות החוזה ולהוראות החוק להבטחת רוכשים. עורך הדין של הקונה ו/או עורך דין מוסכם אחר יחזיק את הערבויות הבנקאיות ו/או פוליסות הביטוח בנאמנות והוא יעבירם לידי המוכר ו/או הבנק במועד בו המציא המוכר לקונה בטוחה חלופית בהתאם לחוק להבטחת רוכשים, לרבות בדרך של רישום הערת אזהרה לטובת הקונה או חתימה על חוזה חכירה והמצאת מכתב ההחרגה הבלתי מותנה.
- 7.16.3. הקונה יחתום בפועל על פרטיכל המסירה.
- 7.17. החל במועד מסירת החזקה לקונה בהתאם להוראות החוזה ואילך, תחולנה בין היתר ההוראות, כדלקמן:
- 7.17.1. בכפוף להוראות הדין, על הקונה תחול החובה לשלם את כל התשלומים שיוציא המוכר על מנת לשמור על הדירה ו/או על תכולתה ו/או אביזריה ו/או על שלמות הדירה, ככל ויהיו, וזאת כנגד אסמכתאות שיציג המוכר.
- 7.17.2. תחול על הקונה האחריות והחובה לשלם את כל תשלומי החובה החלים עליו לגבי התקופה שלאחר מסירת החזקה בדירה, בהתאם להוראות סעיף 14.7 להלן, ותחולנה על הקונה כל החובות המוטלות על מחזיק נכס מקרקעין ועל בעליו על פי כל דין.

בס"ד

7.17.3. יחל מניינה של תקופת אחריות המוכר בהתאם להוראות סעיף 8 להלן, לכל דבר ועניין.

אי מסירת החזקה עקב מעשה או מחדל של הקונה

7.18. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין - היה והחזקה בדירה לא תימסר לקונה בפועל, עקב מעשה או מחדל כלשהם של הקונה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, לא הופיע הקונה במועד המסירה ולא במועד נוסף שיהיה בתוך 10 ימים ממועד המסירה הנ"ל או לא קיבל את הדירה לרשותו (ובלבד שלא קיימים בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים) או לא היה זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בחוזה זה, תחולנה, בין היתר, גם כל ההוראות הבאות:

7.18.1. הדירה תיחשב כאילו נמסרה לקונה בהתאם להוראות חוזה זה.

7.18.2. אולם, ומבלי לגרוע באמור, הובהר לקונה במפורש, כי עד שהקונה ישלם למוכר את מלוא התשלומים החלים עליו על פי החוזה, לא תמסר לידי הקונה החזקה בפועל בדירה;

7.18.3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות המוכר לשמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז, 1967.

פרטיכל המסירה

7.19. הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה כאמור בסעיף 7.1, או במועד המיועד כאמור בסעיף 7.14 לעיל, תיערך ע"י המוכר או מי מטעמו והקונה תירשומת אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי, או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

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

7.21. בפרטיכל המסירה יירשמו ויצוינו גם פגמים וליקויים בדירה, ככל שיהיו, לקויים ו/או אי-התאמה לתוכנית ולמפרט, המצריכים תיקון בהתאם להוראות החוזה (להלן: "הליקויים הנטענים"). להסרת ספקות, מובהר בזאת, כי בפרטיכל ירשמו כל הערות וטענות הקונה בדבר פריטים או עבודות הטעונים תיקון, אין בחתימת נציג המוכר על פרטיכל המסירה משום אישור ו/או הודאה בכך שאיזה מהליקויים הנטענים אכן קיימים בדירה.

7.22. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

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

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

7.25. המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 7.22 - 7.24 בפרוטוקול המסירה.

7.26. ליקויים שקיימים בדירה ככל ואכן קיימים - יתוקנו על ידי המוכר תוך זמן סביר לאחר מסירת הדירה לקונה והכל בכפוף להוראות הדין.

7.27. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה, על אף הליקויים הנטענים, ובלבד שאין בליקוי הנטען כדי למנוע שימוש סביר בדירה למגורים.

7.28. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי הוראות הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) בדבר ליקויים בדירה שאינם ניתנים לגילוי בבדיקה סבירה, ו/או שהתהוו לאחר מסירת הדירה לקונה, בכפוף לתקופות המנויות בחוק המכר ובכפוף להוראות הדין.

7.29. סרב הקונה לחתום על פרטיכל מסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של פרטיכל המסירה לכל דבר ועניין, ואולם נציג המוכר יציין עובדה זו על גבי הפרטיכל.

7.30. הקונה מתחייב לאפשר למוכר ו/או לקבלן ו/או לפועלים מטעמו להיכנס לדירה במועד שיתואם עימו לביצוע התיקונים הנדרשים בהתאם לסעיף 7.26, על מנת לבצע תיקונים בדירה ו/או בדירה אחרת במבנה ובלבד שביצוע התיקונים ייעשו בתיאום מראש וכן, ככל הניתן באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה ו/או לשאר הדיירים המתגוררים בסמיכות לקונה.

בס"ד

7.31. הקונה מתחייב בזה להימצא בדירה (הוא או מי מטעמו), לאפשר למוכר ביצוע התיקונים דלעיל במועד שנקבע לכך בהתאם להוראות סעיף 7.30 לעיל, ולנקוט בפעולות סבירות לשמירת תכולת הדירה והריהוט בעת ביצוע התיקונים.

8. אחריות ובדק

8.1. המוכר יתקן על חשבונו כל פגם, ליקוי או אי התאמה (להלן: "**הפגמים**") שיתגלו בדירה, לעומת תיאורם במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה ושהחובה לתקנם חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (להלן: "**אי התאמה**" / "**אי התאמות**") וזאת למשך התקופות שחובה כאמור חלה על המוכר על פי חוק המכר, כפי שיהיה בתוקף, ושלא יעלו על התקופות שהינן בתוקף במועד חתימת חוזה זה.

8.2. אחריות המוכר ו/או הקבלן ו/או הקבלן המבצע לא תחול בכל מקרה בו הוכח, כי הפגמים נגרמו עקב אשמתו ו/או אחריותו של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או עקב ביצוע שינויים ו/או תוספות על ידי הקונה ו/או עקב שימוש ו/או אחזקה בלתי נאותים ו/או בלתי סבירים בדירה ו/או בניגוד להוראות המוכר ו/או היצרן.

8.3. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל מותנות בכך, שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה בתוך שנה ממועד המסירה ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (להלן: "**הודעה בדבר אי התאמה**").

8.4. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, המוכר יבצע את תיקון אי התאמות שהוא חייב בביצוע על פי הוראות הסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת ההודעה הקונה בדבר אי התאמה ויובהר, כי תיקון ליקויים דחופים יבוצע באופן מיידי ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר או מי מטעמו כלעיל ייגרם נזק לדירה - יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה לקדמותה ככל שניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

8.5. הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן, לקבלן המבצע ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע בה את תיקוני אי התאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שידרשו בדירות אחרות במבנה ו/או במקרקעין, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

כמו כן, מתחייב הקונה להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין, כדי לאפשר ביצוע התיקונים וכן שהתיקונים יבוצעו בשעות העבודה המקובלות.

8.6. התיקונים יבוצעו בכל הדירות במועד שיקבע ע"י המוכר ו/או הקבלן ו/או הקבלן המבצע וככל האפשר ברצף אחד, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה ובכפוף לאפשרות ביצוע התיקון מבחינת עונות השנה. יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות).

8.7. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-התאמה, 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.

8.8. הקונה מצהיר ומתחייב, כי ישתמש בדירה בצורה סבירה ובהתאם להוראות התחזוקה והשימוש כפי שימסרו לו ע"י המוכר, כשהן חתומות על ידיו עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה, וכפי שיעודכנו על ידי המוכר ו/או הקבלן המבצע מעת לעת ועפ"י שיקול דעתם הסביר.

8.9. המוכר רשאי להמציא לקונה כתבי התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "**תעודת אחריות**") מהקבלן או מקבלני משנה שהועסקו בבניית הדירה או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או של אביזרים הרכישים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או קבלן המשנה 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 לקבלן או לקבלני המשנה או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לפניית 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, ובמקרה זה יהיה רשאי הקונה לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי התאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור לעיל כדי להסיר או לפגוע באחריות המוכר כלפי הקונה כפי שנובעת מהסכם זה ו/או להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

8.10. בוצעו שינויים או תוספות ע"י הקונה או מי מטעמו בדירה לאחר מועד המסירה או נעשה שימוש בחומרים שסופקו על ידי הקונה דלעיל (להלן: "**התוספות**") כל עוד חלה אחריות כלשהי על המוכר מכח חוק המכר בגין הפגמים, הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות חוזה זה לא יהיה המוכר אחראי לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה וואשר הוכח כי הם

בס"ד
נובעים מהתוספות כאמור .

8.11. להסרת כל ספק, יובהר, כי לא יהיה בהוראות סעיף 8 זה לעיל, על כל סעיפי המשנה שבו, בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר, שלא ניתן להתנות עליהן.

9. סטיות מותרות, מידות וחישובים

9.1. מוסכם ומוצהר במפורש, כי סטיות ו/או שינויים לעומת המפרט הטכני ו/או תוכניות המכר המצורפים לחוזה זה שהינן בשיעור של עד 2% במידות הדירה ו/או מידות שטחי הרכוש המשותף בפועל ו/או סטיות ו/או שינויים בשיעור של עד 5% בין שטח חצר ו/או גינה הצמודה לדירה ביחס למפרט בפועל (ככל וצמודה), ו/או סטיות ו/או שינויים בשיעור של עד 5% בכמויות ובמידות האביזרים המופיעים במפרט בפועל ו/או סטיות אחרות כאמור, המותרות על פי כל דין (להלן: "הסטיות המותרות"), לא ייחשבו כהפרת החוזה או שינויו ו/או כאי התאמה, ולא יזכו את הקונה בתרופה ו/או סעד כלשהם, לרבות פיצוי ו/או שיפוי כלשהו.

9.2. פרטים אודות הבניה, טיבה והיקפה, אשר לא נקבעו בחוזה זה או בנספחיו- ייקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר, בכפוף להוראות המכרז, הנחיות המשרד וכן, למקובל בענף הבניה לפרויקטים מסוגו של הפרויקט ולדרישות הרשויות המוסמכות.

10. אחריות הקבלן

10.1. הובא לידיעת הקונה, כי במסגרת היחסים שבין המוכר לבין הקבלן, קיבל על עצמו הקבלן (כלפי המוכר) את כל התחייבויות המוכר כלפי הקונה בגין האחריות הכוללת לבניית הפרויקט והדירה, למועד המסירה ולתיקון כל הפגמים אשר יתגלו בדירה ואשר המוכר חב בתיקונם כלפי הקונה, כאמור בחוזה זה ולפי דין, וזאת מבלי לגרוע מכל התחייבויותיו של המוכר לפי חוק המכר, שלא ניתן להתנות עליהן ויובהר, כי המוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי התחייבויותיו שהעביר, על פי דין.

10.2. הקונה מתחייב להפנות לקבלן כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה שתהינה לו, אם וככל שתהינה לו, בכל הקשור לבניית הדירה, טיב הבניה, טיב המוצרים ו/או הסחורות, איכותם, ביצוע תיקוני הבדק, ביצוע שינויים בדירה וכל עבודה אחרת שתבוצע על ידי הקבלן מטעם המוכר.

10.3. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות המוכר על פי חוזה זה במקרה שהקבלן לא ימלא אחר התחייבויותיו כאמור בחוזה זה ובתנאי שהקונה פנה תחילה לקבלן בכתב ודרש ממנו למלא אחר התחייבויותיו וזה לא עשה כן תוך פרק זמן סביר. במקרה זה, רשאי הקונה לפנות למוכר, אשר יפעל למלא את התחייבויותיו על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

11. הרישום

11.1. הובהר לקונה, כי הוא קונה את הזכויות בדירה בדיעה ובהסכמה, כי ניתן יהיה להתחיל בביצוע הפעולות לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, רק בגמר בניית כל הפרויקט ורישום הדירות כבית משותף וכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום הנ"ל, בהתאם לאחת החלופות שבסעיף 11 זה להלן.

11.2. המוכר מתחייב לבצע את הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום החלוקה והאיחוד של המקרקעין בפנקסי המקרקעין, במועד המוקדם ביותר האפשרי. המוכר יגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים תוך שנה ממועד רישום האיחוד והחלוקה של המקרקעין בפנקסי המקרקעין כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר, או תוך שנה ממועד מסירת החזקה לקונה, על פי המאוחר.

11.3. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים, או שנה ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, על פי המאוחר, זאת בכפוף לכך שהקונה ימציא את כל המסמכים הנדרשים ממנו כרוכש על פי בקשת ב"כ המוכר ולכך שאין מניעה מצידו להשלמת ביצוע הרישום כאמור.

11.4. עד לרישום זכויות הקונים בלשכת רישום המקרקעין ינהל המוכר את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול בקונים עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא, וכיו"ב.

11.5. המוכר יהיה רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או השטחים המשותפים ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות הדין והמכרז, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור

בס"ד

(לרבות רוכשי יחידות בחלקות הסמוכות), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של דירות אחרות ו/או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתו הסביר. כמו כן, יהיה המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על הצמדותיה. מבלי לגרוע מהאמור, המוכר יהיה רשאי לרשום את הדירה כחלק בבית משותף יחד עם הדירות הבנויות על אותה החלקה שייבנו במקרקעין, או עם מבנים נוספים שיוקמו על ידו במסגרת הפרויקט, לפי שיקול דעתו. המוכר ו/או עורך הדין של המוכר רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח עליו חתם הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, בין היתר, לצורך ביצוע האמור בסעיף זה.

11.6. מבלי לגרוע מכלליותה של כל הוראה אחרת בחוזה, מוסכם בזה בין הצדדים, כי איחור ברישום הזכויות בדירה על שם הקונה ו/או רישום הדירה כחלק מבית משותף ו/או כל רישום אחר, לרבות שעבודים ו/או זיקות הנאה, כאמור בחוזה זה, שיארע עקב עיכובים התלויים בקונה ו/או שהמוכר הוכיח לגביהם, כי העיכוב בביצועם נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו ואשר הוא לא יכול היה למנוע את קיומן לא ייחשב כהפרת חוזה זה, ובלבד שהמוכר עשה כל מאמץ סביר למנוע את העיכוב ומניין ימי העיכוב כאמור יתווספו למניין ימי התחייבות המוכר לביצוע הרישום.

11.7. לכשתיווצר אפשרות לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות סעיף 11 זה, ובלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של הקונה על פי חוזה זה.

11.7.1. הקונה המציא לעורך הדין של המוכר כפי שעורך הדין האמור ו/או מי מטעמו יורה לו, ובמועד שיתואם עימו, כל אישור ו/או תעודה מרשויות המס הממשלתיות, העירוניות ומכל גורם אחר נחוץ אשר חובת הוצאתם חלה על הקונה, המאשרים לרשם המקרקעין (בהתאם לדרישות אגף ורישום הסדר מקרקעין) להעביר את הזכויות בדירה על שמו של הקונה כאמור בחוזה, לפי העניין, והמאשרים כי כל המיסים החלים על הדירה לתקופה שממועד המסירה ועד לתום חודשיים לאחר מועד הרישום, שולמו במלואם.

11.7.2. הקונה עשה את כל שידרש ממנו על ידי המוכר ו/או עורך הדין של המוכר, לרבות הופעה בכפוף לתיאום מראש עם הקונה, במשרד עורך הדין האמור, במשרדי המוכר, במשרדי רשויות מס כלשהן, לשכת רישום המקרקעין, וכן אצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועד שידרש על-ידי מי מהם, ולרבות חתימה על כל המסמכים, השטרות, שטרי המכר, ההצהרות, המכתבים, מיד עם דרישה ראשונה, כפי שיוור לו המוכר ו/או עורך הדין של המוכר ולאחר תיאום עימו, כל זאת על-מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים בסעיף 11 זה.

11.7.3. הקונה שילם למוכר ו/או לכל צד שלישי במלואם את כל התשלומים מכל מין וסוג שהוא, המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה.

11.7.4. לא מילא הקונה ו/או בא כוחו המחזיק בייפוי כח מתאים אחר אחד או יותר מהתנאים האמורים בסעיף 11.7 זה לעיל במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם, ולא מילא את התנאי האמור גם כעבור 60 ימים לאחר שיקבל על כך הודעה בכתב מהמוכר ו/או מעורך הדין של המוכר - המוכר יהא רשאי לתבוע מן הקונה את כל ההוצאות והנזקים שיגרמו בקשר לאי-ביצוע הרישומים כאמור ו/או בקשר לעיכוב בביצועם, למוכר ו/או לרוכשי דירות אחרים, והכל בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

11.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המוכר ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמו, רשאים (אך בשום אופן לא חייבים) לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור בסעיף 15 להלן, לשלם כל תשלום במקום הקונה על חשבונו של הקונה ובלבד שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, והכל על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או עורך הדין של המוכר, לפי העניין ובכפוף להוראות הדין, לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. במידה והמוכר ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמו שילם תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, בהתאם להוראות סעיף זה, אזי יהא על הקונה להחזיר למוכר ו/או לעורך הדין ו/או למי מטעמו כל סכום כאמור מיד לפי דרישתם הראשונה, כשהוא נושא ריבית פיגורים ממועד תשלומו על ידי המוכר ועד למועד השבתו בפועל למוכר.

11.9. הובהר לקונה, כי עורך הדין של המוכר אינם מייצגים אותו בעסקה זו, למעט הטיפול אשר יבוצע ברישום הזכויות כאמור, וכי הוא רשאי להיות מיוצג במסגרת עסקה זו ע"י עורך דין מטעמו.

11.10. הוראות הסכם זה המתייחסות לעניין הזכויות והחובות בדירה ובשטחים המשותפים יחייבו את הקונה גם לפני רישום הדירה כיחידה נפרדת ולפני רישום זכויות הקונה בדירה.

12. רכוש משותף, הוצאתו ואחזקתו

12.1. כל המעברים והשבילים בין הדירות המצויות על המקרקעין ירשמו כשטחים משותפים של כל בעלי הדירות במקרקעין.

בס"ד

- 12.2. המוכר רשאי לרשום, לפי שיקול דעתו הסביר, זיקות הנאה, זכויות בעלות, הערות אזהרה ואחרות והוראות בתקנון ובצו רישום הבית המשותף כדי להבטיח זכויות דרך, מעברים, חניה ושימוש שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט ו/או עוברי אורח על המקרקעין ביחס לכל חלקי הפרויקט.
- 12.3. מוסכם בין הצדדים, כי פרט לדירה עצמה ולהצמדותיה כל יתר השטחים בפרויקט, שייכים למוכר בלבד והוא יהיה רשאי למוכרם ו/או להצמידם לדירה או דירות כלשהן בפרויקט ו/או לנהוג בהם לפי שיקול דעתו הסביר והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין והוראות המכרז ובלבד שלא תגרענה זכויותיו של הקונה בהסכם זה. כמו כן, הובהר לקונה, כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה בגין זכויות בניה עתידיות שיווצרו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בפרויקט.
- 12.4. בנוסף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה ונספחיו, הובהר לקונה, כי המוכר רשאי לערוך שינויים בשטחים המשותפים בפרויקט, בכל עת וללא הגבלה, ובלבד שלא תיפגענה במישרין זכויות הקונה בדירה ובצמודותיה בעטיו של השינוי כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שיידרש, הקונה מתחייב לחתום בתוך 7 ימים ממועד דרישה ראשונה של המוכר ולאחר תיאום עמו על כל תכנית, היתר, אישור ו/או כל מסמך סביר אחר ו/או נוסף שיידרש לצורך ביצוע פעולה כלשהי ברכוש המשותף כאמור לעיל, ככל שתידרש חתימתו כאמור, ובלבד שחתימת הקונה לא תשית עליו אחריות ו/או הוצאה כלשהי שלא נטל על עצמו במפורש בחוזה זה. למען הסר ספק, הובהר לקונה, כי אין בהוראות ס"ק זה כדי לפגוע מזכויותיו של הקונה על-פי חוזה זה.
- 12.5. מבלי לגרוע באמור לעיל, מוסכם בזאת, כי המוכר זכאי, בכפוף להוראות הדין, להוציא משהטחים המשותפים שטחים וחלקים המיועדים לשימושים מסויימים, כגון מעברים, מרתפים, גגות, מרפסות קירות חיצוניים, חללים (סגורים או פתוחים), קומת עמודים, מבואות, שטחי חוף מקורים ובלתי מקורים ו/או שטח אחר כלשהו, הכל כמפורט בנספח א'. כן יהיה המוכר זכאי ליעד שטחים מהשטחים לשימוש עבור חדר/י מיתוג, מחשבים, אנטנות, מיכלים לאספקת גז, אשפה, ביוב, מתקן חשמל, חימום, קירור, ניקוז, מים וכד' (להלן: "המתקנים"), בין אם השימוש קשור במבנה בו מצויה הדירה בלבד ובין אם המתקנים ישמשו את המבנה ביחד עם מבנים אחרים שייבנו במקרקעין ו/או בסביבתו.
- 12.6. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מוסכם בזה, כי המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, להקצות שטחים ו/או חדרים בשטחים המשותפים, המיועדים להתקנת חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת לבזק ו/או חדר לספק גז מרכזי (להלן - "ספקי השרותים" ו- "חדרי הספקים") וחדרי הספקים כאמור יועמדו לשימוש הייחודי והבלעדי של ספקי השרותים וכן יוקנו להם זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי הספקים. הובהר לקונה, כי המוכר יעניק לספקי השרותים את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידם וכי בתקנון הבית המשותף יקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל. כמו כן, במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. מובהר, כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. החלקים ברכוש המשותף ייקבעו בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין").
- במידה ויותקנו מתקנים המיועדים לשרת דירות ו/או מבנים נוספים שייבנו בסמוך למקרקעין, כולם או חלקם, מובהר, כי המוכר רשאי לציין זאת על דרך של רישום זיקת הנאה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בהתאם להוראות התב"ע ובהתאם לכל דין.
- 12.7. המוכר יהא רשאי לרשום הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה על המקרקעין ו/או כל רישום אחר שידרש עפ"י שיקול דעתו הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרים בפרויקט או לשימושם של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או לשימושם של ספקי השרותים ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מזכויות של הקונה לשימוש סביר בדירה.
- 12.8. מבלי לפגוע באמור ובנוסף לו, המוכר רשאי לרשום את שטחי החניה ככל שיהיו כאלו כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכירם ו/או ליתן בהם זכויות חוקיות אחרות, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה במקומות החניה שרכש הקונה על פי חוזה זה.
- 12.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר, כי ככל והדירה הנמכרת תהיה כחלק ממבנה, המוכר יהיה זכאי להוציא את גג המבנה או את חלקו מהרכוש המשותף ולהצמידו לאחת מהיחידות הסמוכות, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה על פי חוזה זה.
- על אף האמור בסעיף זה, מובהר בזאת, כי למוכר שמורה הזכות שלא להוציא מכלל הרכוש המשותף כל ו/או חלק מהשטחים שפורטו בסעיף זה לעיל, אם ימצא המוכר לנכון לעשות כן, על פי שיקול דעתו הסביר.
- 12.10. המוכר יהא זכאי בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודו ו/או חלוקתו מחדש והפרשת חלקים ממנו לצורכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה.
- 12.11. המוכר ירשום תקנון לבית המשותף, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין ויהא רשאי לכלול בתקנון, בין היתר, אותן הוראות שתבואנה לקבוע את היחסים בין בעלי הדירות בשטחים המשותפים, האחזקה והתיקון של השטחים

בס"ד

המשתתפים וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, בהתאם להוראות חוזה זה, למפרט המצורף, להוראות כל דין, להנחיות הרשויות המוסמכות לכך, למעט הכתבה מהרשויות, לרבות מלשכת המפקחת על המקרקעין (להלן: **"התקנון"**), כאשר יהא רשאי להחיל את התקנון המצוי על כל עניין שלא יפורט בתקנון.

12.12. הקונה מתחייב להשתתף ולשלם, החל ממועד מסירת החזקה, את חלקו היחסי בהוצאות האחזקה בקשר עם הדירה והבית המשותף, לרבות לניהול הפעלה, החזקה, חידוש, ניקיון, תאורה, של הרכוש המשותף בפרויקט ו/או במבנה ו/או במקרקעין ו/או בבית המשותף על פי העניין, כולל ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בחדר המדרגות, במעליות, באנטנה המרכזית לטלוויזיה (אם ישנה), בחשמל באינסטלציה, במים, בביוב ובתיעול ובעניינים אחרים המיועדים לשרת את כל בעלי הדירות במבנה ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט וכפי גם שיקבע בתקנון הבית המשותף, בין אם נרשם בית משותף ובין אם לאו. מובהר, כי הדירות שבעלות המוכר ואשר לא נמכרו (להלן: **"דירות המוכר"**), לא ישלמו את חלקן בהוצאות השוטפות עבור צריכה בפועל אותן יוכיח המוכר שלא צרך. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בגין דירות המוכר שלא נמכרו.

12.13. המוכר יהא רשאי, בכפוף להוראות הדין, אף לאחר מסירת הדירה לקונה ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון הצמידות ככל שיהיו והשטחים המשותפים. המוכר יהיה זכאי לעשות את כל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הקונה וזאת בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה.

12.14. אם איזה מבין הקונה/ים והמחזיקים אשר יבואו אחרי הקונה יפר הוראות אלה, תהיה לבעלי הדירות האחרות במקרקעין ולמוכר עילת תביעה כלפיו. להסרת ספק, מובהר עם זאת, כי המוכר לא יהיה חייב לממש זכות תביעתו בנסיבות אלו ולאיש מבין הקונים לא תהא כל טענה ו/או עילה כלפיו בשל הפרת החוזה על ידי המחזיק ו/או אי נקיטת אמצעים משפטיים מטעם המוכר כלפיו.

12.15. הובא לידיעת הקונה, כי חלוקת ההוצאות הכרוכות באחזקתו וניהולו של השטחים המשותפים (להלן: **"דמי תחזוקה"**) תהא קבועה בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי בכפוף לדרישת כל רשות מוסמכת ו/או לפי החלטת המוכר, ככל שימצא לנכון לעשות כן על-פי שיקול דעתו הסביר.

12.16. במבנונים שייבנו, מסירת הרכוש המשותף של אותו מבנה יכול ותיעשה לדייר הראשון שיקבל את הדירה (להלן: **"מקבל הרכוש המשותף"**) ויובהר כי בכל מקרה הרכוש המשותף יימסר לשלושת הדיירים הראשונים להם נמסרה החזקה בדירה ו/או שלושה דיירים אחרים להם נמסרה החזקה בדירה. אזי יהא הקונה חייב, לפי הודעת המוכר, לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור, יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר קוני דירות במקרקעין ו/או במתחם וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה אף בשמם ותחייבם.

13. חשמל, מים, גז, טלפון וטלוויזיה

13.1. הקונה מתחייב לחתום באחריותו ועל חשבונו הבלעדי על חוזה עם הגוף לאספקת גז (להלן: **"חברת הגז"**), לשלם לחברת הגז במועד את כל התשלומים וההוצאות שיחולו בקשר עם אספקת הגז ו/או מונה הגז לדירה, וכן את הפיקדון שיידרש על ידי חברת הגז, אם וככל שיידרש. מובהר, כי התשלום עבור חיבור למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/ שכונתי) עד למונה הדירתי יוסדר על ידי המוכר והכל בכפוף לסעיף 7.3 לעיל.

13.2. הזמנת קו טלפון והתקנתו, וכן התחברות לאמצעי תקשורת אחרים ו/או לטלוויזיה בכבלים, ייעשו באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו; הקונה יחתום על כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנוהלי "בזק", חברת הטלוויזיה ו/או הכבלים וכל גוף אחר, והוא ישלם במועדו כל תשלום והוצאה שיידרשו ממנו בקשר לכך באחריותו ועל חשבונו הבלעדי. יובהר, כי הכנת תשתיות התקשורת לפרויקט תהא באחריות המוכר בלבד.

13.3. ככל ואי תשלום כלשהו החל על פי סעיף 13 זה לעיל על הקונה עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו, אזי יהא המוכר רשאי לבצעו במקומו ועל חשבונו הבלעדי של הקונה, ובכפוף להודעה מראש. הודיע הקונה למוכר תוך פרק זמן סביר ממתן הודעת המוכר, כי הינו מחזיק בטענות הגנה כלפי הנושה המקורי- יעמדו לו טענותיו גם כלפי המוכר ככל וביצע המוכר את התשלום האמור.

14. מסים, היטלים, תשלומי חובה ותשלומים אחרים

14.1. מס הרכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה על פי שיעורו בחוק, ישולם באחריות הקונה ועל חשבונו ישירות לאוצר המדינה, במועד הקבוע לכך בחוק ו/או מכוח חוק. הקונה יעדכן את המוכר באם הוא זכאי על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: **"חוק מיסוי מקרקעין"**) לפטור חלקי ממס רכישה, ובאם הדירה הינה "דירה יחידה" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין.

14.2. דיווח למיסוי מקרקעין בגין עסקה זו עבור הקונה תיעשה ע"י המוכר או מי מטעמו, לרבות עורך הדין של המוכר, המוכר ו/ו בא כוחו יערוך שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה דלעיל. הובא לידיעת הקונה, כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו, או באמצעות עורך דין מטעמו, או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

בס"ד

המוכר ועורך הדין של המוכר אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לתוכן השומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע על ידי רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם, כי לקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר ו/או כלפי עוה"ד ככל שרשויות המס יכללו בשווי הדירה לצרכי שומה עצמית במס רכישה, גם את ההוצאות המשפטיות שנדרש הקונה לשלם על-פי חוזה זה, זאת למעט מעשה ו/או מחדל רשלני בלתי סביר ו/או זדוני שנעשה מטעם המוכר ו/או מי מטעמו.

מובהר בזאת, כי עורכי הדין יבצעו את הדיווח המשותף לרשויות מיסוי המקרקעין מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על המוכר כל אחריות בכל הקשור לדיווח מטעם הקונה וכי הקונה אחראי על חשבונו ואחריותו המלאים לדאוג לקבל לידי שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין ולקבל את אישור מס הרכישה הסופי.

14.3. הקונה מתחייב להמציא למוכר עד ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה לידי, אישור מס רכישה סופי בגין הסכם זה מופנה ללשכת רישום המקרקעין הנדרש לצורך רישום הזכויות בדירה על שם הקונה.

14.4. כתב התחייבות הקונה לתשלום מס הרכישה וכן הצהרות הקונה לעניין עריכת השומה העצמית, רצ"ב כנספח י' להסכם זה.

14.5. מס שבח ו/או מס הכנסה, לפי העניין, בגין העסקה נשוא החוזה יחולו אך ורק על המוכר.

14.6. הקונה מתחייב לשלם את כל התשלומים בגין התמורה אך ורק לחשבון הלווי (למעט התשלום הראשון אשר ישולם לנאמן כאמור לעיל) בהתאם להוראות חוזה זה, ולא להעביר ו/או לשלם תשלום כלשהו מתשלומי התמורה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.

14.7. כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, תשלומים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אחרים מכל סוג שהם, החלים ו/או שיחולו על הדירה ו/או על המקרקעין, בין אם על בעליו ובין אם על מחזיקיו, וכן תשלומים לועד הבית וכל תשלומים אחרים מכל מין וסוג שהוא בגין הוצאות החזקת הרכוש המשותף (כל הנ"ל ייקראו ביחד להלן: "המסים") החלים בגין המועד שעד למועד מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שעד למועד מסירת החזקה בדירה, יחולו על המוכר, וכל המסים שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך - יחולו אך ורק על הקונה, וישולמו על-ידו, באחריותו ועל חשבונו הבלעדי. על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש, כי המוכר יישא בתשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שעד למועד חתימת החוזה (ועד בכלל), ואילו בכל תשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך, אך למעט תשלום היטל השבחה אשר מקורו בפעולות אותן ביצע המוכר - יישא הקונה.

להסרת ספק מובהר, כי היטל השבחה שתדרוש העירייה, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, יחול על המוכר.

למען הסר ספק, במידה ומסירת הדירה נדחתה בשל פיגור בתשלום החל עליו על פי ההסכם ו/או על פי הדין אשר גרם לדחיה בפועל של מסירת החזקה, יחולו על הקונה המיסים האמורים בסעיף זה החל ממועד המסירה הקבוע בהסכם.

14.8. הובא לידיעת הקונה, כי התמורה כהגדרתה לעיל נקבעה על-ידי המוכר בהתחשב בהיטלים, אגרות, מסים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים, המוטלים על בניית הדירה, לרבות עבודות הפיתוח, וכן על מכירת הדירה ורכישת הזכויות בו על ידי הקונה, כפי שהינם בתוקף ביום חתימת חוזה זה, לפיכך, אם לאחר חתימת חוזה זה, יוטלו על מוכרי דירות היטל, אגרה, מס, ארנונה או תשלומי חובה אחרים, חדשים ו/או נוספים ו/או מוגדלים במידה וייקבע בדין כל הוראה אחרת, על ידי כל רשות ממשלתית, עירונית או רשות מוסמכת אחרת ו/או יגדלו שיעורי ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה הקיימים (הכל, למעט חיובי מס הכנסה ו/או מס שבח ו/או מס מכירה ו/או מס רכוש שיחולו בכל מקרה על המוכר), אזי יישא המוכר במיסים ו/או בהיטלים כאמור, והקונה יישא במיסים ו/או בהיטלים אשר יושתו על הדירה או בקשר עם רכישתה, ככל שיושתו וייקבעו בהוראות הדין.

14.9. להסרת ספק מובהר, כי היטלי ו/או אגרות פיתוח שתדרוש העירייה, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, ואשר יידרשו עד למועד המסירה, יחולו על המוכר.

14.10. הקונה מתחייב לשלם, במועד חתימת חוזה זה, את הסכום המפורט בסעיף 2.6 לנספח התשלומים המהווה השתתפות בהוצאות המשפטיות של המוכר בגין הטיפול ברישום זכויות הקונה על פי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין.

14.11. בלי לגרוע מהתחייבותו של הקונה לשלם את כל התשלומים וההוצאות החלים עליו על פי חוזה זה ו/או בגינו לרשות המתאימה במועד, יהא המוכר רשאי, אך לא חייב, בכפוף למתן התראה בכתב מראש, כי ככוונתו לעשות כן, לשלם תשלומים והוצאות החלים על הקונה כאמור, וזאת במידה שהמוכר יהא סבור, כי עיכוב בביצוע תשלומם על ידי הקונה מכל סיבה שהיא, עלול לגרום למוכר עיכוב בביצוע התחייבויותיו. הודיע הקונה למוכר בתוך פרק זמן סביר מהודעת הקונה לעיל, כי הינו מחזיק בטענות הגנה כלפי הנושה המקורי יעמדו לו טענותיו גם כלפי המוכר

בס"ד

ככל וביצע המוכר את התשלום האמור. בכפוף לאמור לעיל, במידה והמוכר שילם תשלום מהתשלומים החלים על הקונה או חלק מהם, אזי יהא על הקונה להחזיר למוכר כל סכום כאמור מייד לפי דרישתם הראשונה כשהוא נושא ריבית פיגורים ממועד תשלומו על ידי המוכר ועד למועד השבתו בפועל למוכר. יובהר, כי על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ויחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שהקונה צריך לשלם למוכר על פי הסכם זה.

15. ייפוי-כוח

- 15.1 כדי להבטיח ולאפשר את ביצוע כל הוראות החוזה, הקונה מתחייב להמציא למוכר, בתוך 7 ימים ממועד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ז' (לעיל ולהלן: "ייפוי הכוח"), המייפה את כל אחד מעורכי הדין של המוכר כהגדרתם לעיל ו/או את המוכר.
- 15.2 ייפוי הכוח ישמש את מיופי הכוח על פיו לביצוע כל פעולה ו/או רישום הנדרש לשם קיום כל הוראות החוזה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, חתימה במקום הקונה על כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר ו/או תצהיר ככל שיידרש, לצורך רישום ו/או ביצוע של כל פעולת תכנון, אחוד וחלוקה במקרקעין; ביצוע כל רישום ומתן כל התחייבות שיידרש על ידי בנק הקונה; רישום הפרצלציה ו/או רישום הבית המשותף והתקנון מחיקתו של רישום הבית המשותף ו/או תיקון הרישום; הוצאת שטחים מהרכוש המשותף; ייחוד הערות אזהרה; ייחוד הדירה ורישומה על שם הקונה; ביטול ו/או שינוי ו/או מחיקתו של הרישום; רישום ומחיקה של זיקות הנאה; חתימה על בקשה להיתר בנייה על המקרקעין; חתימה על כל הסכמה למתן הקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965; רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו על שם הקונה ו/או צד שלישי כלשהו; ביצוע כל הפעולות הדרושות בהתאם להוראות חוזה זה; חתימה על כל מסמך אחר שיידרש על פי דין ו/או רשות במסגרת ביטול הסכם זה, לרבות חתימה על ביצוע כל תשלום והגשת כל השגה.
- 15.3 למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי לא יהא בייפוי הכוח כדי לשחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר כל התחייבויותיו ואחר כל הוראות החוזה, וביניהן - גם התחייבויותיו לחתום בעצמו על כל המסמכים ככל שיידרוש ממנו המוכר ו/או עורך הדין של המוכר.
- 15.4 הובהר לקונה, כי זכויות המוכר וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלה הינן במפורש בלתי חוזרות. האמור בסעיף 15 זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח בהתאם להוראות המוכר. מובהר, כי ככל שהמוכר ידרוש מאת הקונה לחתום על ייפוי כח נוטריוני ההוצאות בגין ייפוי הכח הנוטריוני יחולו על המוכר.

16. העברת זכויות והתחייבויות

- 16.1 המוכר (או מי מיחידו) יהיה רשאי להעביר לאחר ו/או לאחרים (להלן: "הנעבר") את זכויותיו ואת התחייבויותיו שעל פי חוזה זה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, כל זאת בתנאי שהמוכר יוותר ערב כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעביר ובכפוף לקבלת הסכמת רמ"י.
- 16.2 הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד למועד הקובע, כהגדרתו בסעיף 4.17 לעיל וזאת לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר המועד הקובע אשר נכרת לפני המועד הקובע.
- 16.3 ככל וחלף המועד הקובע בסעיף 16.2 לעיל וטרם נרשמה זכות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לאחרים (להלן: "מקבל ההעברה"), את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעל פי החוזה, כולן או מקצתן, למעט אם יקבל לכך את הסכמת המוכר בכתב ומראש. להסרת ספק מובהר, כי גם במקרה שבו המוכר והבנק המלווה יאשרו לקונה להעביר את זכויותיו למקבל ההעברה כלשהו, כאמור לעיל, אזי כל ההוצאות ו/או המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים האחרים בגין העברת הזכויות של הקונה למקבל ההעברה ו/או שינבעו ממנה, תחולנה אך ורק על הקונה ועל מקבל ההעברה.
- 16.4 המוכר יהא רשאי לסרב לבקשתו האמורה של הקונה מטעמים סבירים ורלוונטים לרישום הזכויות בלבד. ההעברה תהיה מותרת ותקפה אך ורק לאחר שהקונה ישלם למוכר את מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו בגין רכישת הדירה ובתנאי שהקונה ושמקבל ההעברה ימלאו אחר כל התנאים המוקדמים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן, במצטבר:
- 16.4.1 הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר את החוזה שביניהם על כל חלקיו ונספחיו, או במקרה של העברה ללא תמורה, תצהירי העברה ללא תמורה (להלן: "חוזה ההעברה"), כשהוא חתום כדין.
- 16.4.2 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הזכויות והחובות על פי חוזה זה לטובת מקבל ההעברה, בנוסח כפי שייקבע ו/או יאושר על ידי המוכר או עורך הדין של המוכר, ואשר בו, בין היתר, יקבל על עצמו

בס"ד

מקבל ההעברה את כל התחייבויות הקונה בחוזה זה ו/או מכוחו.

- 16.4.3. מקבל ההעברה ימציא ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח דומה במהותו לנוסח ייפוי הכוח.
- 16.4.4. הקונה ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות המוכר עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בהתאם לצו הפיקוח על מחירים, מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת. מובהר, כי הסך האמור לעיל ישולם במלואו בטרם יחל המוכר בטיפול בהעברה כאמור לעיל ולהלן, וכתנאי לתחילת הטיפול האמור.
- 16.4.5. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר את כל האישורים הדרושים מאת כל רשות המופנים ללשכת רישום המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות בגין מס שבח, מס רכישה, מס רכוש בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, וכן אישורים מאת הרשויות, מהעירייה ומוועדת התכנון המקומית, המופנים לרשם המקרקעין, לפיהם כל המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם ו/או כל מס ו/או דרישת תשלום אחרת אשר תהא מקובלת ע"פ הוראות הדין באותה עת בקשר עם העברת הזכויות הדרושים לשם העברת הזכויות בדירה הן לקונה והן למקבל ההעברה, במצטבר.
- 16.4.6. הקונה ימציא למוכר אישור חברת הניהול ו/או ועד הבית ככל שיהיו כאלו, לפיו סולקו כל חובותיו כלפי חברת הניהול ו/או ועד הבית עד למועד ההעברה.
- 16.4.7. הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכר אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד, בין היתר, כי ההלוואה (אם הייתה כזו) סולקה במלואה, וכי בנק הקונה משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתה בגין ההלוואה וכי הוא מסכים להעברת הזכויות בדירה למקבל ההעברה - הכל לפי בחירת המוכר ו/או עורך הדין של המוכר. כמו כן, תימחק הערת האזהרה שנרשמה, אם וככל שנרשמה, לטובת בנק הקונה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב הקונה, כי במידה וטרם פג תוקפן של הערבויות הבנקאיות שקיבל מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה, תהא כל העברת זכויות בדירה כפופה להסכמת הבנק להעברה כאמור, מראש ובכתב. יובהר, כי בכל מקרה, על הקונה יהיה להסדיר העמדת בטוחה למקבל ההעברה לפי הוראות חוק להבטחת רוכשים ממקורותיו וכתנאי להעברת הזכויות. מובהר, כי הבנק לא ינפיק בטוחה למקבל ההעברה ולא יאשר הסבת הערבות ו/או פוליסת הביטוח שהונפקה לקונה לטובת מקבל ההעברה.
- 16.4.8. הקונה ייתן תצהיר לפי פקודת הראיות (נוסח חדש), המעיד שהזכויות של הקונה על פי החוזה ו/או הזכויות שלו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתה ו/או זכות צד שלישי כלשהו, וכן כי חוזה ההעברה הינו החוזה היחיד והממצה את כל ההסכמות וההתחייבויות ההדדיות שלהם בקשר עם הדירה.
- 16.4.9. אישור על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין, אם וככל שנרשמו לטובתם.
- 16.4.10. הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכר ו/או לעורך הדין, מיד עם דרישה ראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 16.4.11. להסרת ספק מובהר, כי המוכר אינו אחראי בשום אופן להצהרות הקונה ו/או להתחייבויותיו כלפי מקבל העברה על פי חוזה ההעברה בין אם בדק ו/או קיבל איזה מהעניינים המנויים בסעיף 16.2 זה לעיל ובין אם לאו, והקונה יהא האחראי הבלעדי בכל הקשור בחוזה ההעברה, למעט אם קיימת חובה של הקונה כלפי הנעבר על פי דין.
- 16.5. לאחר קבלת מסמכי ההעברה הנ"ל, ובכפוף לקיום הוראות המוכר בדבר העברת זכויות, יתן המוכר את הסכמתו לרישום הערת אזהרה לטובת הנעבר.
- 16.6. הובהר לקונה, כי העברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, ללא קבלת הסכמת המוכר להעברה כמפורט לעיל בכתב ומראש, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכר, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 16.7. מוסכם בזאת, כי עד לקבלת אישור המוכר בכתב, כי מלוא הזכויות בדירה הועברו על שמו של הנעבר- העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכר וכן, כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי המוכר לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

17. הלוואות והמחאת זכויות

- 17.1. היה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק הקונה לתשלום חלק ממחיר הדירה אזי יחולו ההוראות הבאות:
- 17.1.1. הובא לידיעת הקונה, כי אם ירצה סיוע ברכישת הדירה, על ידי קבלת הלוואה כמפורט בסעיף 17.1 לעיל, שתובטח במשכנתא שתרשם על הדירה בכפוף ולאחר מסירת החזקה בדירה לקונה והשלמת כל

בס"ד

התחייבויות הקונה ורישום הדירה כיחידת רישום נפרדת על שם הקונה (להלן: "ההלוואה"), הוא מתחייב לבצע את הפעולות המפורטות כדלקמן:

- 17.1.1.1. לחתום על כל המסמכים הדרושים ולנקוט בכל הפעולות הנחוצות או המועילות לשם קבלת ההלוואה מבנק הקונה כולל מתן כל הביטחונות שידרשו ע"י בנק הקונה.
- 17.1.1.2. למסור לבנק הקונה הוראות בלתי חוזרות לשלם את מלוא סכום ההלוואה במישרין לחשבון הליווי, ע"ח תשלומי הקונה לפי חוזה זה.
- 17.1.1.3. תנאי ההלוואה יהיו התנאים שיוסכם עליהם בין בנק הקונה לבין הקונה וכל ההוצאות הישירות והעקיפות הכרוכות בקבלתה, ו/או ברישום המשכנתא ופדיונה, יחולו על הקונה. ההלוואה תינתן לקונה על ידי בנק הקונה, בתנאים המקובלים בבנק הקונה, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכ"ו ולמוכר לא תהא כל אחריות ו/או חבות בקשר לכך מכל סוג שהוא. לקונה ידוע שההלוואה ניתנת על ידי בנק הקונה על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי בנק הקונה בלבד, וכי על כן, אין באמור בכל הוראות חוזה זה בכלל, ובמיוחד, אין באמור בסעיף זה, משום התחייבות כלשהי מצד המוכר, כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח התשלומים (נספח ג).
- 17.1.2. הקונה יזוכה אצל המוכר אך ורק בסכום אותו יקבל המוכר בפועל מבנק הקונה.
- 17.1.3. להסרת ספק מוצהר בזה, שקבלת ההלוואה ו/או עצם השגתה או אי השגתה, אין בהן כדי להשפיע במאומה על התחייבויותיו היסודיות של הקונה לשלם למוכר את כל התשלומים לפי חוזה זה במלואם ובמועדיהם.
- 17.1.4. הקונה מאשר ומסכים לכך שתנאי מקדמי להסכמת המוכר לאמור בסעיף 17.1.5 להלן, הינו תשלום של לפחות 10% ממחיר הדירה מהון עצמי של הקונה, וכן כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לחשבון הליווי.
- 17.1.5. המוכר יחתום בתוך 21 ימי עסקים על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה בנוסח שיוסכם בין ב"כ המוכר ובנק הקונה, אשר בכל מקרה תכנס לתוקפה רק עם קבלת מלוא התמורה בפועל על פי חוזה זה.
- 17.1.6. היה והמוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הקונה, מתחייב הקונה לשלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר העמלות, ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא והערות אזהרה לפי תנאי בנק הקונה שיינתן את ההלוואה.
- 17.1.7. המוכר לא יידרש ולא ייטול על עצמו כל אחריות (לרבות לעניין החזר ההלוואה) כלפי בנק הקונה.
- 17.1.8. מובהר, כי לא קיימת חובה שבנק הקונה יהיה הבנק המלווה של הפרויקט והקונה יהא רשאי לפנות לכל לבנק לפי שיקול דעתו, ובלבד שיענה על הגדרת "בנק הקונה" על פי חוזה זה.

17.2. הליווי הפיננסי

- 17.2.1. הובהר בזאת לקונה, כי בין היתר, לצורך רכישת הזכויות במקרקעין ובניית הדירות ולצורך הוצאת בטוחה לטובת הקונה, בהתאם לחוק להבטחת רוכשים כאמור בסעיף 18 להלן, קיבל ו/או יקבל המוכר מהבנק אשראים, ערבויות, פוליסות ביטוח ושירותים בנקאיים שונים, וכי להבטחת אשראים והלוואות יצר ו/או ייצור המוכר, בין היתר, שעבודים ו/או משכנתאות על המקרקעין לטובת הבנק. השעבודים או המשכנתאות, כאמור, יהיו קודמים לכל זכות של הקונה ו/או של בנק הקונה, עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה. הקונה מתחייב לחתום, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר, על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח כפי שיידרש ע"י הבנק, והוא מתחייב לפעול על פיו. יובהר, כי לאחר חתימת הקונה על כתב ההתחייבות הנ"ל, יצורף כתב ההתחייבות לחוזה זה כנספח ה' וייחשב כחלק בלתי נפרד הימנו.
- בנוסף לאמור לעיל, מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך סביר שיידרש הבנק בקשר עם האמור לעיל, בהתאם להוראות סעיף 4.10 לחוזה זה.
- ידוע לקונה שהוא רשאי לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור הבנק בנוגע למספר חשבון ליווי ושם הפרויקט כמפורט להלן:
- 17.2.1.1. פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הליווי.

בס"ד

- 17.2.1.2. פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.
- 17.2.1.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
- 17.2.2. הקונה מתחייב בזאת כדלקמן:
- 17.2.2.1. כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה הינה הכתובת למשלוח הבטוחה לקונה שיונפקו לטובת הקונה על ידי הבנק. הקונה מתחייב להודיע לבנק בכתב, לידי הסניף בו מנוהל חשבון הליווי, עם העתק למוכר, על כל שינוי בכתובת.
- 17.2.2.2. הקונה ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמות כל יחיד הרוכשים ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.
- 17.2.3. המוכר משעבד וממחה לבנק על דרך שעבוד, את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהקונה למוכר על פי החוזה אך ורק לחשבון הליווי המצוין בנספח התשלומים. חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לפעול כאמור לעיל.
- 17.2.4. אם הקונה קיבל ו/או יקבל ערבות/יות ו/או פוליסה/ות מאת הבנק, הרי במקרה של מימושן, כולן או חלקן, מתחייב הקונה להעביר ו/או לוותר מיד על כל זכויותיו בדירה לטובת הבנק, זאת מבלי שיהא על הבנק לקבל הסכמה על כך מהמוכר ו/או מהקונה או מכל מוטב או נסב של כתב הערבות.
- 17.2.5. הודע לקונה, כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת המוכר ו/או הבנק מהווה הפרתו היסודית של חוזה זה.
- 17.2.6. מוסכם, מובהר ומודגש בזאת, כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניה ולחזוזה, ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי ערבויות הבנקאיות שקיבל (אם וככל שקיבל) ו/או יקבל (אם וככל שיקבל) מאת הבנק וזכויותיו על פי הוראות חוק המכר ו/או ע"פ הדין.
- 17.2.7. קונה הדירה מסכים ומאשר, 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, על פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב הקונה לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו ליזם על פי חוזה המכר ולבצע את כל שאר התחייבויותיו על פי חוזה המכר, כלפי הבנק או כל מי מטעמו.
- באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו ו/או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרויקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בחוזה המכר או לתקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
- 17.2.8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לקונה בערבות דומה לפי הוראות חוק להבטחת רוכשים, ויתן לו הודעה על כך.
- 17.2.9. כי המוכר הצהיר ויידע אותו שעל פי החוזה בינו ובין הבנק כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים, אלא אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
- 17.2.10. הובהר לקונה, כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בסעיף זה כולו הואיל וזכויות הבנק תלויות בו.
- 17.2.11. במקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לעיל לבין יתר סעיפי החוזה יהיו התנאים המפורטים בסעיף זה עדיפים.

18. הבטחת כספי הקונה

- 18.1. כנגד כל תשלום שהקונה ישלם למוכר בגין תמורת הדירה יקבל הקונה מהמוכר בטוחה מהבטחות המנויות בחוק להבטחת רוכשים (כהגדרתו לעיל), ואשר סוגה יהיה ערבות בנקאית של הבנק בכל נוסח שיהא מקובל בבנק באותה עת, או פוליסת ביטוח בכל נוסח שיהא מקובל בבנק באותה עת, ובלבד שיענו על הוראות חוק להבטחת רוכשים (להלן: "הבטוחה לקונה" או "הבטוחה"). הקונה מאשר בזה, כי ידועים לו כל תנאי הבטוחה לקונה והוא מסכים לתוכנה.

בס"ד

נמסר לקונה על ידי המוכר, כי בסמוך לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, ימסור המוכר לממונה כהגדרתו בחוק להבטחת רוכשים, הודעה בדבר התקשרות המוכר בהסכם עימו, אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לקונה, פרטי המקרקעין וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה והכל בכפוף ובהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים.

הובהר לקונה, כי בהתאם להוראות חוק להבטחת רוכשים, הבטוחה לקונה אינה כוללת את רכיב המע"מ, כמוגדר בסעיף 1ג3 לחוק להבטחת רוכשים. בהתאם להוראות סעיף 2ג3(ב) לחוק להבטחת רוכשים במקרה של מימוש הבטוחה לקונה, בהתאם להוראות חוק להבטחת רוכשים, הקרן (כהגדרתה בתיקון 9 לחוק להבטחת רוכשים) תשיב לקונה את סכום רכיב המע"מ. על אף האמור לעיל יובהר כי לא יחול מע"מ על הפרוייקט לאור מיקומו בעיר אילת בה בכל מקרה לא חל המע"מ.

18.2. בהתייחס להוראות סעיף 2א לחוק להבטחת רוכשים, מוסכם בין הצדדים, כי המוכר יהיה רשאי להחליף מעת לעת, וגם טרם מועד המסירה, כל בטוחה שניתנה כאמור לעיל (להלן: "**הבטוחה המוחלפת**"), בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר (ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח) (להלן: "**הבטוחה החלופית**"), ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה. הקונה מתחייב לשתף פעולה עם המוכר, לחתום על כל מסמך ולהמציא כל אישור ומסמך ככל שהמוכר ידרוש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החלופית, לרבות אישורים ומסמכים מאת בנק הקונה ו/או אליו. יובהר, כי החלפת הבטוחה תהא בהתאם להוראות החוק להבטחת רוכשים, כהגדרתו לעיל, ובכפוף למשלוח הודעה לקונה 7 ימים בטרם החלפת הבטוחה, למעט במקרה של החלפת הבטוחה להערת אזהרה או חתימה על חוזה חכירה, במסגרת מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, ככל שתהיה לכך אפשרות חוקית ובכפוף להוראות המכר.

18.3. מוצהר ומוסכם בין הצדדים, כי עם היווצרות הבטוחה החלופית כאמור לעיל, תחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, בין אם נמסרה למוכר בפועל ובין אם לאו, והכל ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. האמור לעיל אינו גורע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה המוחלפת לידי המוכר כאמור בסעיף 18.5 להלן.

18.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר, כי הוא מסמיך את המנויים בייפוי הכוח לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה המוחלפת.

18.5. הקונה מתחייב להחזיר למוכר את הבטוחות שניתנו לו, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר, וזאת בקרות אחד המקרים הבאים, הכל לפי העניין וההקשר:

18.5.1. כתנאי למתן בטוחה חלופית, כאמור בסעיף 18.2 לעיל, ובכל מועד אחר בו פוקעת הבטוחה לקונה (הערבות הבנקאית ו/או פוליסת הביטוח) על פי החוזה.

18.5.2. בהגיע המועד או בהתמלא התנאים הקבועים בחוק להבטחת רוכשים להשבתה למוכר.

18.5.3. במועד מסירת החזקה בדירה תימסרנה לעורך הדין של הקונה ו/או עורך דין מוסכם אחר (בכפוף לחתימתם על כתב נאמנות בנוסח **נספח ה'2'** בשינויים המחוייבים) כל הבטוחות לקונה, ככל שנמסרו לקונה, אשר ישמור עליהן בנאמנות עבור הקונה, עד שיתקיימו התנאים הקבועים בחוק להבטחת רוכשים (להלן - "**הנאמן**"). לבקשת הקונה ו/או המוכר, ימסור הנאמן אישור בכתב, כי הבטוחות הנ"ל מופקדות בידי בנאמנות. אם יתאפשר, והיה ובמועד מסירת החזקה או בכל מועד מאוחר יותר, יבקש המוכר להמיר את הבטוחה לקונה בבטוחה חלופית מסוג הערת אזהרה או חוזה חכירה - ימסור הקונה למוכר את הבטוחה המוחלפת שבידו. הקונה יקבל את מכתב ההחרגה, אם יוטל שיעבוד לטובת הבנק המלווה, ותיירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ולטובת בנק הקונה, לפי העניין, בלשכת רישום המקרקעין. על הפקדת הבטוחה המוחלפת בנאמנות, תחולנה הוראות **נספח ה'2'** בשינויים המחוייבים.

18.5.4. על אף האמור לעיל, המוכר יהא רשאי לבטל הבטוחה עוד בטרם נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה וזאת בהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק הבטחת רוכשים קרי, (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר; (2) נמסרה החזקה בדירה לקונה; (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רמ"י ובו התחייבה רמ"י להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

18.6. להסרת ספק מובהר, כי בכל פעם שהבטוחה לקונה תפקע בהתאם להוראותיה ו/או בהתאם להוראות החוזה, תהא הבטוחה האמורה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, וזאת אף ללא צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הקונה וללא צורך בהשבתה בפועל למוכר, ולקונה ו/או למי מטעמו לא תהא כל טענה, דרישה ו/או עילת תביעה על פיה ו/או בקשר אליה, כלפי הבנק.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם, כי במועד שבו תפקע הבטוחה לקונה ו/או במועד שנקבע בחוזה להשבתה, ימסור הקונה למוכר ולבנק תצהיר מאושר על ידי עורך דינו, בנוסח כפי שמקובל אצל המוכר ו/או הבנק, לפי העניין, כי אין לו ולא יהיו לו כלפיהם כל תביעות בגין הבטוחות הנ"ל ו/או ההתחייבויות המובטחות על פיהן.

בס"ד

- בכל מקרה בו לא יהיה באפשרות הקונה להחזיר את הבטוחות לידי המוכר, כולן או מקצתן, בין מחמת שאבדו ובין מחמת כל סיבה אחרת, יפרט הקונה בתצהיר האמור לעיל גם את הסיבה לאי החזרתן.
- 18.7. הקונה נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למוכר, להעביר לבנק כהגדרתו לעיל, את כל זכויותיו בדירה וכן את כל זכויותיו שעל פי חוזה זה, וזאת בכל מקרה שבו הבנק ישלם לקונה את מלוא הסכום המובטח על ידו בבטוחה לקונה ו/או על פיה. לשם קיום ההוראה שבסעיף 18.6 זה לעיל מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה ו/או הצהרה ככל שיידרש. בלי לגרוע מהתחייבות הקונה כאמור, יהא עורך הדין של המוכר רשאי (אך לא חייב) לעשות שימוש בייפוי הכוח על מנת לבצע בשם הקונה ובמקומו איזו מהפעולות האמורות לעיל.
- 18.8. הקונה מתחייב לחתום על כל כתב הוראות בלתי חוזרות לבנק, בנוסח כפי שידרוש ממנו הבנק, אשר לפיו מורה הקונה לבנק, לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו על פי הבטוחה את כל הסכומים שיהא חייב לבנק הקונה.
- 18.9. הקונה מתחייב שלא לרשום לטובתו הערת אזהרה בדבר קיומו של חוזה מכר זה, וכן לא לקבל רישומה של הערת אזהרה כאמור ללא הסכמה מפורשת בכתב ומראש מאת המוכר ובכפוף להוראות המכרז. הפרת סעיף זה הינה הפרה יסודית של חוזה זה. כמו כן, הקונה מסמיך בזה את עורך הדין של המוכר לפעול על פי ייפוי הכוח ולמחוק מכוחו הערת אזהרה שנרשמה בניגוד לאמור לעיל, בלי שיידרש למסור על כך הודעה כלשהי.
- 18.10. מומשה הבטוחה לקונה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקעה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה לטובת המוכר ו/או הבנק. בלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו יבקש הקונה לממש את הבטוחה שקיבל ו/או כל סכום על פיה, הקונה מתחייב לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית הזיכוי (הודעת הזיכוי) שיוציא לו המוכר, וזאת כנגד ביצוע כל תשלום ו/או חלק ממנו, שיהיה זכאי לו הקונה בהתאם לבטוחה שבידיו כאמור.
- 18.11. הובא לידיעת הקונה, כי בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, לאחר חתימת הסכם זה, ולאחר קבלת פנקס שוברים מהבנק והעברת התשלום הראשון ע"י ב"כ המוכר מחשבון הנאמנות לחשבון הליווי, באמצעות השובר כאמור לעיל- יפנה המוכר לבנק על מנת להזמין עבור הקונה את מכתב ההחרגה המותנה.
- 18.12. מוסכם, כי תשלום הפרמיה בגין הנפקת הבטוחות יחול על המוכר ועלות הנפקת מכתב ההחרגה המותנה הראשון לאחר החתימה על הסכם זה תחול על המוכר.

19. תרופות, סעדים ושיפו

- 19.1. בכל מקרה של פיגור בתשלום כלשהו, העולה על 7 ימים מהמועד שבו היה על הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה, ו/או בכל מקרה שבו ישלם המוכר תשלום כלשהו החל על הקונה, יהיה על הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה, שבפיגור ו/או התשלום ששולם על ידי המוכר, לפי העניין, בתוספת ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף ההגדרות 2 שלעיל, מחושבת לגבי כל תקופת הפיגור, החל מהיום שבו היה אמור להיות משולם התשלום, וזאת בלי לגרוע מהיות הפיגור ו/או האיחור האמורים הפרה יסודית של החוזה (ככל והפיגור עלה על ארבעה עשר ימים בלבד) ובלי שהדבר ייחשב כהרשאה כלשהי לפגור בביצוע התשלום האמור ו/או בכל תשלום אחר על פי חוזה זה. מובהר, כי בהתאם להוראות סעיף 14.7 לעיל, שיעור ריבית הפיגורים יהיה הדדי ויחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שהקונה צריך לשלם למוכר על פי הסכם זה.
- 19.2. לא שילם הקונה את מלוא ריבית הפיגורים ביחד עם מלוא התשלום שבפיגור, ייזקף כל סכום חלקי שישולם על ידי הקונה, תחילה על חשבון הוצאות הגבייה והוצאותיו המשפטיות של המוכר, לאחר מכן על חשבון ריבית הפיגורים, ורק לאחר מכן על חשבון התשלום שבפיגור.
- 19.3. מוסכם בזה, כי בכל מקרה של פיגור ו/או איחור בתשלום כאמור בסעיף 19.1 לעיל בתקופה העולה על 14 ימים מהמועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום, וכן בכל מקרה שבו הקונה יפר ו/או לא ימלא במלואו אחר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו לפי חוזה זה- יהווה הדבר הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקונה והמוכר יהיה זכאי לשלוח לקונה הודעה והתראה בכתב, כי אם בתוך 14 ימים מיום משלוח ההודעה האמורה לא ישולם מלוא התשלום שבפיגור ו/או לא תתוקן ההפרה- יבוטל החוזה על ידי המוכר. לא שולם כל התשלום שבפיגור ו/או לא תוקנה ההפרה גם לאחר חלוף תקופת 14 הימים האמורה, יהא המוכר זכאי לבטל את החוזה, ללא התראה נוספת כל אלה בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 19.4. במקרה בו יבוטל החוזה כדין, ישיב המוכר לקונה את הכספים ששילם הקונה על חשבון תמורת הדירה על פי החוזה עד לאותו מועד בערכם הריאלי מוצמד בהתאם להוראות הסכם זה, אך זאת בתנאי ובכפוף לכך, כי קודם לכן, יתקיימו התנאים וההוראות, כדלקמן:
- 19.4.1. במקרה והחוזה בוטל כדין על ידי המוכר, עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, יהא המוכר זכאי לחלט ולקבל מהקונה פיצויים קבועים ומוסכמים מראש ללא צורך בהוכחת נזק, בסכום בשיעור של 2% (שני אחוזים) מסך התמורה, כהגדרה בסעיף 5 לעיל (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), כשסך הפיצוי המוסכם האמור יהא צמוד למדד הבסיס בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם.

בס"ד

19.4.2. מוצהר, כי הצדדים קבעו את הפיצוי המוסכם לאחר ששקלו והעריכו אותו כסביר לאור הנזקים הצפויים למוכר עקב ביטול החוזה בנסיבות האמורות לעיל, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, והכל בכפוף להוראות הדין. אם במועד ביטול החוזה תרבוץ על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או שיעבוד לטובת בנק ו/או גורם מממן אחר אשר העניק הלוואה לטובת רכישת הדירה, אזי יהיה המוכר רשאי לשלם מתוך הכספים המגיעים לקונה את כל הכספים (ככל שמגיעים) לאותו גוף לשם הסרתם (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלה/קנס, פירעון מוקדם, הוצאות וכו'), כשדרישתו בכתב של הגוף תשמש ראיה מכרעת עבור המוכרת לתשלום כאמור; כל תשלום כאמור ייחשב כאילו שולם על ידי המוכר לקונה לכל דבר ועניין, ולקונה לא תהא כל תביעה ו/או טענה כלפי המוכר בגין ביצוע איזה מהתשלומים הנ"ל. הובהר לקונה, כי ככל והמוכר ישלם לצד שלישי כלשהו סכום כלשהו כאמור לעיל, בנוסף לכלל הוראות ס"ק זה, תעמודנה לקונה כלפי המוכר כלל טענות ההגנה אשר עמדו בפניו כלפי הנושה המקורי.

19.4.3. הקונה ימציא למוכר אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד על סילוק המשכנתא ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן, כי בנק הקונה משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא האמורה.

19.4.4. הקונה מסר למוכר את כל הבטוחות שנמסרו לקונה עד לאותו מועד (אם נמסרו) או הסיר את הערת האזהרה הרשומה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין.

19.5. לאחר ובכפוף לביצוע כל התנאים המוקדמים האמורים בס"ק 19.4.1 - 19.4.4 לעיל במועד, יושבו הכספים האמורים לקונה כשהם צמודים למדד בהתאם לתנאי הצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם זה, וזאת לאחר ביטול החוזה כדין אם החזקה טרם נמסרה לקונה או לחלופין תוך 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה, ככל וקיבל חזקה בה. הקונה יחתום בפני עורך דין ויאומת על ידו, על אישור לפיו הושבו לו הכספים ששילם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור, בערבויות חוק המכר שהוצאו לטובתו.

19.6. מוסכם, כי בעת ביטולו של הסכם זה עקב הפרתו על-ידי הקונה, יחתום הקונה על תצהירי ביטול מתאימים למס שבח וידאג לאמת חתימתו בפני עו"ד. הקונה מתחייב להמציא למוכר את התצהירים החתומים כאמור, כתנאי להשבה כלשהי של כספים לידי הקונה. בנוסף על האמור לעיל ומבלי לגרוע מהתחייבויות הקונה דלעיל ו/או מההרשאות שנתן הקונה בייפוי הכוח הבלתי חוזר, מסמיך הקונה את המוכר לחתום בשמו ובמקומו על תצהירי הביטול ולהגישם למס שבח, ככל שיבוטל הסכם זה. כן, מתחייב הקונה להשיב למוכר את פנקס השוברים שנמסר לו בקשר לדירה וכן את כל שוברי התשלום שטרם נעשה בהם שימוש.

19.7. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהגדרת התמורה דלעיל, מובהר בזאת מפורשות, כי במקרה שבו החוזה יבוטל עקב הפרתו או ביטולו שלא כדין על ידי הקונה, יושבו לקונה אך ורק הכספים ששילם בגין תמורת הדירה כאמור בסעיף 19.5 לעיל (לאחר החילוט כדלעיל), ולא יושבו הכספים ששילם הקונה בגין שכר טרחת עו"ד (וזאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ככל שאינם מתייחסים לאותו ראש נזק);

19.8. למען הסר ספק, מוסכם ומוצהר בזאת, כי אין בכל הוראה מהוראות סעיף 19 זה לעיל ולהלן, על כל סעיפיו, כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים, המוקנים למוכר או לקונה על פי החוזה ו/או על פי כל דין ובלבד שאין המדובר באותו ראש נזק.

19.9. להסרת ספק מובהר, כי בכל מקרה שבו יבוטל החוזה כדין, יהא המוכר רשאי למכור את הדירה לזוכה אחר במסגרת ה- "מחיר למשתכן" וזאת בהתאם להוראות המשרד, ולקונה לא תהא בגין כך כלפי המוכר, כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה.

20. שונות

20.1. שום שינוי, וויתור, הנחה, מתן אורכה ו/או שיהוי מצד מי מהצדדים לחוזה בהפעלת זכות מזכויותיו על פי חוזה זה, לא ייחשבו בשום אופן כוויתור על זכויות כלשהן של הצד האמור לפי החוזה. כמו כן, הסכמת צד לחוזה לסטיית משנה מהוראות החוזה במקרה ו/או במקרים מסוימים, לא תיצור תקדים לגבי מקרים נוספים.

20.2. ויתור, הנחה, מתן אורכה ו/או כל שינוי אחר מכל מין וסוג שהוא של הוראה כלשהי מהוראות החוזה לא יהיו בשום אופן תקיפים, למעט אם ייעשו בכתב, ובתנאי שייחתמו כדין על ידי כל הצדדים לחוזה.

20.3. הקונה מצהיר, כי הינו אזרח ותושב ישראל.

20.4. עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה, כי כתובתו הרשומה במבוא לחוזה זה הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי-דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה, וכי במידה ויומצאו לו כתבי-דין לכתובת האמורה, לא יעלה כל טענה כנגד ההמצאה לאותה כתובת, בין אם הוא מתגורר ו/או התגורר בה ובין אם לאו.

בס"ד

- מובהר, כי מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, השתמ"ד-1984, לפי העניין. שפת ההסכם המחייבת הינה השפה העברית בלבד. המוכר לא יחויב בכל תרגום של הסכם זה ונספחיו לכל שפה אחרת. הקונה מאשר, כי השפה העברית נהירה וברורה לו וליועציו.
- 20.5. מוסכם במפורש, כי לקונה לא תהא זכות עיכובן על כל כספים ו/או נכסים ו/או מסמכים של המוכר ו/או על כספים ו/או נכסים ו/או מסמכים כלשהם הנמצאים ברשותו, וכן לא תהא לקונה זכות עכבון כלשהי על המקרקעין ו/או המבנה ו/או הדירה, כולם או כל חלק מהם.
- 20.6. לקונה לא תהיה זכות קיזוז כלשהי כלפי המוכר ו/או הקבלן והוא לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם מן הסכומים שעליו לשלם למוכר ו/או לקבלן.
- 20.7. במקרה שהמונח "קונה" מתייחס ליותר מאדם אחד, יהיו ההתחייבויות והאחריות של כל יחיד הקונה, על פי חוזה זה, ביחד ולחוד. כל אימת שאחד מיחיד הקונה יחתום על מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור לחוזה זה, ביצעו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו גם את יתר יחיד הקונה, וחתימת החוזה על ידי אחד או יותר מיחיד הקונה, תיחשב לכל דבר ועניין כהסכמה וכמתן הרשאה על ידי כל אחד מהיחידים האחרים של הקונה, אך כל זאת למעט חוזה לביטולו של חוזה זה. כמו כן, בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה, והכל לפי שיקול דעתו הסביר.
- 20.8. חתימת הקונה לבדו על החוזה לא תקנה לו זכות כלשהי על פיו. המועד בו יחתום הקונה על החוזה ייחשב כתאריך חתימת החוזה.
- 20.9. הקונה מצהיר ומאשר במפורש, כי נמסר לו וכי ידוע לו, שעורך הדין של המוכר ערך את החוזה לבקשת המוכר בלבד, כי הוא מייצג אך ורק את המוכר בחוזה זה, וכי אין הוא מייצג בשום אופן את הקונה בכל הקשור בו, למעט לצורך רישום זכויותיו של הקונה בדירה, רישום הפרצלציה ככל ותחול על המוכר ורישום הבית המשותף וזכויות הקונה בדירה, כאמור בסעיף 11 לעיל. הובהר לקונה, כי הוא זכאי ורשאי להיות מיוצג על ידי כל עורך דין אחר.
- 20.10. כל תובענה הקשורה בחוזה זה או הנובעת הימנו תוגש אך ורק לבית משפט בעל סמכות עניינית וכן הסמכות המקומית תיקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, השתמ"ד-1984, לפי העניין.

21. הודעות וכתובות

כתובות הצדדים לחוזה זה הן כמפורט לעיל במבוא לחוזה זה, וכל הודעה שתשלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו לפי הכתובות הנ"ל או לפי כתובת אחרת שניתנה לגביה הודעה לצד ממשנהו, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 3 ימי עסקים ממועד המשלוח האמור בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה נאו הצדדים על החתום:



בס"ד

אישור הקונה

אני/החתום/מים מטה, מאשר/ים בזה, כי עורך הדין של המוכר, הודיעני/ונו באמצעות המוכר (לשם הנוחות, להלן – "המוכר"), כי הוא מייצג את המוכר בלבד בעסקה נשוא חוזה זה, לפיו רכשתי/נו מהמוכר דירה, וכי אינו מייצג אותי/נו בעסקה זו, וכי אני/ו רשאים להיות מיוצג/ים על ידי עורך דין אחר בעסקה של רכישת הדירה מהמוכר ואף הוצע לי/נו במפורש להיעזר בשירותי עורך דין מטעמי/נו, ואני/ו מאשר/ים, כי קיבלתי/נו את נוסח החוזה לעיון ולבדיקה על ידי עורך דין מטעמי/נו, זמן סביר לפני החתימה עליו.

כמו כן, הסכמתי/נו מפורשות לכך שעורך הדין הנ"ל יבצע את העברת הדירה שרכשתי/נו מהמוכר על שמי/נו בלשכת רישום המקרקעין וכן הסכמתי/נו להשתתף בהוצאותיו המשפטיות של המוכר הכרוכות בביצוע החוזה שבינינו לבין המוכר כאמור בחוזה הנ"ל.

הקונה

הקונה

הקונה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
513201582 פ.ח

רשימת נספחים

מפרט טכני (מצורף בנפרד)	נספח א' -
תכניות ותשריטים (מצורף בנפרד)	נספח ב' -
נספח תשלומים	נספח ג' -
נוסח ייפוי הכוח הבלתי חוזר	נספח ד' -
נספחי ליווי בנקאי עם הבנק המלווה	נספח ה' -
נספח תנאים מיוחדים	נספח ה'1'-
כתב הוראות לנאמן	נספח ה'2'-
נספח רוכשים	נספח ה'3'-
תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן	נספח ו' -
כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י + תצהיר ע"פ הוראות המכרז ורמ"י	נספח ז' -
נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכרז דירות (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד	נספח ח' -
נספח הצמדת חניית נכה	נספח ט' -
נספח שומה עצמית מס רכישה והתחייבות לתשלום	נספח י' -
בקשה לרישום ה"א במסגרת מחיר למשתכן	נספח יא' -



בס"ד

נספח ג'

נספח תשלומים

לחוזה מיום _____ בחודש _____ שנת 2022 (להלן - "החוזה")

בין:

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582
מרחוב המסגר 22, חדרה
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

לבין:

_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

שכתובתם לצרכי הסכם זה _____
טל': _____ נייד/ים: _____
דוא"ל: _____,
במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית
(ביחד ולחוד להלן: "הקונה")

מצד שני;

1. מחיר הדירה _____ ש"ח (במילים: _____) שקלים חדשים (להלן: "התמורה"). למחיר יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט להלן.
2. יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.
3. על תשלומי התמורה יחולו ההוראות שלהלן:
 - 3.1. הקונה ישלם את התמורה בתשלומים ובמועדים כדלקמן:
 - 3.1.1. סך של _____ ש"ח (7% ישולם במעמד החתימה על הסכם זה באמצעות פנקס שוברים כחלק מהליווי הבנקאי (כהגדרתו להלן).
 - 3.1.2. סך של _____ ש"ח (13% מהתמורה (השלמה ל- 20%) תוך 45 ימים ממועד החתימה על הסכם זה).
 - 3.1.3. סך של _____ ש"ח (14% מהתמורה (השלמה ל- 34%) ישולם 150 ימים ממועד החתימה על הסכם זה כאשר מחצית מתשלום זה יוצמדו למדד הבסיס).
 - 3.1.4. סך של _____ ש"ח (14% מהתמורה (השלמה ל- 48%) ישולם 300 ימים ממועד החתימה על הסכם זה כאשר מחצית מתשלום זה יוצמדו למדד הבסיס).
 - 3.1.5. סך של _____ ש"ח (14% מהתמורה (השלמה ל- 62%) ישולם 450 ימים ממועד החתימה על הסכם זה כאשר מחצית מתשלום זה יוצמדו למדד הבסיס).
 - 3.1.6. סך של _____ ש"ח (14% מהתמורה (השלמה ל- 76%) ישולם 600 ימים ממועד החתימה על הסכם זה כאשר מחצית מתשלום זה יוצמדו למדד הבסיס).
 - 3.1.7. סך של _____ ש"ח (14% מהתמורה (השלמה ל- 90%) ישולם 750 ימים ממועד החתימה על הסכם זה כאשר מחצית מתשלום זה יוצמדו למדד הבסיס).
 - 3.1.8. סך של _____ ש"ח (10% מהתמורה (השלמה ל- 100%) ישולם 14 ימים טרם המועד שנקבע למסירת הממכר לחזקת הקונה או 7 ימים טרם יום מסירת הדירה בפועל, על פי המוקדם מביניהם כאשר מחצית מתשלום זה יוצמדו למדד הבסיס).
 - 3.2. על אף האמור לעיל, מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

הקונה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ח.פ. 513201582

בס"ד

- 3.3. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- 3.4. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 7.7 להסכם.
- 3.5. יודגש כי, תשלום התמורה שעל הקונה לשלם למוכר על פי חוזה זה על נספחיו, אינו נושא מע"מ הואיל והדירה באילת. האמור לא יחול על תשלומים שעל-פי דין נושאים מע"מ.
- 3.6. הואיל ובמועד החתימה על החוזה טרם התקשר המוכר עם מוסד פיננסי כלשהו למתן ליווי פיננסי לפרויקט, יפקיד הקונה כל תשלום החל עליו בהתאם להוראות החוזה לחשבון הנאמנות המנוהל על ידי עורך הדין של המוכר בבנק הפועלים ע"ש דני אבו בנאמנות (לעיל ולהלן: "**חשבון הנאמנות**"), וזאת עד לקבלת הודעת המוכר בדבר חשבון הבנק של הפרויקט. עם התקשרות המוכר עם בנק מלווה בהסכם ליווי, יעביר הנאמן מחשבון הנאמנות את כספי התמורה לבנק המלווה, כנגד שובר תשלום מתאים.
- 3.7. לאחר התקיימות התנאים לתחילת הפרויקט יודיע המוכר לקונה על מסירת פנקס שוברים לצורך תשלום כל תשלומי התמורה, פרט לתשלום הראשון אשר ישולם לחשבון הנאמנות כמפורט לעיל, בגין הדירה (לעיל ולהלן: "**פנקס השוברים**"). הקונה מתחייב לחתום על מסמך בדבר אישור קבלת פנקס השוברים בנוסח כפי שיימסר לו על ידי המוכר.
- 3.8. מובהר, כי הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום שבפנקס השוברים, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה, פרטי היחידה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.
- לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לקונה זכות מעבר לזכות לקבלת הבטוחה ו/או לא יהיה בהנפקת הבטוחה בעקבות זאת, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי הבטוחה, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, כאמור במכתב ההחרגה הבלתי מותנה (כהגדרתו לעיל).
- ידוע לקונה, כי כל תשלום שלא ישולם על-ידו באמצעות פנקס השוברים כאמור לעיל, לא ייחשב כתשלום שייקף לטובתו על חשבון רכישת הדירה, ולפיכך לא תעמוד לקונה הזכות לקבל מהבנק בטוחה על פי חוק המכר, בגין התשלום ששולם על-ידו שלא בהתאם להוראות כאמור לעיל.
- 3.9. בנוסף ובנפרד ממחיר הדירה כאמור בסעיף 1 לעיל ישלם הקונה במועד חתימת חוזה זה, את ההוצאות המשפטיות של המוכר בקשר עם ביצוע רישום הפרצלציה ככל ויחול על המוכר, רישום הבית המשותף ורישום הזכויות על שם הקונה בדירה, בסך של מחצית האחוז ממחיר הדירה אנ 5,114 ₪, בתוספת מס ערך מוסף כחוק- הנמוך מביניהם, בהמחאה לפקודת ב"כ המוכר (להלן- "**ההוצאות המשפטיות**") או על פי שיעורו במועד החתימה על החוזה על פי תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014. יובהר, כי תשלום ההוצאות המשפטיות ייחשב כתשלום נפרד לחלוטין ממחיר הדירה ולא יהווה חלק מהתמורה על-פי הסכם זה. עוד יובהר, כי התשלום לא ישולם על ידי הקונה לחשבון הליווי אלא בהמחאה לפקודת ב"כ המוכר בלבד.
- 3.10. על אף האמור מוסכם כי ככל שיחולו פיגורים כלשהם בתשלום ההוצאות המשפטיות, ייחשב הסכם זה כהסכם לטובת צד שלישי, כאשר עוה"ד הינו הצד השלישי, וכל הסעדים והתרופות הקבועים בהסכם זה בקשר עם פיגור בתשלום כלשהו מתשלומי התמורה יחול בהתאמה גם במקרה של פיגור בתשלום שכ"ט עו"ד לעוה"ד, לרבות חיוב ריבית פיגורים.

4. תנאי ההצמדה :

- 4.1. הודע לקונה שמחיר הדירה הנקוב בהסכם זה, יוצמד למדד החל מהמדד אשר היה ו/או יהיה ידוע במועד קבלת היתר בניה למתחם ו/או למקרקעין ועד למדד שיהיה ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם המכר בין המוכר לרוכש הדירה, לפני שהתקבל היתר בניה, מחיר הדירה לא יוצמד. תשלומי התמורה בהסכם זה יוצמדו למדד תשומות הבניה שפורסם/יפורסם והידוע במועד החתימה על ההסכם (להלן: "**המדד**" או "**מדד הבסיס**"). בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בנספח התשלומים. בסעיף זה "מדד תשומות בבניה למגורים" משמעו מדד התשומות בבניה הידוע בשם מדד התשומות לבניה במגורים כפי שמתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- 4.2. במידה ויוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל יעשה המוכר את חישוב עליית מדד תשומות הבניה לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.
- 4.3. יובהר כי המדד החדש לעניין הסכם זה ייחשב המדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל (להלן: "**המדד החדש**").
- 4.4. הפרשי ההצמדה יחושבו כתוספת לתשלום לפי שיעור העלייה של המדד מן מדד הבסיס עד למדד החדש, כאשר הוא מבוטא במספר המתקבל מחלוקת סכום התשלום במדד הבסיסי והכפלה במדד החדש והתמורה לא תפחת בכל מקרה מן התמורה הנקובה בסעיף 2 לעיל.



בס"ד

- 4.5. לכל סכום שלא ישולם במועד ועד לאיחור של 7 ימים המועד שבו אמור היה הקונה לשלם, תתווסף, מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד ליום התשלום בפועל, ריבית פיגורים, כהגדרתה בחוזה המכר, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת שתהיה לחברה כנגד הקונה על פי חוזה זה או על פי הדין.
5. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה יוקדמו התשלומים על חשבון התמורה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר החזקה בדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי חוזה זה, לרבות נספחיו.
6. האמור בנספח זה, גובר על כל רישום ו/או הוראה סותרים (ככל שסותרים) בחוזה המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

ייפוי כוח בלתי חוזר

נושא/ת ת.ז. _____ אני/ו הח"מ:

נושא/ת ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, וצורך קיומו של ההסכם ורישום זכויותינו בדירה, מייפיים בזאת את כוחם של:

עוה"ד עוה"ד דני אבו ו/או אלעד לרון ו/או דור מצגר ו/או רונית ברזילי גלזר ו/אדניה יאנדרוב ו/או אלמוג טרגרמן ו/או ירדן אגם ו/או חיים נתיב ו/או כל עורך דין ממשד לרון אבו ו/או עוה"ד אתי חן שריקי ו/או אביה פרץ (להלן ביחד ולחוד: **"מיופה הכח"**), כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם הדירה אשר נרכשה על-ידנו (להלן: **"הדירה"**) והבנויה/אשר תיבנה **במקרקעין הידועים בגוש _____ חלקה _____**, ו/או כל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה (איחוד וחלוקה) ו/או רישום בית משותף ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: **"הקרקע"**) והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן לצורך קיום הוראות הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לבצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או רישום ו 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.
2.
 - 2.1 להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתיים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחתום ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לתיקון צו בית משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת.
 - 2.2 לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתדרש בקשר לכך.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע 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 שתרשם 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 שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה 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 ייבנה על הקרקע וכיו"ב.
6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל (לעיל ולהלן: **"החוזה"**) ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת. יש לפרש ייפוי כח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבות/ונו מכח החוזה ו/או מכח ייפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.
7. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז - 1967, על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - **"המשכנתא"**), את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או

בס"ד

זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למיזופה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיזופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"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.

8. להוציא ממסגרת השטחים המשותפים ו/או הרכוש המשותף שיוגדר חלקים שונים מהמקרקעין ובכלל זה חלקים מן המבנה ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה במקרקעין, לרבות גגות, חצרות או כל חלק מהם, וכל שטח, מחסן, גינה חניה וכיוצא ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם במקרקעין או חלק מהם ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים במבנה ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום היחידות במקרקעין כבית משותף.
9. למנות נציגות ו/או נציגות זמנית לטיפול בשטחים המשותפים במקרקעין ככל ויידרש, להצביע בשמינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי הדירות בבנין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.
10. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמינו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הבטחונות שקיבלתנו לצורך הבטחת התשלומים ששלמתנו ע"ח המחיר הכולל.
11. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמינו ובמקומינו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ו/או המקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמינו 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 לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
12. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או ליחד 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 ו/או לפי חוק המקרקעין 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 בשמינו ובמקומינו.
13. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "**חוק התכנון והבניה**") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "**חוק המקרקעין**") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י שיקול דעת מיזופה כוחינו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.
14. לרשום את הדירה כייחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות באותו מבנה ו/או על אותה חלקה עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיזופה הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו ו/או שיהיו לינו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
15. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך השטחים המשותפים לדירה ו/או ליחידות במבנה ו/או להעבירן מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו במקרקעין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיזופה כוחינו.
16. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שיעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או המבנה ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
17. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או

בס"ד

- המבנה ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמינו ומאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.
18. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמינו ובמקומינו כל בטוחה שניתנה לי/לנו 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 עבורינו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת הביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותינו 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 על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
19. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, הננו מייפיים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומו כדלקמן:
- 19.1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לתו"ב, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שיידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.
- 19.2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
- 19.3. לשלם בשמנו ועל חשבוננו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.
20. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הסביר להופיע בשמנו ובמקומו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.
21. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה. אנו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח זה
22. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים והיו רשאים לייצג גם את החברות שהגדרתם להלן, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבינינו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברות מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו.
23. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.
24. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
25. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותינו מחובותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.
26. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהלי עזבונינו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או **עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582** (לעיל ולהלן ביחד: "**החברה**") ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ :

_____ 1. _____ 2.

אישור

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

הקונה

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ
ח.פ. 513201582

אגוד בק"ה בע"מ
31.07.2022
נבדק

בס"ד

עו"ד

תנאים מיוחדים

בקשר עם האמור בסעיף 6 לחוזה ובקשר עם בניית הפרויקט או כל חלק הימנו, ולענין התקשרות המוכר עם הבנק, תחולנה כל ההוראות, כדלקמן:

1. הודע לקונה, כי המוכר הגיש/יגיש בקשה/ות לקבלת היתר/י בניה (להלן - "**היתר הבניה**") לבניית הפרויקט בהתאם למפרט נספח א' ולתוכניות שצורפו לו נספח ב' (להלן ביחד - "**התוכניות**"), ואולם היתר/י הבניה כאמור טרם הוצאו/ע"י ועדות התכנון, התוכניות אינן סופיות ויכולות להשתנות בהתאם להיתר הבניה הסופי שיתקבל. מובהר ומוסכם בזה, כי ככל שלא יתקבל היתר בניה **בתוך 6 חודשים** מחתימת ההסכם, יהא רשאי הקונה לבטל הסכם זה וזאת כפי שיפורט להלן (להלן: - "**תקופת מתן ההיתר**").
2. מוסכם בזה, כי היה ומסיבה כלשהי לא התקבל היתר עד תום תקופת מתן ההיתר אזי, תעמוד הזכות לקונה להודיע בכתב למוכר, עד ולא יאוחר מ- 30 ימים על ביטול ההסכם. במקרה כזה, יושבו לידי הקונה מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי כמפורט בסעיף 5 להלן, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לרוכש (ככל שניתנה), וכנגד חתימת הקונה על כתב ויתור לפיו אין ולא יהיו לו תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הדירה (להלן: "**מסמכי הביטול**") והחברה תהיה רשאית למכור את הדירה לרוכש צד שלישי (במסגרת "המחיר למשתכן") בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון. במידה ולא בוצע הביטול במועד האמור ו/או במידה ולא יוחזרו הערבויות, אם ניתנו, בתוך 14 ימים מעת הביטול, יכנס ההסכם לתוקפו, והקונה יקבל את הדירה, כפי שהיא תהיה בתשריט הסופי על פי ההיתר.
3. בלי לגרוע מהוראות החוזה מוסכם בזה, כי היה וכתוצאה מקבלת היתר הבניה יחול שינוי מהותי כהגדרתו בהסכם בתוכניות ו/או במתחם שאינו מותר לכאורה על פי החוזה, יודיע על כך המוכר לקונה (להלן: "**הודעת השינוי**"), ולצדדים תהא אפשרות לעדכן בהסכמה את שטח הדירה ובהתאמה את מחירה, לרבות באמצעות התאמת התמורה הכוללת בגין הדירה הנרכשת. היה והקונה יסרב לקבלת השינויים המהותיים כאמור אזי, תהא לו הזכות לבטל את החוזה בתוך 30 ימים מהמועד שבו קיבל הקונה את הודעת השינוי וניתנה לו האפשרות לעיין בהם, וזאת באמצעות מסירת הודעת ביטול למוכר. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי **שינוי מהותי** משמעו כהגדרתו בסעיף 4.8 לחוזה ולרבות שינוי ו/או סטיה בשיעור העולה על 2% במידות הדירה ו/או מידות שטחי הרכוש המשותף בפועל ו/או סטיות בין המידות המופיעות בתוכנית במפרט לבין המידות בפועל ו/או סטיות ו/או שינויים בשיעור העולה על 5% בין שטח חצר ו/או גינה הצמודה לדירה ביחס למפרט והתוכניות בפועל, ו/או סטיות ו/או שינויים בשיעור העולה על 5% בכמויות ובמידות האביזרים המופיעים במפרט ובתכניות בפועל ו/או סטיות אחרות כאמור המותרות על פי כל דין.
4. עד לקבלת היתר הבניה יוחזקו הכספים ששילם הקונה על חשבון רכישת הדירה בנאמנות בידי ב"כ המוכר ועל החזקת הכספים תחולנה הוראות כתב ההוראות לנאמן המצ"ב **בנספח ה'2**. כמו כן, מוסכם, כי ככל שהמוכר יתקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי פיננסי של הפרויקט לפני שהתקבל היתר בניה, וככל שיופקו לרוכש ערבויות בנקאיות מותנות בקבלת היתר בניה, יהיה רשאי המוכר להורות לב"כ המוכר (הנאמן) בכתב, כי יעביר את הכספים ששילם הקונה על חשבון רכישת הדירה מחשבון הנאמנות לחשבון הפרויקט, באמצעות פנקס השוברים שינפיק הבנק ואשר ימסר לו ע"י הבנק, וב"כ המוכר יפעל בהתאם להוראה האמורה.
5. במקרה של ביטול בהתאם להוראות סעיפים 2 ו/או 3 לעיל ולתנאים המפורטים בהם, הנאמן יחזיר (או ככל שלפני תום תקופת קבלת ההיתר הועברו הכספים למוכר בהתאם להוראות סעיף 5.2 סיפא לנספח הנאמנות יחזיר המוכר) לקונה כל סכום ששולם על ידו למוכר בהתאם להסכם עד מועד ההשבה, כשהוא צמוד למדד מהמדד הידוע בעת תשלומו בפועל למוכר ועד למדד הידוע בעת החזרתו, בניכוי כל מס על פי דין. הסכומים האמורים יוחזרו לקונה תוך 45 יום ממתן הודעת הביטול, כנגד החזרה וביטול של הבטוחות שיוצאו לטובת הקונה בהתאם להסכם (ככל שהוצאו), קבלת אישור משרד הבינוי והשיכון לביטול העסקה וחותימה על כל מסמכי הביטול (להלן: "**ההשבה**").
6. במקרה של ביטול החוזה כאמור, ובכפוף לחתימת הקונה על מסמכי הביטול, יחתום המוכר על כל מסמך שיידרש מצידו לצורך דיווח וידאג לדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין על דבר הביטול על מנת שהקונה יהיה זכאי לקבל החזר של מס הרכישה, ככל ששולם על-ידי הקונה, וככל שהקונה זכאי לחזר בנסיבות האמורות. מודגש, שאין באמור כדי להוות התחייבות מצד המוכר לכך שהכספים יושבו בפועל ע"י רשויות המס ו/או התחייבות ו/או הצהרה בדבר מועדי החזר על ידי רשויות המס, אם בכלל.
7. בביטול החוזה באיזו מהנסיבות הקבועות ב**נספח ה'1** זה לא יראו בשום אופן כהפרה של החוזה על ידי מי מהצדדים, ואף צד לחוזה לא יהא זכאי לקבל ממשנהו כל סעד ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי אחר כלשהו בגין הביטול האמור ו/או בקשר עמו. להסרת ספק מובהר, כי למעט ההשבה הקבועה בסעיף 5 לעיל, לשום צד לחוזה לא תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי משנהו בגין ביטול החוזה בנסיבות המתוארות ב**נספח ה'1** זה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, טענות בדבר החזר הוצאות ו/או נזקים ו/או הוצאות ישירות ו/או עקיפות מכל מין וסוג שהוא.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



בס"ד

נספח ה'2'

לכבוד

עו"ד דני אבן (להלן: "הנאמן")

הנדון: כתב הוראות לנאמן

הואיל וביום חתימת כתב הוראות זה על ידינו, התקשרנו בחוזה מכר, אשר מסמך זה מהווה **נספח ה'1'** שלו וחלק בלתי נפרד הימנו, בקשר עם הדירה (כהגדרתה בחוזה המכר), והכל כמפורט בחוזה;

והואיל ועפ"י הוראות החוזה, קיימת לקונה זכות ביטול, בתנאים ובמועדים המפורטים ב**נספח יא'** לחוזה, ככל שלא יתקיימו התנאים לתחילת הפרויקט במועדים המפורטים ב**נספח יא'** לחוזה ובכפוף לתנאיו (להלן - "**זכות הביטול**") ;

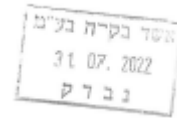
והואיל ובהתאם להוראות החוזה, הסכמנו כי יופקדו אצלך ובידיך הנאמנות סך כאמור בחוזה (להלן - "**הפיקדון**"), וזאת עד למועד האחרון למימוש זכות הביטול, כמפורט בחוזה;

והואיל והצדדים הסכימו להקנות לך סמכויות בקשר עם הטיפול בכספי הפיקדון עד למועד האחרון למימוש זכות הביטול, כאמור לעיל ולהלן בכתב הוראות זה (להלן: "**כתב ההוראות**" או "**כתב הוראות זה**");

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

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

בכבוד רב,



בס"ד

**נספח ה'
נספח רוכשים**

פרטי הרוכש

שם: _____ ת.ז. _____, טלפון נייד: _____, טלפון: _____, כתובת: _____ (להלן: "הרוכש")

פרטי המוכר

שם: _____ כתובת: _____ (להלן: "המוכר")

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

הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – פרויקט הכולל הקמת 231 יח"ד, כאשר מתוכן 116 דירות מחיר למשתכן ו- 115 דירות רגילות, בשטח עיקרי של _____ מ"ר, המוקם או שיוקם על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "אק".
- 1.2 "המקרקעין" – גוש _____ חלקות _____ בשטח של _____ מ"ר (המהווים את מגרשים _____ לפי תב"ע _____) באילת.
- 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי תשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 309900/08 על שם המוכר בסניף 800 (בניף מרכזי תל אביב) של הבנק.
- 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נוש
- 2.4 א בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.5 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.6 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.7 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחוייבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

בס"ד

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

4 השעבוד

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

5 ערבות המכר

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

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

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

7 ויתור על סחיות –

הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק לאומי את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק לאומי ;

בס"ד

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

8 כללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר למשתכן"¹: חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון כמפורט במכרז מחיר למשתכן מס' _____ ו/או בהסכם הרכישה.
- 8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

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

¹ סעיף זה אינו רלוונטי במידה והיחידה אינה דירת "מחיר למשתכן".



בס"ד

נספח ו'

היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/ו הח"מ: _____ נושא/ת ת.ז. _____
_____ נושא/ת ת.ז. _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582 (להלן: "החברה"), כדלקמן:

- זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט המוקם במתחמים המצויים בגוש 40135 חלקות 2,3 (מתחם 43154), גוש 40135 חלקה 15 (מתחם 43161), גוש 40134 חלקה 48 (מתחם 43163), גוש 10134 חלקה 49 (מתחם 43164), גוש 40134 חלקות 5,47 (מתחם 43174), גוש 40135 חלקות 46 (מתחם 43196), גוש 40134 חלקות 1,2 (מתחם 43197), גוש 40134 חלקות 6,8,10,12 (מתחם 43199) תוכנית מס' 222/03/2 בשכונת שחמון 2 אילת, במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרויקט").
- ידוע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:
 - אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש)(להלן יחד: "החוק");
 - אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק;
 - החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותינו, כהגדרת מונחים אלו בחוק. "קרוב משפחה" – משמעו – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוג של כל אלה.
- הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באתי/נו על החתום:

אישור

הריני לאשר, כי ביום _____ הופיעו/ו בפני:

ולאחר שזהיתי אותם באמצעות תעודות זהותם והוא/ם הוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק עם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתנו/ם דלעיל וחתמו/מו עליה בפני.

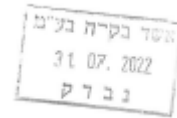
, עו"ד

הקונה

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ
ח.פ. 513201582

אגוד בק"ה בע"מ
31.07.2022
נבדק

בס"ד



בס"ד

נספח ז'

כתב התחייבות ותצהיר לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י – חסר דירה

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

ביחד ולחוד,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט במקרקעין הידועים כגוש 40135 חלקות 2,3 (מתחם 43154), גוש 40135 חלקה 15 (מתחם 43161), גוש 40134 חלקה 48 (מתחם 43163), גוש 10134 חלקות 49 (מתחם 43164), גוש 40134 חלקה 5,47 (מתחם 43174), גוש 40135 חלקות 46 (מתחם 43196), גוש 40134 חלקות 1,2 (מתחם 43197), גוש 40134 חלקות 6,8,10,12 (מתחם 43199) תוכנית מס' 222/03/2 המצויים בשכונת שחמון 2 באילת (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם חברת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582 (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז בש/189/2018 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו, כי רכישת הדירה על-ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבות הפורטות להלן:

1.
 - א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז ובהוראות קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל 04/2019, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד למגורים" בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).
 - ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 (שבע) שנים ממועד ההגרלה במסגרתה זכיתנו בזכות לרכישת הדירה לפי חוזה זה – לפי המוקדם.
2.
 - א. אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום תקופת המגבלה כאמור לעיל, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום תקופת המגבלה הנ"ל.
 - ב. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.
3.
 - א. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותנו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותנו זו.
 - ב. ידוע לי/לנו ואני/אנו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

ולראיה באתי/נו על החתום:

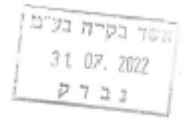
אישור

הריני לאשר, כי ביום _____ הופיעו בפני:

ולאחר שזהיתי אותם באמצעות תעודות זהותם והוא/ם הוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים

הקונה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ח.פ. 513201582



בס"ד

הקבועים בחוק עם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד,

הקונה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ח.פ. 513201582



בס"ד

נספח ז'

כתב התחייבות ותצהיר לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י – משפר דיר

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

ביחד ולחוד,

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט הידוע כגוש 40135 חלקות 2,3 (מתחם 43154), גוש 40135 חלקה 15 (מתחם 43161), גוש 40134 חלקות 48 (מתחם 43163), גוש 10134 חלקות 49 (מתחם 43164), גוש 40134 חלקות 5,47 (מתחם 43174), גוש 40135 חלקות 46 (מתחם 43196), גוש 40134 חלקות 1,2 (מתחם 43197), גוש 40134 חלקות 6,8,10,12 (מתחם 43199) תוכנית מס' 222/03/2 המצויים בשכונת שחמון 2 אילת (להלן- "דירת מחיר למשתכן") עם חברת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582 (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על-ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מר/2018/349 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על-ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבות הפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים, כי אני/אנו "משפרי דיר" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז ובהוראות קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל 04/2019, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיר" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, אך עד חלוף 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה (לפי המוקדם) (להלן: "התקופה")

כמו-כן, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפי תום התקופה האמורה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום התקופה הנ"ל.

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

2.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותינו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של: 250,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון.

שם: _____ שם: _____
חתימה: _____ חתימה: _____

אישור

הריני לאשר, כי ביום _____ הופיעו/ בפני:

ולאחר שזהיתי אותם באמצעות תעודות זהותם והוא/ם הוזהרו/ו כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

הקונה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ח.פ. 513201582

אגוד בק"ה בע"מ
31.07.2022
נבדק

בס"ד

עו"ד,

הקונה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ח.פ. 513201582



בס"ד

נספח ז'

תצהיר חסר קרקע בייעוד למגורים

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על 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, התשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

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

הגדרות:

תא משפחתי:

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה, כי הופיעו בפני ה"ה שלעיל שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני תעודות זהותם ולאחר שהזהרת/ה אותה/ה כי עליה/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

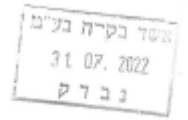
* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

אגוד בק"ה בע"מ
31.07.2022
נבדק

בס"ד

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

1. הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:
 2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה (קרי: "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה"), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן):
 - (1) מסר לקונה בטוחה לקונה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על המקרקעין שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל המקרקעין האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
 - (2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
 - (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
 - (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק הממקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
 - (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או המקרקעין נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.
3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2).
- 3.א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "ההוצאות"), יחולו על המוכר. (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
- 3.א3. כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2) לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף (1)2 לעיל.
- 3.ב. (א) חוזה הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין. (ב) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין. (ג) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא בטוחה לקונה לטובת הקונה. (ד) תאגיד בנקאי מלווה ימציא בטוחה לקונה בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.



בס"ד

(ה) המוכר ידווח לממונה מטעם שר הבינוי והשיכון, ככל שמונה ממונה כאמור, אודות פרטי הצדדים להסכם זה ופרטי הבטוחה שהקנה המוכר לקונה.

נספח הצמדת חניית נכה

הובהר לקונה, כי ככל שהחניה המוצמדת לדירה הינה חניה המוגדרת כ"חניית נכה", והקונה אינו מחזיק בתעודת נכה ואינו זכאי להצמדה חניה שהינה "חניית נכה", מוסכם, כי ככל שבמועד מכירת מלוא הדירות בפרויקט תירכש דירה כלשהי בפרויקט על ידי נכה (לרבות תא משפחתי הכולל נכה), אזי המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר ובהודעה מראש ובכתב בת 7 ימים, להצמיד לדירה חניה חלופית אחרת, במקום חניית הנכה הנ"ל, וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה על ידי המוכר. עוד יובהר, כי ככל שצמודות לדירה 2 מקומות חניה והמוכר יחפוץ לשנות את מיקום 2 מקומות החניה - אזי יחול האמור לעיל ביחס לשני מקומות החניה. הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם שינוי מיקום החניות כאמור לעיל, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר. איחור בחתימה על המסמכים ו/או סירוב יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הקונה. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע או לשלול מן הקונה חניה חלופית והצמדתה לדירה.

החניה, ככל שקיימת כזו, תוצמד לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתחשב באופן רישומו של הפרויקט בלשכת רישום המקרקעין.

חתימה

חתימה



בס"ד

נספח י'

תאריך: _____

לכבוד

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582

א.ג.נ.

הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום

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

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

_____ חתימה

_____ חתימה

_____ הקונה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ח.פ. 513201582



בס"ד

נספח י'

לכבוד

עמרוס אברהם חברה לבנין בע"מ ח.פ. 513201582

ג.א.ג.

הנדון: שומה עצמית לצורך תשלום מס-רכישה

בקשר לחוזה המכר, במסגרתו רכשתי מחברתכם את הדירה (כהגדרתה בחוזה), אני מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. ידוע לי כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, עלי לשלם לשלטונות משרד האוצר מס רכישה בגין רכישת הדירה, עפ"י חוזה המכר.
2. ידוע לי כי עלי לשלם את מס הרכישה כאמור בתוך 60 ימים, לכל המאוחר, ממועד חתימת חוזה המכר, וככל שלא יומצא לי שובר מס-רכישה בתוך 45 ימים מהיום, אדאג לעדכנכם על כך באופן מיידי.
3. הובהר לי כי שיעור מס הרכישה הינו גבוה יותר לרוכש שיש ברשותו דירת מגורים נוספת ואין בכוונתו למוכרה, לעומת רוכש שאין לו דירת מגורים נוספת (או שיש לו דירה נוספת ובכוונתו למוכרה בהתאם לסעיף 4.2 שלהלן).
4. לפיכך אני מצהיר/ה ומאשר/ת בזאת כדלקמן (סמן בעיגול וחתום ליד האפשרות הנכונה):

4.1 **אין לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת כלשהי (וגם לא חלקים בדירת מגורים נוספת כלשהי).**

חתימה _____

4.2 **יש לי או לבן/ת זוגי (או למי מילדי שמתחת לגיל 18) דירת מגורים נוספת כלשהי ואני/ו מתחייב/ים למוכרה בתקופות המנויות בחוק.**

חתימה _____

4.3 **הנני / אינני "תושב ישראלי".**

חתימה _____

4.4 **אינני / הנני עולה חדש/ה או נכה/ה או נפגע פעולות איבה/ה או בן משפחה של חייל שנספה במערכה וככל שכן - הריני מתחייב להמציא לכם באופן מיידי בקשה מתאימה לקבלת פטור חלקי מתשלום המס וכן מסמכים נדרשים התומכים בבקשתי, שאם לא כן ידוע לי כי לא אהיה זכאי ליהנות מקבלת הפטור החלקי.**

חתימה _____

5. **אבקשם לדווח לרשויות על חוזה המכר, בהתאם לנתונים שמסרתי לכם במסמך זה לעיל, אשר הנני מצהיר על נכונותם, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.**

6. **ככל שתיערך על-ידי עורכי הדין מטעמכם שומה עצמית עבור/נו לגבי מס הרכישה, הודע לי/נו, כי השומה העצמית נערכה על פי בקשתי/נו לפי מדרגות המס של דירה יחידה, וכי הודע לי/נו שאני/ו זכאי/ם להכין את השומה בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמי/נו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. הובהר לי/נו שעורכי הדין אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה או מצד עורכי הדין, ואני/ו מאשר/ים ומצהיר/ים שלא תהיה לי/נו כל טענה בקשר לכך כלפי עוה"ד ו/או כלפי מי מטעמם.**

7. **במקרה של מחלוקת ביני/נו לבין רשויות המס, עלי/נו יהיה לטפל בכך בעצמי/נו או באמצעות עורך דין מטעמו ועוה"ד לא יגיש בשמו השגה או ערר בקשר עם השומה.**

הקונה

עמרוס אברהם חברה לבנין בע"מ
ח.פ. 513201582

אגוד בק"ה בע"מ
31.07.2022
נבדק

בס"ד

נספח יא'

הקונה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ח.פ. 513201582



בס"ד

מדינת ישראל
משרד המשפטים/אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב _____

לשימוש משרדי

מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן"
לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

1. תיאור המקרקעין

הישוב	מס' הגוש / הספר	מס' החלקה / הדף	כתובת

2. הפעולה המבוקשת

אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות להימנעות מעשיית עסקה, בתמורה או ללא תמורה, למעט רישום משכנתה ורישום זיקת הנאה במקרקעין ללא הסכמת מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, וזאת בהתאם לכתב ההתחייבות אשר נחתם על ידי(נו) ומצוי במשרד הבינוי והשיכון או גורם מטעמו.

תוקף ההערה עד ליום _____.

לאחר המועד הנ"ל רשאי רשם המקרקעין למחוק את ההערה ללא צורך בבקשה או בהסכמה של גורם כלשהו.

למען הסר ספק הערה זו אינה מונעת רישום משכנתה ורישום זיקת הנאה.

תירשם הערת אזהרה בנוסח:

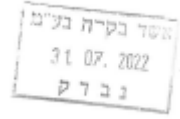
" הערה מכוח הסכם מחיר למשתכן בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למעט משכנתה וזיקת הנאה, עד ליום _____ "

פרטי המתחייב ופירוט זכותו במקרקעין

שם משפחה/שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי *	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות

3. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון



בס"ד

4. פרטי המטפל ברישום הפעולה

עורך הדין

(שם) כתובת טלפון

הוסמך על ידי/נו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

* ת.ז./דרכון/מס' חברה וכד'

חתימת המתחייב

שם משפחה ופרטי / שם תאגיד	חתימה

אימות חתימת המתחייב בפני עו"ד

אני מעיד כי היום התייצב/ו לפני המתחייבים הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם/ם והסברתי לו/להם את מהות בקשתו/ם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/ חתמו לפני מרצונם/ם.

תאריך חותמת (שם וכתובת) חתימה

*** במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר ב**נוסף** את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד : _____ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-מס' תאגיד : _____ וכי הבקשה הוגשה כדין. 2011,

תאריך חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת) חתימה

אגוד בק"ה בע"מ
31.07.2022
נבדק

בס"ד

7112132ט