

נוסח לפני היתר



פרטי הדירה	הצמדות
דירה: _____	מחסן מס' _____ בקומה _____
קומה: _____	חניה מס' _____ בקומה _____
בנין: _____	
מגרש: _____	
טיפוס: _____	

חוזה מכר – "אביסרור בכרמי גת 2 – דירה במחיר מטר"ה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ, מ.ח. 510778087
בית אביסרור, רח' בן צבי 7, ת"ד 442, באר-שבע
(שתקרא להלן: "המוכר")

ב ין :

מצד אחד:

ל ב ין :

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם:
מרחוב _____ טלפון: _____
שיקראו להלן: "הקונה"

מצד שני:

הגדרות:

בהסכם זה יתפרשו כל מילה, ניב או מושג כאמור בצידם והוא כשאיין כוונה אחרת משתמעת:

"המפרט"	מפרט טכני לדירה ולבנין ע"פ צו מכר דירות (תוכן של מפרט), התשל"ד – 1974, ושלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר למשתכן - המפרט המחייב" שצורף לחוברת המכרז. מצורף נספח ד' להסכם זה.
"המכרז"	128/2023 במסלול "דירה במחיר מטר"ה של רשות מקרקעי ישראל מחוז ירושלים.
"החוק"	חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
"חוק המכר"	חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
"חוק המכר (הבטחת השקעות)"	חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
"מינהל" ו/או "רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל.
"טאבו"	לשכת רישום המקרקעין.
"נספח ג' 6" - "תב"ע"	הנחיות המכרז בנוגע לתנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין היוזם לרוכש הדירה. תכנית מפורטת מס' תמל/1115 על כל תיקוניה כעת ו/או בעתיד, על כל נספחיה ותקנוניה.
"המקרקעין"	מגרשים מס' 223 ו-321 המהווים חלק מגוש רשום: 1700, חלקות: 93 (בשלמות), 135 (בשלמות), [לשעבר חלקה: 30 (בחלק)], שכונת כרמי גת צפון, קרית גת, בפרויקט שיקרא "אביסרור בכרמי גת 2 – דירה במחיר מטר"ה" (להלן: "המגרשים").
"הפרויקט"	הפרויקט מורכב מ-5 בניינים כדלקמן: מגרש 321: בנין 1 - 42 יח"ד ב- 11 קומות (מעל קומת הקרקע) + קומת קרקע מסחר + 2 קומות מרתף חניון. בנין 2 - 9 יח"ד ב- 5 קומות (מעל קומת הקרקע) + קומת קרקע מסחר + 2 קומות מרתף חניון. בנין 3 - 42 יח"ד ב- 11 קומות (מעל קומת הקרקע) + קומת קרקע מסחר + 2 קומות מרתף חניון. מגרש 223: בנין 4 - 34 יח"ד ב- 9 קומות (מעל קומת הקרקע) + 2 קומות מרתף חניון. בנין 5 - 34 יח"ד ב- 9 קומות (מעל קומת הקרקע) + 2 קומות מרתף חניון. לכל הבניינים 2 קומות מרתף תת קרקעי משותף המיועד לחניה ושירות. סה"כ 161 יח"ד בפרויקט
"מנהל האתר"	מי שימונה על-ידי המוכר כמפקח על עבודות הבניה באתר הפרויקט.
"בנין" או "מבנה"	הבית המשותף בו ממוקם הנכס כהגדרתו להלן ואשר ייבנה על ידי המוכר ו/או המורשה מטעמו.
"הדירה" ו/או "הנכס"	דירת מגורים בבנין הנ"ל שתיאורה ופרטיה מפורטים בנספח א', במפרט המצורף כנספח ד' ובתכניות המצורפות כנספח ה' לרבות הצמדותיה וחלקה היחסי ברכוש המשותף, כמתואר בנספח א' ובמפרט.

"בית משותף"	הבית העתידי להרשם בנפקסי המקרקעין כבית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין לכשייווצרו התנאים המשפטיים המאפשרים רישום, כמפורט בהסכם זה.
"רכוש משותף"	כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1959. חלקים בבנין ו/או בקרקע אשר לפי טיבם ו/או על-פי הגדרת המוכר הינם רכוש משותף כגון: חדרי מדרגות, מעליות וכן שטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל או את רוב בעלי היחידות ולמעט חלקים שהוצאו על-ידי המוכר, כמפורט בהסכם זה ובנספחים.
"חלק יחסי"	החלק היחסי, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה הכולל של כל הדירות שבבית המשותף. בחישוב החלק היחסי כאמור ראוי המוכר להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות, מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים, חניות, גגות, וכיוצ"ב אשר יוצמדו לדירה או ליחידות מסויימות בשיעור שייקבע ע"י המוכר ועפ"י כל דין.
"חכירה"	זכות החכירה המהוונת בדירה כמשמעותה בחוק המקרקעין לתקופה ובתנאים שייקבעו על-ידי המינהל לרבות התחייבות להחכיר ו/או לגרום שיוחכר כאמור.
"תקופת החכירה"	98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 12.09.2023 ועד ליום 11.09.2121.
"הרשות המקומית"	עיריית קרית גת.
"הועדה המקומית"	הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת.
"החברה המפתחת"	הגוף המבצע את עבודות הפיתוח מטעם הרשות המקומית ו/או מטעם רמ"י.
"עבודות פיתוח"	עבודות הפיתוח של הקרקע בהתאם לתכנון ולמפרט וע"פ הסכם הפיתוח שנחתם בין המוכר לבין רמ"י ו/או הרשות המקומית לבין החברה המפתחת.
"היתר בניה"	היתר/י בניה אשר הוצא על ידי הועדה המקומית ואשר יאפשר הקמתו ובנייתו של הבנין והפרויקט כהגדרתם לעיל. היתרי הבניה יצורפו להסכם זה לאחר קבלתם כנספח יא'.
"משכנתא"	משכנתא ראשונה על החכירה להבטחת הלוואה הניתנת לקונה על-ידי בנק לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת הדירה ו/או משכנתא נגררת.
"הבנק המלווה"	בנק דיסקונט לישראל בע"מ
"חשבון הלווי"	חשבון מיוחד שמספרו היסודי - 205977253 בסניף ראשי תל אביב (10) בבנק דיסקונט לישראל בע"מ

הנספחים: כמרוכז בטבלה כדלקמן:

"ההסכם"	מסמך זה שכותרתו הסכם המכר כולל את הנספחים והתוספות המצורפים לו ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו
נספח א'	פרטים כלליים: פרטי הדירה/הצמדות, מועד המסירה, תנאי הרכישה/סכום התמורה/מועדי תשלום/חשבון ליווי
נספח ב'	כתב הסכמה לליווי פיננסי
נספח ג'	היעדר היתר בניה
נספח ד'	מפרט טכני של הדירה
נספח ה'	תשריטים: דירה, קומה, קומת כניסה, מגרש
נספח ו'	סדרי בטיחות באתר הבנייה
נספח ז'	יפוי כח בלתי חוזר
נספח ח'	תצהיר + כתבי התחייבות לטובת רמ"י
נספח ט'	הודעה לרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (הבטחת השקעות)
נספח י'	נספח בגין הצהרה לשלטונות המס
נספח יא'	היתרי הבניה – יצורפו לאחר קבלתם
נספח יא'1	היתרי חפירה ודיפון

ה ו א י ל : וביום 19.12.2023 התקשר המוכר עם המינהל בחוזה חכירה ביחס למקרקעין כהגדרתם לעיל, וביום 30.04.2026 נחתמה תוספת לחוזה החכירה;

ו ה ו א י ל : ובהתאם לחוזה החכירה, לזכויותיו במקרקעין, לתכנון החלות ו/או שיחולו על המקרקעין כהגדרתם בחוק התכנון והבניה ולהיתרי הבניה שניתנו ביחס למקרקעין, יקיים המוכר יחידות דיור כמתואר לעיל בהגדרת "הפרויקט", בשלב אחד או במס' שלבים וביניהן הדירה הנמכרת בהסכם זה והמתוארת בנספח א' (להלן: "הדירה");

ו ה ו א י ל : וביום 22.01.2026 קיבל המוכר היתר חפירה ודיפון המצורף להסכם זה כנספח יא'1. טרם נתקבל היתר בניה לבניית והפרויקט;

ו ה ו א י ל : והמוכר מישכן את מלוא זכויותיו במקרקעין ובפרויקט, ללא הגבלה בסכום, לבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק המלווה") וחתם עם הבנק המלווה על הסכם ליווי פיננסי כמשמעותו בחוק המכר (הבטחת השקעות) בקשר עם הפרויקט, כאשר, בין היתר, הבנק המלווה ינפיק לטובת הקונה בטוחות על-פי חוק המכר (הבטחת השקעות);

והואיל:

והקונה הציע למוכר לרכוש ממנו את הדירה והמוכר הסכים למכור לקונה את הדירה כמתואר להלן, למסור לו את החזקה בדירה ולרושמו כחוכר לדורות של הדירה בטאבו והכל בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם זה;

אי לכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא

- א. המבוא להסכם זה, ההגדרות שבו והנספחים לו, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם לכל דבר ועניין.
- ב. כותרות סעיפי ההסכם משמשות לנוחיות בלבד ואינן חלק מתנאי ההסכם.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה להוראות המפרט או התשריט יגברו הוראות הסכם זה. בכל סתירה בין הוראות המפרט והתשריט תגברנה ההוראות שבמפרט. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם על הנספחיו זה לבין האמור במסמכי המכרז, תגברנה הוראות מסמכי המכרז.
- ד. במקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הקבוע בחוק המכר (דירות) על תיקוניו ועל תקנותיו, תיגברנה הוראות החוק והתקנות.
- ה. חוזה זה אושר על ידי רמ"י / משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרה". 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 על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

2. המכר

- א. המוכר מוכר בזה לקונה את הדירה ומתחייב למסור לו את החזקה בדירה והקונה קונה בזה מהמוכר את הדירה ומתחייב לקבל את החזקה בדירה על-פי תנאי הסכם זה.
- ב. ניתנה לקונה האפשרות לבקר במקרקעי הפרויקט וסביבתו וכן נתנה לו האפשרות לבדוק אותם ואת מצבם הפיזי והמשפטי, לרבות התכניות החלות עליהם, המפרט, התשריט, סוג הזכויות בדירה ומהותן וכן נתנה לו האפשרות לעשות את הבדיקות הנחוצות כקונה סביר זה.
- ג. מבוטל.
- ד. סטיות ושינויים בין המידות בתשריט ו/או במפרט בשיעורים המותרים בחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008, לא תחשבנה כהפרת חוזה זה.
- ה. הודע לקונה שהפרויקט והדירה ייבנו על-ידי חברת אביסור משה ובני עבודות בנין ופתוח בע"מ ו/או ע"י קבלנים מטעמו הרשומים על-פי חוק ברשם הקבלנים כמי שמוסמכים ורשאים לבנות את הפרויקט, אותם יבחר המוכר על-פי שיקול דעתו הסביר וזאת מבלי לגרוע מאחריותו הכללית של המוכר כלפי הקונה על-פי הסכם זה ועפ"י כל דין.
- ו. עוד מובהר בענין זה, כי המוכר יהיה אחראי לקיום ההתחייבויות שהעביר לקבלן המבצע מטעמו וכי אין באמור כדי לגרוע מההתחייבויות של המוכר הקבועות בדין ובחוזה זה.
- ז. המוכר רשאי להכניס שינויים, על-פי שיקול דעתו הסביר, בתכנון הפרויקט ובנייתו והכל בכפוף להוראות המכרז והדין, ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ו/או בשטחה על הצמדותיה אלא בהתאם לתכנון בחוזה סעיף 22 לעיל ושלא תיפגענה זכויות הקונה בה ובתנאי שלא יחול שינוי בשטחי הבניה של הבניין בו מצויה הדירה ולא יחול שינוי באופי הבניין. ידוע למוכר כי הגשת בקשה לשינוי תכנית תוגש רק בכפוף לקבוע בסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והכל בכפוף להוראות המכרז, אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון. ככל שתתפגענה זכויות הקונה מעבר לסטיה המותרת בחוק כאמור בסעיף 22 לעיל לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ו/או בשטחה, יהא זכאי הרוכש להודיע למוכר בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכר בכתב בגין סטייה כאמור וקבלת התוכנית והמפרט החדשים, יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 יום ממועד הודעת ביטול, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ועל פי דין.
- ח. המוכר רשאי, עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה, להעביר דרך המקרקעין והדירה או בחלקם, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר, באופן ובהיקף שייקבעו על-ידי המוכר לפי בחירתו ועל-פי דרישות הרשויות המוסמכות, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קוי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, ביוב, ניקוז, מתקן לאיסוף אשפה וכיו"ב.
- ט. ידוע לקונה כי בנוסף לחניון המשותף, ישנן מערכות המשותפות ל-2 המגרשים בפרויקט, כגון מערכות פינוי העשן, חדרי משאבות, חדר טרנספורמציה וכיוצא ב.

- ט. ידוע לקונה כי חל עליו ו/או על מי מטעמו איסור מוחלט לבצע עבודות מכל סוג שהוא בקשר עם הדירה ובמשך כל תקופת הבניה עד לקבלת החזקה בדירה.
- י"א. במהלך הבניה ועד למסירת החזקה בדירה יהא הקונה רשאי להיכנס לאתר לשם התבוננות, באישור ובתיאום מוקדם עם המוכר או עם האחראי על הפרוייקט. מובהר כי כניסה לאתר ללא אישור מאת המוכר כאמור תיחשב הפרת הסכם זה מצד הקונה הכל בכפוף לכך שלא תיפגע זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.
- י"ב. ידוע לקונה, כי בהתאם להוראות המכרז, מלבד הדירות שתימכרנה במסגרת "דירה במחיר מטר"ה" תימכרנה בפרוייקט אף דירות במכירה לציבור הרחב בשוק החופשי (להלן: "יח"ד שוק חופשי").
- י"ג. הודע לקונה כי בנוסף ליחידות שיבנו למגורים יוקמו בפרוייקט שטחי מסחר וכי בשטחים אלו יהיו מערכות משותפות ו/או חלקים משותפים ברכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני ו/או בתוכנית המכר המצ"ב כנספחים ד' ו-ה' להסכם זה (בהתאמה). מוסכם כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ובנפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחי המסחר. בעלי הזכויות בשטחי המסחר יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי הזכויות בשטחי המסחר. בעלי הזכויות ביחידות המגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי הזכויות ביחידות המגורים. יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישמשו הן את בעלי הזכויות ביחידות המגורים והן את בעלי הזכויות בשטחי המסחר, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

3. השלמת הדירה ומסירתה לקונה

- א. המוכר מתחייב להעמיד את הדירה לרשות הקונה לא יאוחר מהמועד האמור בנספח א' (להלן: "מועד המסירה") בתנאי מוקדם ומפורש שעד למועד המסירה מילא הקונה את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה בהתאם לתנאי הסכם זה, במלואן ובמועדן.
- איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.
- מובהר בזה כי כל עוד לא נמסרה החזקה בדירה לקונה על-ידי המוכר, לא יהא רשאי הקונה להיכנס לדירה, לתפוס בה חזקה, להכניס אליה חפצים או לעשות בה כל פעולה אחרת. הפרה של סעיף זה על-ידי הקונה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ב. שינוי מועד המסירה

(1) הקדמת מועד המסירה:

המוכר יהא זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד חודשיים ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על חודשיים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

(2) דחיית מועד המסירה:

2.1) איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

- (2.2) הפיצויים הקבועים בסעיף קטן (1) ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- (2.3) הוראות סעיפים קטנים (1) ו-(2) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה (1): הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;
- (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- (2.4) 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 לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה 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.
- (2.5) על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, המוכר יודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- (2.6) מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים לזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- (2.7) במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בס' 1 לעיל), ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, 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."

מסירת החזקה

ג.

(1) תיאום מסירת החזקה

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 הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו. למען הסר ספק, הודע לקונה כי התקופה שבין שני המועדים הנ"ל לא תיחשב כאיחור של המוכר במסירת החזקה בדירה על פי חוק המכר (דירות) ו/או כל חוק רלוונטי אחר.

(2) העברת החזקה

המוכר מתחייב להעמיד את הדירה לרשות הקונה במועד המסירה בכפוף לקבלת טופס 4 וכשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכשהיא ראויה לשימוש למגורים לרבות ניקוי ראשוני מפסולת בניה כשכל האביזרים בה פועלים כתקנם, כשהיא חופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול משכנתא או כל זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה ע"פ בקשת הקונה, וכן למעט שעבוד מטעם הבנק המלווה את הפרויקט מצד המוכר, אשר יוסר עם מילוי התנאים הנקובים בחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

(3) מסירת החזקה לידי הקונה :

- 3.1 הקונה שילם את מלוא התמורה ואת מלוא התשלומים החלים עליו על פי ההסכם זה הרלוונטים למסירה.
- 3.2 הקונה הפקיד את כל הבטוחות ע"פ חוק המכר (הבטחת רוכשי דירות), אשר קיבל מהמוכר בנאמנות בידי בא כוחו של הקונה ו/או עורך דין מוסכם אחר (להלן: "נאמן צד שלישי"), והוא יעבירם לידי המוכר ו/או הבנק במועד בו המציא המוכר לקונה בטוחה חלופית בהתאם לחוק, לרבות בדרך של רישום הערת אזהרה לטובת הקונה והמצאת מכתב החרגה הבלתי מותנה או חתימה על הסכם חכירה, והכל בהתאם להוראות הסכם זה ולהוראות החוק.
- 3.3 הקונה יחתום בפועל על פרוטוקול המסירה.
- 3.4 המוכר יצרף להסכם את הוראות התחזוקה והשימוש כשהן חתומות על ידו. ככל שהוראות התחזוקה אינן בידי המוכר במועד חתימת חוזה המכר על המוכר לצרפם עד למועד מסירת החזקה.

פרוטוקול מסירה

ד.

- (1) הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").
- (2) פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- (3) 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.
- (4) אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- (5) אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- (6) המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 3, 4 ו-5 בפרוטוקול המסירה.
- (7) במידה ויצוינו בפרוטוקול אי התאמות, פגמים או סטיות, יתקנם המוכר בהקדם האפשרי, אולם יהא רשאי לבצעם במרוכז עם דירות נוספות ולקבוע את מועדי התיקון בהתאם לכך ובתיאום מראש עם הקונה.
- (8) בכפוף לאחריות החברה בהתאם להוראות חוק המכר, המוכר לא יהא אחראי ולא יתקן כל ליקוי שנוצר מעבודות או שינויים שלא נעשו ע"י המוכר ו/או מי מטעמו או מחומרים ומוצרים שנרכשו ישירות ע"י הקונה, ובלבד שמקור הליקוי אינו בהתקנה לא מקצועית ככל שהמוכר התקין את המוצר, בכפוף לכל דין. - אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י הוראות חוק המכר לרבות, מהוראות חוק המכר דירות בקשר עם זכות הקונה לביצוע תיקון ולחיוב המוכר בהוצאות התיקון בנסיבות הקבועות בחוק המכר דירות (סעיף 2ד6 להלן).

ה.

במידה והקונה לא יופיע לקבל לחזקתו את הדירה ו/או סירב לקבל לחזקתו את הדירה (לאחר שנתן המוכר לקונה הזדמנות נוספת ותיאם עם הקונה מועד מסירה נוסף) ו/או לא יהא זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה שעל-פי ההסכם ייחשב הדבר כהפרת ההסכם וייחשב תאריך העמדת הדירה לרשות הקונה כמועד מסירת החזקה בדירה, בהתאם להסכם זה. במקרה זה מסים עירוניים ו/או אחרים החלים על הדירה יחולו על הקונה מהיום בו הועמדה הדירה לרשותו כאמור לעיל, והכל בלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבה שאינה מקורה ברוכש ו/או שקיימת אי התאמה מהותית בין הדירה לבין המפרט והתכנית הסופית שבגינה זכאי הקונה לבטל את ההסכם עפ"י הסכם זה והדין ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין.

בנוסף לאמור לעיל, ומבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר לא יהיה המוכר אחראי כלפי הקונה לתיקון כל פגם או נזק שייגרם לדירה עקב אי מסירתה לקונה. אולם המוכר יהא רשאי לבטח על חשבונו ולפי שיקול דעתו הסביר את הדירה ולחייב את הקונה בהוצאות ובדמי שמירה בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967. אף אם יחייב המוכר את הקונה בהוצאות ובדמי שמירה ואף אם לא, אין הוא רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנים לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967. גבה המוכר דמי שמירה מהקונה, ייחשב כשומר שכן.

מסירת הרכוש המשותף ואחזקתו

4.

- א. הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן תהיינה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף").
- ב. מקבלי הרכוש המשותף יקבלו את החזקה ברכוש המשותף מאת המוכר וכל פעולה או מחדל של מקבלי הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף תעשה אף בשם הקונים ותחייב אותם. על מסירת החזקה ברכוש המשותף, הפרוטוקול שיערך במועד המסירה האמורה, וכן כל הנוגע לאחריות המוכר בגין הרכוש המשותף יחולו הוראות סעיף 3 דלעיל בשינויים המחויבים.
- ג. ממועד המסירה ואילך ינקוט הקונה בכל הפעולות הנדרשות, בהתאם להוראות התחזוקה שתמסרנה למקבלי הרכוש המשותף כאמור או נציגות הבית המשותף ככל שתהיה לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן נועד.

- ד. החל ממסירת החזקה מתחייב הקונה לפעול, יחד עם יתר הדיירים בבנין, להקמת נציגות חוקית לבית המשותף. ככל שתתמנה נציגות לבית המשותף כמשמעה בחוק המקרקעין, יהיו סמכויותיה כפופות להוראות הסכם הניהול, במידה וייחתם כזה.
- ה. הודע לקונה כי ייתכן והרשות המקומית ו/או כל רשות מוסמכת על פי דין תחייב התקשרות מול חברת ניהול בקשר לאחזקת הרכוש המשותף בפרויקט (להלן: "**חברת הניהול**"). ככל שכך יהיה, מתחייב הקונה לחתום על הסכם התקשרות עם חברת הניהול שתמונה על ידי המוכר, במעמד וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידיו, בנוסף מקובל להתקשרות עם חברת ניהול ואחזקת בתים משותפים באזור הפרויקט ובהתאם לסדר גודל זהה לפרויקט.
- יובהר, כי תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול כאמור לא תעלה על שנתיים וככל שירצו הדיירים בחידושו של ההסכם עם חברת הניהול לאחר שנתיים, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתקבל ע"י רב הדיירים. כאשר מדובר בחברת ניהול בבעלות הקבלן או חברה קשורה, תוגבל התקופה לשנה אחת.

5. שינויים וזיכויים

- א. מובהר לקונה כי החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לקבלת מפתח הדירה, לא יהא רשאי לבצע שדרוגים בדירה וכן המוכר לא יהא רשאי לגבות מהקונה תשלום בגין שינויים במפרט ו/או בגין תוספת למפרט.
- ב. חרף האמור, יהא רשאי הקונה לוותר על פריט מרכיבי המפרט המפורטים במפרט הטכני המצורף להסכם זה כנספח ד', תמורת זיכוי כספי כקבוע במפרט.
- הזיכויים יבוצעו באמצעות טופס הזמנה מיוחד שייחתם על-ידי הקונה ובו יפורטו מחירי הזיכויים בהתאם למחירון זיכויים הקבוע במפרט המצורף להסכם זה כנספח ד'. במידה וטרם חתימת הסכם זה התקדמה הבניה כך שפריט מהפריטים כאמור המאפשר בחירה כבר הותקן בדירה, לא תתאפשר לקונה בחירה כאמור.
- ג. ביצוע שינויים כלשהם על ידי הקונה, לאחר שהדירה נמסרה לידיו, אשר משנים את חזית הבנין, לרבות הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות החיצוניים של הדירה ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי של תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה, התקנת צינורות, ייעשה בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל הנדרש לכך. ביצוע שינוי ו/או שינויים כאמור על ידי הקונה, שלא בהתאם להוראות דלעיל, מהווה הפרה של חוזה זה.
- ד. בכפוף לאחריות המוכר עפ"י חוק המכר, ביצע הקונה שינויים בדירה ללא היתר כדין ככל שנדרש, לא תחול על המוכר אחריות לענין אי התאמות, ליקויים ו/או נזקים אשר ייגרמו לדירה בגין השינויים שביצע הקונה בדירה כאמור, אלא אם כן יוכח כי לשינויים שנעשו על-ידו אין קשר לליקויים שהתגלו, בכפוף למפורט בסעיף 3 ו-6 להסכם זה.

6. תקופת הבדק

- א. המוכר אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות, התשל"ג – 1973). מוכר המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הקונה, יתאם את המועד עמו. כמו כן, המוכר ישיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון, זאת בכפוף לכך שהקונה ידאג לסביבה פנויה וגישה נוחה לעבודה.
- ב. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- ג. התחייבויות המוכר לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ובמידה ולא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- ד. (1) התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- (2) חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

- ה. מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר לרבות סעיף 3 ו'6 שלעיל, ליקויים שהוכח שנוצרו כתוצאה ישירה של עבודות או שינויים שביצע הקונה ו/או מי מטעמו בדירה, לא יהיו באחריות המוכר.
- ו. מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר, ליקויים אשר הוכח אשר נבעו עקב שימוש שאינו סביר, בניגוד להוראת התחזוקה שנמסרו לרוכש, לא יהיו באחריות המוכר.
- ז. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.
- ו. (1) הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו ועל מנת לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- (2) כמו-כן, יעמיד הקונה לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות הענין כדי לאפשר ביצוע התיקונים.
- ז. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- ח. המוכר יוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי ההתאמות על פי כל דין.

7. עבודות פיתוח

7.

- 7.1 **עבודות פיתוח בפנים המגרש** - ו/או בחלקים אחרים של הפרויקט מבוצעות על ידי המוכר או מי מטעמו, על-פי המועדים שנקבעו בהסכם הפיתוח שנחתם בין המוכר לבין משב"ש ותוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה עד ולא יאוחר מ- 6 חודשים ממתן קבלת טופס 4 או תעודת גמר המוקדם מבניהם ובלבד שלא יפגע שמושו הסביר בדירה וכן דרכי הגישה הסבירות לדירה על הצמודותיה. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה.
- 7.2 **עבודות פיתוח סביבתי** - מחוץ למקרקעין לרבות חיבור לתשתיות מי ביוב, ניקוז וחשמל. מבוצעות על ידי צד ג', משב"ש או מי מטעמו ואינן באחריות המוכר. הודע לקונה כי אפשר שעבודות אלה יבוצעו אף לאחר מועד מסירת הדירה.
- 7.3 בנוסף לאמור בהוראות אחרות בחוזה זה, המוכר רשאי להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה וזאת עקב דרישת הרשויות המוסמכות, ובלבד שלא ימנע מהקונה שימוש סביר ובטוח בדירה ולא תיפגענה דרכי הגישה לדירה והצמודותיה וכן שהעבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר, הפרעה לקונה הדירה:
- 7.3.1 להתקין ו/או להעביר ו/או לתקן ו/או להחליף דרך המגרש, או הבנין, לפי הענין, בעצמו או באמצעות אחרים וזאת עקב דרישה מכל רשות שלטונית – צנרת, מים, הסקה, מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, תיעול, ביוב, תאי בקורת, צינורות ומכלי גז, אנטנות לא סולאריות, עמודי חשמל וכיוצא"ב וכן לבנות, להתקין ולהעמיד במקרקעין, במיקום ובאופן שיקבעו על-ידי הרשות כאמור, כל מבנה, מתקן ו/או עמוד והכל בין אם לשימוש הבנין ו/או הדירה ובין אם לשימוש בתים או מקרקעין אחרים, וזאת לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון ו/או החלפה של כל הפריטים הנ"ל.
- מובהר כי ביצוע העבודות שלעיל לאחר מועד המסירה יתאפשרו בהסכמת הקונה בלבד, בשעות סבירות ובתיאום מראש.
- 7.3.2 להמשיך בבניית חלקי הפרויקט האחרים במגרשים הסמוכים ובביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי במקרקעין כאמור בסעיף זה לעיל בהתאם להוראות הסכם זה.
- 7.4 מובהר כי מיקום מתקני הבית המשותף לרבות אך לא רק פח אשפה, חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וכו', ספקיות גז ותקשורת, יצוינו במפרט הטכני. במקרה של שינוי מיקומם של מי

מהמתקנים, מתחייב המוכר להודיע על כך לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונים לקונה ע"פ כל דין.

שמירת זכויות הבניה והמכירה של המוכר

8.

א. המוכר רשאי להצמיד חלקים מהמגרש לכל דירה שהיא בבית, בתנאי שלא יוצמדו כאמור חלקים מהרכוש המשותף, אשר לפי סעיף 55 (ג) לחוק אסור להצמידם כחלקים מסוימים לדירה וכן בכפוף לכך שההצמדות תיקבענה בטרם חתימת הקונים על הסכם זה והכל בהתאם לקבוע במפרט ובכפוף לכל דין.

ב. זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שייכות למוכר בלבד והמוכר רשאי לפי שיקול דעתו הסביר למכור או להצמידן או לניידן והכל בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הנו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין. מובהר כי בסיום מכירה ואיכלוס כלל הדירות בפרויקט לא תישארה זכויות אצל המוכר. מובהר כי האמור מתייחס לשטחי המגורים בלבד.

ג. מבוטל.

ד. כמו-כן עם מסירת החזקה ככל שהקונה יבצע שינויים פנימיים בדירה יבצעם בכפוף לקבלת היתר בניה ככל שנדרש. ידוע לקונה כי ייתכן ושינוי פנימי שיעשה על-ידו יכול לעכב ו/או למנוע הוצאת תעודת גמר כאמור ועקב כך תוכל המוכרת לתבוע מאת הרוכש כל נזק ו/או הוצאות שייגרמו למוכר ו/או לדיירי הבנין בגין כך.

ה. היה ויחול שינוי בדירה קרי, שינוי כיוון, שינוי מיקום, שינוי קומה (תחתונה/עליונה), שינוי בתכנון הדירה ושינוי גודל הדירה על הצמדותיה מעבר לסטיה המותרת בחוק, יהא זכאי הרוכש להודיע למוכרת בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור התוכניות והמפרט החדשים, וכי יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 יום ממועד הודעת ביטול, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ועל פי דין.

ו. הזכות למוכר למכור דירה ו/או יחידת מסחר (למעט הדירה) הנבנית או שתבנה בבנין ו/או במקרקעין הודע לקונה כי במסגרת הוראות המכרז תהא זכאית המוכרת, לפי שיקול דעתה הסביר, להשכיר ו/או למכור יחידות דיור בפרויקט, כמספר היחידות הנוספות, שלא במסגרת מסלול "דירה במחיר מטר" (להלן: "יחידות השוק החופשי") והכל על פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם להוראות המכרז ועפ"י כל דין, ובתנאי שיישמר אופי הפרויקט ושלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה ובצמידותיה.

ז. הודע לקונה כי במסגרת הפרויקט והבנין יוקמו שטחי מסחר הכוללים בין היתר חנויות, בתי קפה וכן כל שימוש אחר שהמוכר ימצא לנכון לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם לתב"ע ההיתר והדין. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי שטחי המסחר אינם מהווים ולא יהוו חלק מהשטחים המשותפים של הפרויקט וכל השטחים הנ"ל הינם בבעלות המוכר בלבד ויכול כי יימכרו ו/או יושכרו על ידו לצדדים שלישיים.

ח. כן הודע לקונה כי לבעלי הזכויות בשטחי המסחר תינתן הזכות לעשות שימוש ברחבות שמחוץ לשטחי הבנין, לצרכיהם, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

ט. ליתן זכויות מעבר ו/או זכויות להצבת מתקנים ו/או לענין שימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או כלי רכב ו/או מקומות חניה וכיוצא באלה זכויות ברכוש המשותף של הבית המשותף ו/או באיזה חלק של המקרקעין ו/או הבית וזאת בדרך של זיקת הנאה ו/או בכל דרך משפטית אחרת ו/או לחובת המקרקעין ו/או הבית, לזכות רשות מקומית ו/או קרקע אחרת ו/או לדירה ו/או לבנין כלשהו ולקבל זכויות כאמור והכל בהתאם להוראות כל דין ו/או המכרז וכמפורט במפרט הטכני המצורף כנספח ד' להסכם זה.

י. הודע לקונה שהמוכר זכאי להחזיק בבנין "דירה לדוגמא" אשר תשמש לצורכי תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבנין או במקרקעין. המוכר ינקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתגרום "הדירה לדוגמא" ויחדל להפעילה עם השלמת פעילותו במקרקעין.

י. כמו-כן הודע לקונה שיתכן והמוכר ינקוט בפעולות שונות לשם המשך שיווקו של הפרויקט וזאת באמצעים שונים ובכלל זאת הצבתם של שלטים ו/או פרסומים על-גבי חלקים של הבנין, ו/או על גבי מרפסות חיצוניות של דירות ו/או יחידות בפרויקט שטרם נמכרו, חלוקת חומר פרסומי בשטח הפרויקט, הצגת הפרויקט בפני רוכשים פוטנציאליים, עריכת ירידי שיווק וכל מיני פעולות אחרות על-פי שיקול דעתו הסביר של המוכר. המוכר יבצע את פעולותיו שלעיל מבלי לפגוע בשימוש הסביר של הקונה בדירה ו/או בדרכי הגישה אליה. מובהר כי עד למסירת החזקה יהא רשאי המוכר לתלות שלטים הנושאים את שם החברה ו/או לוגו המוכר. לאחר מסירת החזקה יהא רשאי לתלות אך ורק שלטים בגודל סביר הנושאים את שם המוכר ו/או לוגו המוכר, במיקום שאינו בשטחו של הקונה (בין היתר לא על גבי מרפסות חיצוניות של דירות) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. לאחר שנתיים ממשירת החזקה שנקבע לבנין בו מצויה בדירה, הדיירים יכולים להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור. כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על המוכר.

התקשרות להספקת חשמל, מים, גז, קו טלפון וטלוויזיה בכבלים

9.

- א. המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.
- ב. יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכר ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:
 - מים- גביית תשלום בגין מונה המים שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.
 - גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום 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 קיבל את הסכמת הקונה.
 - חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על המוכר בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכר.
 - ג. למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בסעיף 9 לעיל.
 - ד. הקונה יחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל בחברת חשמל, ברשות המים, בחברת הגז, וספקי התקשורת השונים (להלן: "הרשויות").
 - ה. זהות מקבלי הרכוש המשותף תיקבע על פי המנגנון הקבוע בסעיף 4' לעיל. מקבלי הרכוש המשותף או נציגות הבית המשותף ככל שתהיה או חברת הניהול תחתום עם ספקי ו/או יצרני המערכות והמתקנים השונים ברכוש המשותף על חוזה שרות ואחזקה בנוסח המקובל בין הרוכשים לבין נותני השירות.
 - ו. לגבי דירה שטרם נמכרה – רשאי המוכר לפטור את עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות בגין צריכה בפועל אשר יכול המוכר להוכיח שלא צרך, אולם אינו רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

התמורה

10.

- א. ההגדרות למונחים המופיעים בסעיף זה הינן כדלקמן:
 - "מזד" - הכוונה למזדד תשומות הבניה וכמפורט בנספח ב'.
 - "המזדד הבסיסי" - הכוונה למזדד הידוע ביום החתימה על הסכם זה, או ביום קבלת היתר הבניה, המאוחר מבין השניים.
 - "המזדד החדש" - הכוונה למזדד הידוע ביום התשלום בפועל.
 - "מע"מ" - מחיר הדירה כולל מע"מ על פי שעורו הקבוע בחוק ביום חתימת ההסכם ו/או ביום ביצוע כל תשלום מתשלומי התמורה. אם ובמידה ויחול שינוי בשעור המע"מ, יבוצע כל תשלום שטרם שולם עם המע"מ לפי שיעורו החדש.
 - "יום התשלום" - היום בו ביצע הקונה את התשלום באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.
- ב. **תמורת הדירה ישלם הקונה לידי המוכר את התמורה המפורטת בנספח א' (להלן: "התמורה"), וזאת באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי המוכר כמפורט בנספח ב' להסכם. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו למוכר בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום במזומן בלבד.**
 - ג. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למזדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למזדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.
 - ד. ההצמדה למזדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממזדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למזדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
 - ה. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.
 - ו. אם בזמן פרעונו של סכום כלשהו מהתשלומים האמורים בנספח א' או בהסכם זה, יהיה המזדד החדש שונה מהמזדד הבסיסי, ישלם הקונה את התשלום בהתאם לגובה ההפרש בין המזדד החדש למזדד הבסיסי. מובהר כי הפרשי ההצמדה בגין כל תשלום הינו חלק בלתי נפרד מהקרון של אותו תשלום לכל דבר וענין. אי תשלום הפרשי המזדד במועד, יגרור אחריו חיוב בריבית פיגורים עבורם כהגדרתה להלן.
 - ז. כל תשלום ותשלום המגיע למוכר מהקונה בגין הסכם זה, ישולם בשקלים חדשים כשהוא צמוד למזדד.

- ח. אי תשלום הפרשי המדד בתוך 14 יום מיום דרישת המוכר יהווה הפרה מצד הקונה ויחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים בגין ימי האיחור.
- ט. תשלומים ע"ח התמורה יבוצעו בימים הנקובים בנספח התמורה.
- י. הרוכש רשאי להקדים את מועדי תשלומי התמורה. במקרה זה, ישלם הקונה את התשלום שהוקדם בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה.
- יא. כל תשלום שלא ישולם במועדו יישא הפרשי הצמדה כאמור לעיל וכן ריבית פיגורים בשיעור שלא יעלה על 8% לשנה, וזאת החל מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל (היה והריבית מגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה לא ייגבו מהקונה גם הפרשי הצמדה על הריבית) כאמור בסעיף 18ד להלן.
- יג. פיגור באחד מהתשלומים הנ"ל מעבר ל- 30 יום יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, בכפוף למשלוח התראה בכתב מהמוכר בגין ההפרה היסודית לפחות 10 ימים לפני כן והקונה לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל אורכה מהמוכר. מובהר כי הפרשי הצמדה והריבית דלעיל תחול הן על איחור בתשלומים שעל המוכר לשלם לקונה.
- יב. אם לאחר חתימת הסכם זה יוטלו או יוגדלו מסים, היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים החלים על-פי דין על הקונה (להלן: "מסים חדשים"), יהיה על הקונה לשלם את המסים החדשים תוך 14 יום מיום שיקבל על כך דרישה מהמוכר או מהיום הנדרש עפ"י הדין. בהתאמה, ככל שלאחר חתימת ההסכם יחולו מיסים חדשים כהגדרתם בסעיף זה החלים על פי דין על המוכר יהיה על המוכר לשלם במועד המתבקש עפ"י הדין.
- יג. מובהר לקונה כי בטרם כל תשלום מתשלומי התמורה, יהא עליו להתעדכן מול המוכר בגין סכום התשלום העדכני שעליו לשלם מבחינת הפרשי ריבית והצמדה למדד ולמלא סכום זה בשובר התשלום. עם ביצוע התשלום על הקונה להעביר צילום השובר המשולם למוכר.
- יד. מובהר בזה כי כל תשלום ע"ח מחיר הדירה כולל בתוכו מע"מ בשיעור הקבוע בחוק במועד התשלום והמוכר זכאי לזקוף את הסכום המתאים בגין מע"מ על כל תשלום כאמור. כל תשלום האמור בהסכם אשר על-פי דין חל עליו מע"מ ישולם בתוספת מע"מ כחוק.

11. הבטחת כספי הקונה וליווי בנקאי

- א. המוכר מצהיר כי מקבל אשראי מבנק דיסקונט לישראל בע"מ לצורך הקמת הפרויקט, בשיטה של מימון בניה ואשר לפיה משחרר הבנק למוכר כספים מחשבון הליווי ע"פ אישורי התקדמות הבניה שהומצאו לבנק.
- ב. המוכר יבטיח לקונה את התשלומים ששילם לחשבון מס' 205977253 בסניף 10 (ראשי ת"א) של בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "חשבון הליווי") על-פי חוזה זה על חשבון מחיר הדירה בדרך של בטוחה לפי הוראות חוק הבטחת השקעות מסוג ערבות חוק מכר או פוליסת ביטוח מאת מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים (ביטוח), התשמ"א 1981, בהתאם לחוק המכר וע"פ שיקול דעתו הסביר של המוכר (להלן: "הבטוחה"), וזאת כנגד כל תשלום העולה על 7% מהתמורה אשר יופקד בחשבון הליווי באמצעות שוברי התשלום.
- בכל מקרה, המוכר יהא רשאי להחליף את הבטוחה בבטוחה אחרת על-פי חוק הבטחת השקעות על-פי שיקול דעתו הסביר לבטוחה מסוג ערבות חוק מכר או פוליסת ביטוח, ובלבד שההחלפה תהיה ע"פ החוק והוראות המכר וכי תישלח על כך הודעה לקונה.
- ג. תוקפה של הבטוחה כאמור יפקע בתנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות ובהתאם לאמור להלן. מוסכם כי בד בבד עם מסירת הדירה, תופקד הבטוחה בידי נאמן צד שלישי, אך תמשיך לעמוד בתוקפה עד למועד בו על הבטוחה לעמוד בתוקף על-פי תנאי המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), כמפורט בס"ק 3 להלן.
- ד. בוטל חוזה זה כדין והמוכר השיב לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, או במידה והמוכר הפקיד את הסכומים הנ"ל לזכות הקונה, יהא המוכר זכאי לבטל את הבטוחה שניתנה לקונה, והקונה מתחייב לתתם על כל מסמך הנדרש לביטול ולמסור לחברה את הבטוחה שקיבל כאמור, כנגד קבלת הסכומים הנ"ל והכל בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.
- ה. עלות הנפקת הבטוחה על-פי חוק הבטחת השקעות תחול על המוכר. לאור זאת, העמלות והעלויות, מכל סוג שהוא, הכרוכות בהוצאת הבטוחה ו/או הערבות הבנקאית ישולמו ע"י המוכר והן כלולות במחיר הדירה הנקוב בהסכם זה. ואולם במקרה והקונה יעכב או ימנע השבת הבטוחה אף לאחר המועד הנקוב בחוק הבטחת השקעות, כי אז יוכל המוכר לדרוש את העמלות של המוכר בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב כאמור. במידה והקונה מבקש לבצע הסבת ערבות במקרה של מחזור משכנתא של המשכנתא שנטל לרכישת הדירה נשוא הסכם זה או במקרה של מכירה לצד ג' אזי הקונה ישא בעלויות הסבת/הנפקת הערבות.

ו. **הפחתת רכיב המע"מ מבטוחות חוק המכר** - מובהר כי בהתאם ל**תיקון מספר 9** לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשע"ז-2017, הבטוחה שתימסר לקונה תהא על התשלום ששולם, ללא רכיב המע"מ.

ז. המוכר ירשום הערת אזהרה לטובת הקונה, במידה ויתאפשר הדבר, עפ"י דין.

הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה ככל שתרשם כאמור למגרש/למתחם בלבד – עם גמר רישום הפרצלציה, ולדירה בלבד – עם רישום הבנין ו/או חלקים נוספים בפרוייקט כבית משותף, בהתאם להוראות חוזה זה.

ח. 1. הודע לקונה כי לצורך מימון הבניה יצר ו/או ייצור המוכר שעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין/הפרוייקט/המגרש/המתחם לטובת הבנק המלווה. עם זאת, ידוע לקונה כי המוכר יהא רשאי בכל עת להחליף את הבנק המלווה של הפרוייקט ו/או לשנות מתנאי הסכם הליווי ו/או לשנות מתנאי השעבוד ו/או להוסיף שעבדים אחרים לגבי המקרקעין והפרוייקט ו/או חלקיהם כאמור לעיל, ובמקרה כאמור הקונה ישתף פעולה באופן מלא עם המוכר, יחתום על מסמכים שיידרשו ממנו לצורך החלפה ו/או שינוי בליווי הפיננסי באם יידרשו וכן להשיב את הבטוחה שניתנה לו ובלבד שהבטוחה שיחזיר כאמור תוחלף בבטוחה מתאימה אחרת כמפורט בסעיף זה. וכן בלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה על פי הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) והכל עפ"י כל דין ועפ"י הסכם זה.

2. הודע לקונה ומוסכם עליו, כי המוכר משעבד וממחה על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הבנק המלווה, ונותן לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים שיגיעו למוכר מהקונה על-פי החוזה באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על-ידי המוכר כמפורט ב**נספח ב'** להסכם. הקונה מתחייב כי לא ישלם סכום כלשהו למוכר בנין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום במזומן בלבד. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד קריא וברור על-גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ותעודת הזהות שלו וכן את הסכום לתשלום. לאור האמור, מתחייב הקונה לחתום, במעמד חתימת חוזה זה, על נספח הבנק, המצורף כ"**נספח ב'**" לחוזה.

3. המוכר מתחייב להמציא על חשבונו לקונה מאת הבנק המלווה, בתוך 30 יום מיום החתימה על הסכם זה, מכתב החרגה מותנה לפיו, עם מילוי מלוא התנאים לביטול הבטוחה כמוגדרים בחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (**להלן: "התנאים לביטול הבטוחה"**), תיחשב הבטוחה כבטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות.

4. הוראה זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק המלווה, ובחתימתו על חוזה זה אישר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על-פיהן.

5. הודע לקונה כי אין לבנק המלווה כל מחוייבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה, ולקונה אין ולא תהייה כל זכויות, טענות, דרישות, ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן כלפי הבנק המלווה למעט זכויותיו על-פי הבטוחה, אם קיבלה הקונה מאת הבנק.

6. אין באמור בסעיף זה כדי למנוע מהקונה מלקבל הלוואה מכל בנק או מוסד פיננסי אחר המוסמך למתן הלוואות מסוג זה על-פי דין, אשר יבחר לצורך מימון רכישת הממכר, והמוכר מתחייב בתוך זמן סביר לחתום על "**התחייבות מוכר**" לשם כך, בנוסח ובתנאים המקובלים כיום בבנקים למשכנתאות, לרבות ובין היתר תשלום סכום ע"ח התמורה, בשיעור שייקבע על-ידי המוכר ואשר לא יפחת משיעור של 100 אלף ש"ח וזאת במימון עצמי של הקונה (להלן: "**ההתחייבות**").

7. קבלת ההלוואה והטיפול בכל מסמכיה הינה באחריות בלעדית של הקונה לרבות עיכוב או איחור או אי ביצוע תשלום מתשלומי התמורה שנבע מסירוב הבנק לאשר ההלוואה ו/או כי תנאי ההלוואה שונו או כל טענה אחרת, וחלה עליו החובה לוודא עניינים אלו עובר לחתימת החוזה ומבעוד מועד.

ט. הקונה מתחייב להפקיד בידיו הנאמנות של בא כוחו של הקונה (או עו"ד אחר מטעמו) את הבטוחה במעמד מסירת החזקה בדירה, וזאת בכפוף להתחייבות בא כוחו להחזיקה בנאמנות ולהשיבה למוכר עם מילוי התנאים לביטול הבטוחה כמוגדרים בחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).

12. **רישום הבית המשותף וזכויות הקונה**

א. הודע לקונה כי הקרקע בה מצויה הדירה טרם עברה הליך חלוקה וכי אין ביכולת המוכר לקבוע במדוייק את מועד ביצוע רישום הבית כבית משותף וזכויות הקונה בדירה וכי רישומם בלשכת רישום המקרקעין יתבצע רק כשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום כנ"ל בכפוף להתחייבות המוכר כדלקמן:

1. לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי.

2. לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה 1 או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

רישום זכויות הקונה:

1. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

במקרה בו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 12 א' 1, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר. במידה והקונה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, המועד יתואם עם הקונה.

בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

2. מובהר כי הקניית זכות בעלות בגין הדירות בפרויקט תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

ג. בעת רישום זכות החכירה/הבעלות בדירה ע"ש הקונה תהיה הדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי (למעט זכות בעל הקרקע), פרט למשכנתא שנטל ופרט לעיקול ו/או שעבדים שהוטלו על הקונה ע"י נושה של הקונה בלבד.

ד. מובהר כי המוכר אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול בקונה עד לרישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות. יובהר כי על פעולה שתחול על המוכר עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותרשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והמוכר לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם/ים לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

ה. יהיה ויבצע המוכר בניה ו/או שינויים כאמור בסעיפים 12' לעיל, ובכפוף לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות המכרז והדין, והמוכר יהיה רשאי לשם האמור לעיל, גם לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף ולכלול כל בית נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף ועד לסיום רישום זכויות הדיירים בפרויקט, ובלבד שזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא תיפגענה.

אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

ו. הרשות בידי המוכר להצמיד חלקים מהקרקע ו/או מהבית, לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), לדירה ו/או הדירות בבית, כפי שימצא לנכון, והכל בכפוף להוראות כל דין ומבלי לפגוע בזכויותיו של הקונה לפי הסכם זה ובלבד שהצמידויות תפורטנה בהסכם או במפרט.

הודע לקונה כי הוראות סעיף זה יכללו בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה ו/או בהסכם החכירה.

ז. בכפוף להוראות כל דין, המוכר יהא זכאי להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון: מעבר, חניה, מחסנים, מתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי הדירות בבית, חברות אספקה, שירותים וכיו"ב. כן יהא המוכר זכאי ליעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות (לא סלולאריות), מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחס עם בתים אחרים והכל בהתאם להוראות הדין ו/או המכרז. האמור יצוין במפורש המפרט.

ח. כל ו/או חלק מההוראות המפורטות לעיל, יחייבו את הקונה, לפי קביעת המוכר ושיקול דעתו הסביר ועפ"י כל דין, גם לפני רישום הבית המשותף ו/או רישום החכירה לגבי הדירה בלשכת רישום המקרקעין, ויכללו, לפי בחירת המוכר, בתקנון הבית המשותף ו/או בהסכם החכירה. במקרה של שינוי מיקומו של מיתקן כלשהו בתחומי הרכוש המשותף, יודיע על כך המוכר לקונה מיד עם היוודע לו על כך. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה עפ"י כל דין.

ח. המוכר מתחייב, לכשיתאפשר הדבר (לאחר רישומו כמוכר בלשכת רישום המקרקעין) ולאחר מסירת החזקה בדירה, לרשום לטובת הקונה הערת אזהרה לגבי הדירה, כשהדירה משוחררת מכל שעבוד, עיקול,

חוב, או זכות של צד שלישי (פרט לזכות בעל הקרקע) התלויים במוכר, פרט למשכנתא שנטל הקונה ופרט לעיקול ו/או שעבודים שהוטלו על הקונה ע"י נושה של הקונה בלבד.

ט. הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחר או במשרד עורך הדין, לשם רישום זכות החכירה ו/או הבעלות בדירה והמשכנתא כאמור בהסכם זה, בתאריך שייקבע לכך ע"י המוכר או ע"י עוה"ד בתאום מראש עם הקונה, וזאת על אף מסירת ייפוי כח הנזכר בהסכם זה במידה ותידרש הופעתו האישית של הקונה בפניהם. לא הופיע הקונה כאמור לעיל בתום 3 חודשים ממשלוח הודעה בכתב בדואר רשום אליו ע"י המוכר, תידחה התחייבותו זו עד לשיתוף פעולה מצד הקונה והמוכר יוכל לתבוע את ההוצאות הנובעות מהאיחור בביצוע התייבויים הקונה כאמור בסעיף זה, ובלבד שהועברה לקונה התראה נוספת בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכר לרישום זכויות הקונה בנכס כאמור.

י. הקונה מתחייב להמציא למוכר ו/או לעוה"ד בסמוך לדרישתם, תעודות המעידות כי הקונה שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים, וכל תשלום אחר שנדרש לשלמו עפ"י הסכם זה, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש ע"י לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום זכות החכירה בדירה והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין ע"י הקונה ו/או לצורך רישום הבית המשותף.

יא. הודע לקונה, כי יחד עם רישום החכירה או הבעלות בפנקסי המקרקעין תרשם החכירה או הבעלות לגבי החלק היחסי בחלק הרכוש המשותף הצמוד ליחידה, עפ"י הסכם זה, כפי שייקבע בצו הרישום שניתן ביחס לבית בהתאם לחוק המקרקעין.

יב. הודע לקונה כי המוכר יהא זכאי לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה, כמובן בחוק המקרקעין, לזכות ו/או לחובת הקרקע, למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב.

13. ייפוי כח

א. הקונה מתחייב להמציא למוכר ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ז' עם חתימת הסכם זה. המוכר יישא בעלות הוצאת ייפוי הכח כנגד המצאת קבלה.

ב. ייפוי הכח ישמש בידי המוכר ובא כוחו ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות חתימה על התקנון, תיקון התקנון, חתימת חוזה חכירה עם המינהל, רישום זכות חכירה או בעלות על הדירה בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום הערות אזהרה ורישום בטחונות ומשכנתא על הדירה, במידה שהקונה יקבל הלוואה מאת הבנק וכל רישום אחר שיידרש ע"י הבנק.

ג. מתן ייפוי הכח הנ"ל לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר מלוא התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהן.

ד. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכח לפעול ע"פ ייפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד ג', דהיינו זכויות המוכר ו/או הבנק תלויות בכך.

ה. בנוסף לייפוי הכח הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הקונה מייפה בזה את כחם של עוה"ד של המוכר לחתום בשמו על חוזה החכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או על שטרי מכר או שכירות, בנוסח ובתנאים שייקבעו על-ידי המינהל ו/או על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה. סעיף זה מהווה ייפוי כח בלתי חוזר כמשמעותו בכל דין.

14. תקנון הבית המשותף

א. הודע לקונה שהמוכר רשאי להחיל על הבית המשותף תקנון שיוסיף ו/או יתקן את התקנון המצוי כמשמעו בסעיף 64 לחוק ובהתאם לסעי' 6 לחוק המכר (זירות) (להלן: "**התקנון המיוחד**") וכי התקנון המיוחד ייערך על-ידי עורך הדין של המוכר ו/או מי מטעמם (להלן "**עוה"ד**") לפי הנחיות המוכר ובאופן שלא יחרוג מהוראות הסכם זה והוראות הדין. התקנון המיוחד יירשם בפנקס הבתים המשותפים ויכול שיירשם לפני רישום הדירה ע"י הקונה או לאחר הרישום, והקונה מתחייב לחתום על התקנון המיוחד באם יידרש לעשות כך ע"י המוכר.

ב. התקנון המיוחד יכול שיכלול את ההוראות הבאות כולן או מקצתן:

1. הוראות הקובעות הצמדה ו/או הוצאה של חלק מהרכוש המשותף אם יוצמד, לדירה ו/או למוכר.
2. זיקות הנאה.
3. הוראות בדבר החזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על-פי דין או המקובלים על-פי הנהג, בכפוף לאמור בפסקה (5) להלן.
4. הוראות בדבר התקנתם והחזקתם של מערכות ומתקנים בבית כמו גז, מערכת אינטרקום חשמלית, אנטנה מרכזית לטלוויזיה, ביוב, מים וחשמל וכיוצא"ב וכן הוראות בדבר חלוקת

- הוצאות הכרוכות בשימוש ובהחזקת מערכות ומתקנים אלה בהתאם לחלקם של בעלי הדירות ברכוש המשותף ו/או לחלק היחסי.
5. הוראות בדבר סדרי קבלת החלטות בנוגע לניהול הבית המשותף. בכפוף לקבוע בסעיף 12 י"ב סייפא להסכם זה.
6. הוראות האוסרות לעשות או לנהל בדירה בית עסק, מלאכה או שימוש שלא עפ"י דין ושעלולים להוות מטרד או מפגע לדיירי הבית האחרים וכן הוראות האוסרות להשתמש בדירה לכל צורך שהשימוש בו יאסר במפורש בתקנון המיוחד ובלבד שאיסור כזה לא יחול על השימוש למטרה שלשמה נרכשה הדירה.
7. הוראות והנחיות בקשר להתקנה מחוץ לשטח הדירה מיתקנים המיועדים לשרת את הדירה בלבד לאחר שקיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת הנציגות של הבית המשותף ולאחר שקיבל תחילה את הרשיונות הדרושים מאת הרשויות המוסמכות, ככל שנדרש ועפ"י כל דין.
8. הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים קונסטרוקטורליים בדירה מבלי לקבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת הנציגות של הבית המשותף ומבלי לקבל תחילה את הרשיונות הדרושים מאת הרשויות המוסמכות עפ"י כל דין.
9. ככל שתהיינה מערכות משותפות למבני המגורים ולשטחי המסחר ייקבע מנגנון שיסדיר את אופן השתתפות שטחי המסחר בתחזוקת המערכות כאמור וזאת על בסיס עקרון לפיו שטחי המסחר ישלמו רק את חלקם היחסי בהשתתפות ורק בגין אותן מערכות משותפות.
10. הוראות אחרות שתקבענה על-ידי עוה"ד ו/או שתידרשנה על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

ג. סטייה מההוראות התקנון המצוי: שינויים בתקנון כמו: הוצאת חלקים מהרכוש המשותף על ידי המוכר שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית תהיה כפופה לקבוע בחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 וכן בכפוף לכך שהמוכר פרט זאת במפרט הטכני הנספח להסכם זה.

15. העברת זכויות בדירה

הקונה זכאי להעביר לאחר או לאחרים (להלן: "הנעבר") את הזכויות בדירה בתנאים כדלקמן:

- (1) חלפו 5 שנים מיום רכישתה ועד קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש / שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש / שבע השנים האמורות וכמפורט להלן בסעיף 19א' להסכם זה.
- (2) התקבלה הסכמת המוכר להעברה, כמפורט בהסכם זה כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- (3) הקונה קיבל לידיה את החזקה בדירה.
- (4) לאחר שהקונה והנעבר ימציאו למוכר את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:
 - א. הסכם מכר חתום כדין בין הקונה לנעבר בדבר העברת זכויותיו והתחייבויותיו של הקונה אל הנעבר לפי הסכם זה.
 - ב. מסמך מהרשות המוסמכת המעיד שמש שבח ומס רכישה שולמו או שניתן פטור בגינם.
 - ג. ימציא תעודות מהעיריה המעידות כי המסים (ארנונה ומים) ו/או ההיטלים לסוגיהם (היטל השבחה) בקשר לדירה שולמו או ניתן פטור בגינם.
 - ד. אישורים של הבנק והמוסד הכספי המעידים כי הלוואות מובטחות במשכנתאות (אם היו כאלה) שולקו וכי תנאי הבנק נתמלאו בקשר לסילוק המשכנתא.
 - ה. הנעבר יחתום על יפוי כח נוטריוני בדומה ליפוי הכח המפורט בהסכם זה לעיל.
 - ו. הקונה יחזיר למוכר כל בטוחה או ערבות שקיבל מהמוכר.
 - ז. הקונה והנעבר יחתמו על כתבי העברה על שם הנעבר בנוסח שייקבע על-ידי המוכר או בא כחו.
 - ח. הנעבר ישלם למוכר דמי טיפול בגין רישום הזכויות ע"ש הנעבר כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תשי"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.
 - ט. כל מסמך נדרש אחר שהמוכר ידרוש כתנאי לביצוע העברת הזכויות בדירה ע"ש הנעבר.
 - י. הוראות אלה יחולו על כל קונה כל עוד הזכויות רשומות במשרדי המוכר או בא כחו. תוקפן של הוראות אלה יפוג עם רישום הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין.
 - י"א. למען הסר ספק, מובהר בזה כי העברת הזכויות מהקונה לנעבר, משמעה כי הנעבר יישא ממועד ההעברה ואילך בכל התחייבויותיו של הקונה שע"פ הסכם זה, לרבות בתרופות בגין הפרת התחייבויות אלה, אף אם הפרות אלה נעשו או נתגלו לאחר מועד ההעברה.

י"ב. כן מובהר, כי היה וטרם נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או טרם נחתם חוזה חכירה על שמו, לא ניתן יהיה לבטל את הבטוחה (ערבות או פוליסה ע"פ חוק מכר) שקיבל הקונה מהבנק המלווה ו/או להמחותה ע"ש הנעבר אלא בהסכמת הבנק המלווה.

י"ג. המוכר לא יסרב ליתן הסכמתו להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים ורלבנטיים לרישום הזכויות בלבד, ובכפוף למילוי התנאים דלעיל.

16. הוצאות ותשלומים נוספים

בנוסף לתשלום התמורה, מתחייב הקונה לשלם את התשלומים כדלקמן:

- א. מבוטל.
- ב. מס רכישה החל על העסקה ע"פ דין ובשיעור שייקבע ע"י שלטונות המס. עורכי הדין של המוכר יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש.
- ג. תשלומים שוטפים של ארנונה, מים, חשמל, דמי ניהול (מיסי ועד) וכן אינטרנט, גז, טלפון וכבלים, היטלי השבחה, היטלי פיתוח, אגרות בניה ודמי היתר (ככל שמדובר בתוספת בניה ע"י הרוכש לאחר מסירת החזקה בדירה) - החלים ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או על הבנין ו/או על הדירה ו/או מחזיקיה ו/או בעליה או על הרכוש המשותף, **ממועד המסירה לקונה**, בין אם קיבל את מסירת הדירה בפועל ובין אם סירב לקבל את החזקה בדירה אף שזו הועמדה לרשותו כאמור לעיל למעט בגין הנסיבות המפורטות הסעיף 3' רישא והכל בהתאם להוראות הסכם זה, המכרז והדין. לא הופיע הקונה לקבל את הדירה במועד המסירה, יתואם עימו מועד נוסף כאמור בהסכם זה. מובהר כי גם לאחר חתימת הסכם המכר, כל היטל השבחה שיוטל על הממכר ו/או המקרקעין ו/או הבנין בגין כל תכנית חדשה שאושרה ממועד החתימה על חוזה זה ואילך יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו, ובלבד שהיטל ההשבחה לא הוטל עקב היתר הבניה שהוצא/יוצא על ידי החברה לבניית הממכר ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן.
- ד. כאמור בסעיף 9' לעיל ביחס להחזרי תשלום מים ו/או גז.
- ה. במידה והקונה נטל משכנתא כאמור לעיל, ישלם הקונה את כל אגרה הכרוכה בכך בגין רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין למעט אגרת רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא – עלותה מוטלת על המוכר.
- ו. מס שבח מקרקעין ומס מכירה יחולו על המוכר וישולמו על-ידו.
- ז. כל תשלום עפ"י סעיף זה החל על הקונה שלא ישולם במועד הקבוע לו יישא הפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלומים ועד למועד התשלום בפועל וכן בריבית פיגורים בגין ימי העיכוב בתשלום. ככל שמדובר במיסים/אגרות ו/או תשלומים לטובת צד שלישי, אין המוכר אחראי לאמור והכל בכפוף להוראות המכרז.

17. ייצוג משפטי

- א. הודע לקונה כי עוה"ד עינבל אביסרור-פרימן ו/או עו"ד ערבה ראובני-קנפו ו/או עו"ד נדב זלוצבור ו/או עו"ד רן טהל, הינם יועצי המשפטיים הקבועים של החברה וכי אינם מייצגים את הקונה. הודע לקונה כי לא יקבל ייעוץ משפטי מעוה"ד הנ"ל.
- ב. המוכר הודיע לקונה כי ניתנה לו הזדמנות מלאה לקבל כל ייעוץ משפטי בטרם התקשר עם המוכר בהסכם זה.
- ג. יחד עם כל האמור לעיל, הובהר לקונה כי עוה"ד הנ"ל יבצעו את רישום הזכויות בדירה על שמו אך לא בתורת עורכי דינו אלא מכח חובתו על-פי דין של המוכר לרשום את זכויות הקונה בספרי המקרקעין, חובה אשר המוכר מבצע אותה באמצעות יועציו המשפטיים הנ"ל. עוד הודע לקונה כי עורכי הדין כאמור יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש.
- ד. הודע לקונה כי עוה"ד הנ"ל ייצגו את המוכר כנגדו בכל ענין והליך הקשור בחוזה המכר, בדירה ו/או בכל הקשור בהם ו/או הנובע מהם.

18. הפרות ותרופות

- א. הפר הקונה, או אחד מיחידיו הקונה, אחד או יותר מהתנאים המנויים להלן תחשב הפרתו כהפרה יסודית של ההסכם:
 1. לא שילם במלואו ובמועדו תשלום כלשהו מהתשלומי התמורה שעליו לשלם ע"פ הוראות ההסכם, זאת לאחר משלוח הודעה בכתב לקונה בגין האיחור והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממשלוח ההודעה.

2. הפר אחת או יותר מהתחייבויות האמורות במבוא להסכם זה, בסעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ונספחים א', ב', ג', ד', ה', להסכם זה, לרבות אי תשלום כל תשלום שעליו לשלם על פי הסכם זה וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מיום שקיבל עליה הודעה מהמוכר במכתב רשום.

ב. במקרה של הפרה יסודית על-ידי הקונה, המוכר יעשה שימוש בזכויותיו על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ- 14 יום לתיקונה, ולאחר שהקונה לא תיקן אותה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

ג. לאחר ביטול ההסכם כדין עקב הפרה יסודית כאמור והשבת כספי התמורה לרוכש, המוכר יהא רשאי למכור את הזכויות בדירה לכל קונה אחר במחיר למשתכן, בהתאם להוראות המכרז.

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

יתרת התמורה ששולמה בפועל, ככל שתיוותר כזו לאחר חילוט סכום הפיצוי כאמור וסילוק ההלוואה/ות שנטל הקונה ממוסד בנקאי, תוחזר לקונה בערכו הריאלי בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם. הסכום יוחזר תוך 45 יום מהיום הביטול ובכפוף לאישור ביטול העסקה ברשויות המס. במידה והחזקה בדירה נמסרה, יוחזר הסכום תוך 45 יום מהיום בו פונה הקונה את הדירה.

במידה והקונה קיבל הלוואה למימון הרכישה תחילה ישלם המוכר למלווה את סכום ההלוואה בגבול הסכום שהקונה חייב למלווה בגין ההלוואה הנ"ל, והיתרה, אם תהיה, תוחזר לקונה.

ד. איחר הקונה בתשלום כלשהו החל עליו ע"פ הסכם זה, יישא הסכום שבפיגור, ריבית פיגורים בשיעור שלא יעלה על 8% לשנה, וזאת החל מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל (היה והריבית מגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה לא ייגבו מהקונה גם הפרשי הצמדה על הריבית), וזאת החל מהיום הראשון לאיחור. בכפוף לכך כי האמור לא יהווה אישור או הסכמה לאיחור ו/או להפרה ולא יפגע בזכויות המוכר האמורות לעיל.

ה. אין באמור לעיל כדי למנוע מהקונה את הזכות לתבוע פיצויים ע"פ חוק.

19. תנאים כלליים

א. מיגבלות על מכירת הדירה:

1. ידוע לקונה כי לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה הדירה), המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות.

יחד עם זאת, יהיה רשאי הקונה להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.

2. להבטחת האמור לעיל יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת רמ"י או מי מטעמו, אשר מצורפים להסכם זה כנספח ח'.

ככל שהקונה יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרמ"י, בנוסף לכל סעד אחר. להבטחת עמידת הקונה בתנאי כתב ההתחייבות, ירשום המוכר הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכר, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד רישום הערה במרשם המקרקעין.

ב. הסכם זה ייכנס לתוקפו אך ורק לאחר חתימת המוכר עליו ולאחר חתימה כאמור - עם פרעון תשלום התמורה הראשון המופיע בנספח ב' – התמורה (ובלבד שסכום זה ישולם לא יאוחר מ-3 ימים מהמועד הנקוב בנספח כאמור. שום ויתור, הנחה, מתן ארכה, או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, לא יהא להם תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות), תשל"ד-1974.

ג. הקונה יצהיר ויתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהא זכאי לכל פיצוי בגין ביטול אמור.

ד. כל אחד מהאנשים המהווים ביחד את הקונים (להלן: "**יחיד הקונה**") אחראי כלפי המוכר אחריות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הסכם זה, ואחריותו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה או הנחה כלשהי ע"י המוכר לאחד מיחיד הקונה.

- ה. יחיד הקונה מייפיים האחד את כחו של משנהו לחתום למוכר או לקבל ממנו כל הודעה או מסמך הקשור להסכם זה או לביצוע הוראה מהוראותיו, למעט במקרה של ביטול, שאז יש צורך בהחתמת כל יחיד הקונה.
- ו. קיום המוכר את התחייבויותיו כלפי הקונה בהסכם זה מותנה בקיום הקונה את התחייבויותיו כלפי המוכר במלואן ובמועדן.
- ז. המוכר לא יהא רשאי להעביר חוזה זה לאחר, או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעביר.
- ח. מובהר כי המוכר יהא רשאי לבצע תשלומים במקום הקונה רק במידה ומדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. במקרה זה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי במקרה כזה מתחייב הקונה לשלם למוכר את התשלום בצירוף ריבית והצמדה כחוק מיום התשלום ועד החזרתו בפועל.
- ט. הקונה יהא רשאי להשתמש בנכס למטרת מגורים בלבד.
- י. ספרי המוכר וחשבוניותיו יהיו ראייה לכאורה לאמור בהם.
- יא. מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מההסכם. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לציין על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.
- יב. הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל.
- יג. במקרה והקונה הוא תושב חוץ, אזי יבוצע חוזה זה בהתאם ובכפיפות לחוק הפיקוח על המטבע, תשל"ח-1978, וכל הוראות בדבר פקוח על מטבע שיוצאו בין מכתו ובין מכת כל דין אחר.
- במקרה כזה מתחייב בזה הקונה כלפי המוכר להמציא למוכר מיד עם דרישה ראשונה ולא יאוחר מתאריך המסירה את כל האישורים הדרושים על-מנת לאפשר את ביצוע רישום הממכר על שם הקונה בלשכה, והאחריות לקבלת אישורים אלה חלה על הקונה בלבד.
- כמו-כן, במקרה זה יהיו כפופים ומותלים המכר, העברת הזכויות והרישום על שם הקונה בהוראות הדין לענין זה, והקונה יהיה אחראי לקבלת כל אישור ככל הנדרש.
- עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי בית דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה וכי יומצאו לו כתבי בית דין כאמור, לכתובת האמורה.
- מוסכם כי סמכות השיפוט הבלעדית תהיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט בישראל על-פי הדין הישראלי וכפופה לאמור להלן בהסכם זה.

20. כתובות הצדדים ומשלוח הודעות

- א. כתובות הצדדים כאמור במבוא להסכם זה.
- ב. הודעה שתשלח ע"פ הכתובות שבמבוא תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות משעת שיגורה בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל

"הקונה"

"המוכר"

- אופציה ראשונה -
נספח א' – פרטי הדירה, תשלומים ומועדי המסירה

1. פרטי הדירה וצמידויותיה:

שמות הקונים	תעודות זהות	כתובת	פרטי הדירה	הצמדות
1. _____	1. _____	רחוב/בית/דירה/מיקוד _____	דירה מס' _____	כמפורט במפרט הטכני
2. _____	2. _____	Emeil: _____	שטח * _____	
		_____	מס' חדרים _____	
		_____	קומה מס' _____	
		_____	בנין מס' _____	
		_____	מגרש מס' _____	
		_____	טיפוס _____	
		_____	_____	

*כמפורט במפרט הטכני

2. המחיר: מחיר הדירה נקבע בזה לסך של _____ ₪
(_____ ₪), כולל מע"מ (להלן: "התמורה").

3. מועדי תשלום: התמורה בתוספת הפרשי הצמדה תשולם ע"י הקונה בשיעורים ובמועדים כדלקמן:

סכום לתשלום	מועד התשלום
7% ממחיר הדירה בניכוי דמי ההרשמה ככל ושולמו	במועד חתימת החוזה
13% ממחיר הדירה	45 ימים ממועד חתימת החוזה ובכפוף לקבלת פנקס שוברים לפרויקט
10% ממחיר הדירה	4 חודשים ממועד חתימת החוזה ובכפוף לקבלת היתר הבניה
10% ממחיר הדירה	8 חודשים ממועד חתימת החוזה
10% ממחיר הדירה	12 חודשים ממועד חתימת החוזה
10% ממחיר הדירה	16 חודשים ממועד חתימת החוזה
10% ממחיר הדירה	20 חודשים ממועד חתימת החוזה
10% ממחיר הדירה	24 חודשים ממועד חתימת החוזה
10% ממחיר הדירה	28 חודשים ממועד חתימת החוזה
10% ממחיר הדירה	עד 14 ימים לפני מועד המסירה החוזי

4. הצמדה: התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבניה כשהמדד הבסיסי הוא מדד חודש _____ שפורסם ביום ה-15 לחודש _____ ועומד על _____ נקודות (להלן: "המדד הבסיסי"). חישוב ההצמדה ייעשה כמפורט בסעיף שלהלן. יובהר כי מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום חתימת ההסכם או ביום קבלת היתר הבניה, המאוחר מבין השניים.

יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו.

ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה או ביום קבלת היתר הבניה (המאוחר מבין השניים) ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.

הקונה יהא רשאי להקדים את מועדי התשלומים הנ"ל.

כל תשלום בגין התמורה ישולם לחשבון הליווי בלבד באמצעות שוברי התשלום.

במידה והקונה יאחר בביצוע אחד מהתשלומים הנ"ל יישא הסכום ריבית כאמור בסעיף 10א' להסכם זה החל מהמועד שנקבע לתשלום הסכום שבפיגור ועד לתשלומו בפועל.

11. פרטי חשבון הליווי: לחשבון מס' חשבון 205977253 בסניף 10 (ראשי ת"א) של בנק דיסקונט לישראל בע"מ
ע"ש אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

12. סוג הבטוחה: בטוחה לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974.

13. מועד המסירה: 23.10.2029

- אופציה שנייה -

נספח א' – פרטי הדירה, תשלומים ומועדי המסירה

1. פרטי הדירה וצמידויותיה:

שמות הקונים	תעודות זהות	כתובת	פרטי הדירה	הצמדות
1. _____	1. _____	רחוב/בית/דירה/מיקוד _____	דירה מס' _____	כמפורט במפרט הטכני
2. _____	2. _____	E-mail: _____	שטח * _____	
		טלפון: _____	מס' חדרים _____	
			קומה מס' _____	
			בנין מס' _____	
			מגרש מס' _____	
			טיפוס _____	

*כמפורט במפרט הטכני

2. המחיר: מחיר הדירה נקבע בזה לסך של _____ ₪

(_____ ₪), כולל מע"מ (להלן: "התמורה").

3. מועדי תשלום: התמורה בתוספת הפרשי הצמדה תשולם ע"י הקונה בשיעורים ובמועדים כדלקמן:

מועד התשלום	סכום לתשלום
1. במועד חתימת החוזה	10% ממחיר הדירה בניכוי דמי ההרשמה ככל ושולמו
2. 45 ימים ממועד חתימת החוזה ובכפוף לקבלת פנקס שוברים לפרויקט	10% ממחיר הדירה
3. 4 חודשים ממועד חתימת החוזה ובכפוף לקבלת היתר הבניה	10% ממחיר הדירה
4. 8 חודשים ממועד חתימת החוזה	10% ממחיר הדירה
5. 12 חודשים ממועד חתימת החוזה	10% ממחיר הדירה
6. 16 חודשים ממועד חתימת החוזה	10% ממחיר הדירה
7. 20 חודשים ממועד חתימת החוזה	10% ממחיר הדירה
8. 24 חודשים ממועד חתימת החוזה	10% ממחיר הדירה
9. 28 חודשים ממועד חתימת החוזה	10% ממחיר הדירה
10. עד 14 ימים לפני מועד המסירה החוזי	10% ממחיר הדירה

4. הצמדה:

התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבניה כשהמדד הבסיסי הוא מדד חודש _____ שפורסם ביום ה-15 לחודש _____ ועומד על _____ נקודות (להלן: "המדד הבסיסי"). חישוב ההצמדה ייעשה כמפורט בסעיף שלהלן. יובהר כי מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום חתימת ההסכם או ביום קבלת היתר הבניה, המאוחר מבין השניים.

5. יובהר כי מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו.

6. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה או ביום קבלת היתר הבניה (המאוחר מבין השניים), ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

7. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בנסיבות התלויות ברוכש.

8. הקונה יהא רשאי להקדים את מועדי התשלומים הנ"ל.

9. כל תשלום בגין התמורה ישולם לחשבון הליווי בלבד באמצעות שוברי התשלום.

10. במידה והקונה יאחר בביצוע אחד מהתשלומים הנ"ל יישא הסכום ריבית כאמור בסעיף 10א' להסכם זה החל מהמועד שנקבע לתשלום הסכום שבפיגור ועד לתשלום בפועל.

14. **פרטי חשבון הליווי:** לחשבון מס' חשבון 205977253 בסניף 10 (ראשי ת"א) של בנק דיסקונט לישראל בע"מ ע"ש אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

15. **סוג הבטוחה:** בטוחה לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974.

16. **מועד המסירה:** 23.10.2029

"הקונה"

"המוכר"

נספח ב' - כתב הסכמה לליווי פיננסי
הנספח נחתם ביום _____

בין

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ, מ.ח. 510778087

(להלן: "המוכר")

לבין

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

(להלן: "הרוכש")

_____ תאריך

לכבוד

בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "בנק דיסקונט")

1. ידוע לרוכש כי לצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין ב-קרית גת הידועים כ:

מגרשים מס'	חלקות	בגוש רשום	מתחם	מס' חלקה קודם	מס' גוש קודם
321,223	93,135 (בשלמות)	1700	2354	30	1700

(להלן: "המקרקעין"), מקבל/יקבל "המוכר" מבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשראי ושירותים בנקאיים שונים, בכלל זה הפקת ערבויות [מסמך הערבות ניתן להפקה על ידי הבנק באחת משתי דרכים, במסמך מקור או באופן מקוון כמסמך חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומאובטחת, שיימסרו ע"י המוכר] על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 (להלן ביחד: "האשראי" ולהלן: "חוק המכר"), כי העמדת האשראי למוכר מותנית בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכר מותנה בעמידת המוכר בהתחייבויותיו כלפי הבנק, וכי להבטחת האשראי יצר ו/או ייצור המוכר, לטובת הבנק שעבוד ו/או משכנתא על הפרויקט ועל המקרקעין כולל על כל זכויות הבניה קיימות ועתידיות, לטובת הבנק, שזכויות הבנק על פיהם גוברות לכל דבר ועניין על זכויות הרוכש בין אם מועד יצירתם מאוחר למועד חתימת חוזה הרכישה ובין אם קודם לו (להלן: "השעבודים לטובת הבנק"). היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבודים לטובת הבנק וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת השעבודים שלטובת הבנק, היחידה משועבדת לבנק.

2. ידוע לרוכש, כי היחידה/דירה במקרקעין שרכש מאת המוכר על פי חוזה רכישה מיום: (להלן: "היחידה"/"חוזה הרכישה") הינה חלק מן הפרויקט והמוכר ממחה לבנק על דרך שעבוד לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט 1969, את כל זכויותיו כלפי הרוכש בפרויקט, לרבות את כל הכספים המגיעים למוכר.

3. בתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:

1. ידוע לו כי עליו לשלם את מלוא סכומי התמורה בגין רכישת היחידה אך ורק באמצעות שוברי תשלום (להלן: "שוברי תשלום").

2. קבל מהמוכר פנקס שוברי תשלום במעמד חתימת חוזה הרכישה. או כי יסור למשרדי המוכר לקבלת פנקס שוברי תשלום לאחר קבלת הודעה מהמוכר או מאת הבנק (לפי שיקול דעת הבנק ומבלי שיש בכך חובה על הבנק למתן הודעה כאמור) [בין באמצעות SMS או EMAIL או טלפון או כל אמצעי אלקטרוני אחר] על הפקת פנקס שוברי תשלום.

3. חתם על הדף המלווה המצורף לפנקס שוברי התשלום הנ"ל לאחר שמולאו בו כל הפרטים כנדרש בו.

4. פרטי חשבון הפרויקט המוטבעים על שוברי התשלום הינם - חשבון מס' 205977253 המתנהל בסניף ראשי (10) של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט").

5. הגנת הפרטיות, העברה ושימוש בפרטי מידע - במסגרת השירותים, מידע, הכולל מידע אישי ופרטים שיימסרו על ידי ה_____, (שם הרוכש/ים) לרבות מידע אישי הכולל: שם, ת.ז., פרטי קשר כדוגמת מספר טלפון, כתובת דוא"ל, מידע פיננסי וכו', יועבר לבנק דיסקונט לישראל בע"מ ("הבנק"). מסירת מידע ו/או חלקו אינה בגדר חובה חוקית, אך במקרים מסוימים היא תנאי להתקשרות ו/או מתן השירותים. הבנק יהיה רשאי להשתמש ו/או להעביר ו/או לעבד את המידע בהתאם למדיניות הפרטיות של הבנק המפורסמת באתר הבנק www.discountbank.co.il בנוגע למימוש זכויות

עיון במידע אישי, תיקון אם אינו נכון, שלם, ברור או מעודכן, ניתן לפנות לממונה הגנת הפרטיות בכתובת privacy@dbank.co.il.

6. הרוכש לא יהיה רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש (שם ותעודת זהות), פרטי היחידה הנרכשת וסכומי התשלום, יהא על הרוכש להשלים פרטים אלה בעצמו.

7. הרוכש רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הרוכש לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.

4. ידוע לרוכש, כי הערבות על פי חוק המכר שעליו לקבל מאת המוכר (להלן: "כתב הערבות") כנגד ביצוע תשלומים בקשר עם רכישת היחידה (להלן: "התמורה") תופק אך ורק אם ישלם את התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הפרויקט. לצורך ביצוע האמור לעיל, נותן בזאת המוכר לרוכש הוראה בלתי חוזרת, לשלם את מלוא סכום התמורה בקשר עם רכישת היחידה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לחשבון הפרויקט. ידוע לרוכש כי לא יקבל כתב ערבות בגין תשלומי תמורה שלא שולמו באמצעות שוברי התשלום.

5. ידוע לרוכש כי עם תשלום השובר יהיה זכאי לקבל מהבנק כתב ערבות בסכום השווה לתשלום ששולם באמצעות השובר ללא מס הערך המוסף הנכלל בכספים אלה, בשיעור מס הערך המוסף החל לפי חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 במועד תשלום השובר (להלן: "מס הערך המוסף").

6. ידוע לרוכש כי בהתאם לחוק המכר, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר לשלם לרוכש את סכום מס הערך המוסף, במקרה בו תמומש הערבות בהתאם לתנאיה, וכי תשלום מס הערך המוסף יועבר לרוכש באמצעות הבנק. מובהר כי הבנק יעביר את כספי מס הערך המוסף רק ככל ויתקבלו מהקרן ואין לבנק כל אחריות כלפי הרוכש במידה ולא הועברו אליו הכספים כאמור.

7. ידוע לרוכש שהוצאת כתב הערבות על ידי הבנק מותנית בקיום מלא ושלם של התחייבויותיו על פי מסמך זה בלבד, ובפרט בביצוע תשלום התמורה באמצעות שוברי תשלום בלבד, לפיכך הרוכש מתחייב לשלם למוכר את התמורה אך ורק באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט. ביחסים שבין הרוכש לבין הבנק תשלום שאיננו מתבצע באמצעות שוברי התשלום לחשבון הפרויקט – לא יחשב כתשלום למוכר עפ"י חוזה הרכישה ולא יוצא כתב ערבות בגינו ולא יזכה את הרוכש בקבלת חזקה ביחידה ובהחרגת היחידה שרכש משעבוד הבנק. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי לא ניתן לבצע הפקדה של כספי התמורה בחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר תשלום. למען הסר ספק, עסקת ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הרוכש בקבלת כתב ערבות ובקבלת חזקה ביחידה.

8. כפוף לפניה בכתב של המוכר לבנק, יפיק הבנק לרוכש מכתב החרגה מותנה (להלן: "מכתב ההחרגה"), בנוסח ובתנאים על פי הוראות חוק המכר.

9. המוכר והרוכש מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה על מסמך זה, לא יעשה מי מהם כל שינוי או תוספת לחוזה הרכישה, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

10. הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט לאחר ולהמשיך לפי בחירתו בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק בלבד ותלויה בשיקול דעתו הבלעדי ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק ואין לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק או כל מי מטעמו.

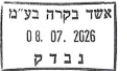
המשך בעמוד הבא המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי נספח זה.

המשך תנאי נספח לחוזה רכישה

11. במקרה של מימוש כתב הערבות, יראו את חוזה הרכישה כבטל ו/או והזכויות מכל מין וסוג שהם שהוקנו לרוכש ביחידה יוחזרו למוכר ולחזקתו או יומחו לבנק כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן נקייה מכל עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.
12. מובהר בזאת, שבהתקיים התנאים הקבועים בכתב הערבות לביטולו ו/או לפקיעתו, יהיה כתב הערבות שניתן לרוכש בטל ומבוטל וחסר כל תוקף, בין אם החזירו הרוכש ובין אם לא, ולא יהיו לרוכש כל זכויות על פיו.
13. ידוע לרוכש כי לא ניתן להסב את כתב הערבות לצד ג' כלשהו.
14. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה לפני שתרשם משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק. בכל מקרה זכויות הבנק עדיפות לגבי היחידה כל עוד לא התקיימו במלואם התנאים שיצוינו במכתב ההחלטה, והערת האזהרה ככל שתרשם לא תקנה לרוכש זכות להתנגד למימוש השעבודים לטובת הבנק ו/או למימוש זכויותיו על פי ההסכמים בינו לבין המוכר.
15. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול חוזה הרכישה מכל סיבה שהיא וזאת, מיד עם ביטולו.
16. למניעת ספק מובהר בזאת כי לבנק אין כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפי הרוכש, לא במפורש ולא מכללא, בקשר עם הקמת הפרויקט ו/או בקשר עם היחידה. לרוכש אין ולא תהייה כל זכויות/טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא כלפי הבנק המלווה, לרבות כל הסכומים המגיעים ושיגיעו בגין תמורת מחיר הדירה ישולמו על ידי הרוכש/ים במלואם, ללא קיזוז, עיכבון, הפחתה או ניכוי במקור של מס כלשהו. כמו כן מובהר בזה לרוכש כי אין בתשלום שובר תשלום כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבלת ערבות מכר בסכום השווה לסכום השובר ששולם בהפחתת רכיב מס הערך המוסף כהגדרתו לעיל ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת, כשלעצמם, כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לכך, לרבות לעניין החרגת היחידה שרכש מתחלות השעבודים לטובת הבנק על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט, הממשיכים לעמוד במלוא תוקפם והיקפם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תיקון 7 לחוק המכר.
17. מבלי לגרוע מכלליות האמור יודגש, כי מנגנון הפיקוח על הבניה בפרויקט ו/או על קיום התחייבויות המוכר לבנק ו/או קצב שחרור כספים מחשבון הפרויקט, נעשה לצרכי הבטחת האשראי למימון הפרויקט, שניתן ו/או ניתן על ידי הבנק, בלבד ואין בו בכדי ליצור התחייבות מכל סוג שהוא, של הבנק כלפי הרוכש.
18. כל אמצעי פיקוח ו/או ביטוח ו/או זהירות בו נוקט הבנק בקשר עם הפרויקט, אם יינקט, אין בו כדי להטיל על הבנק חבות ו/או חובת זהירות כלשהי כלפי הרוכש ו/או כלפי מי מטעמו ו/או כלפי מי בנעליו, לרבות אין בכך כדי לחייב את הבנק בפיקוח לטובת הרוכש על האשראי, אין בכך כדי לחייב הבנק לפקח על קצב שחרור הכספים ו/או כי הכספים מיועדים לבניית הפרויקט בלבד, אין לבנק מחויבות להסתמך על מנגנון הפיקוח כאמור והוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
19. אם ובמידה והרוכש מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו, עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר והרוכש מאשר כי הוא אינו רואה ולא יראה את הבנק כאחראי כלפיו באחריות כלשהי מעבר לאחריות הבנק על פי ערבויות המכר שהוצאו ו/או יוצאו לטובת הרוכש ובכפוף לתנאיהן.
20. כמו כן, ולמרות האמור בהוראות כתב זה, מודגש בזאת, כי ידוע לרוכש שלבנק אין מחויבות כלפי המוכר ו/או כלפי הרוכש להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את היחידה שנרכשה ע"י הרוכש ו/או לבצע בגינם השקעה ו/או הוצאה ו/או כל פעולה וכי מערכת ההתקשרויות שבין הבנק ובין המוכר, בכלל זה כתב התנאים בגין מימון הפרויקט על כל צרופותיו ונספחיו והנובע מהם, על כל מרכיביהם ועל כל הכרוך בהם אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעות המונח בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 ואין בהם כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים ומטרתם, אופן וקצב שחרורם מחשבון הפרויקט, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/א עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.. התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.

21. העברת פרטי הרוכש לבנק דיסקונט לישראל בע"מ – הודעות שיווקיות, דברי פרסומת

הרוכש מאשר למוכר להעביר את פרטיו המפורטים בחוזה הרכישה, לבנק, בהיותו הבנק המלווה את הפרויקט, על מנת לקבל ממנו הודעות שיווקיות באמצעות הודעות מסר קצר והודעות דוא"ל. לא חלה חובה חוקית או חוזית למסירת הפרטים. המידע יישמר במאגרי המידע של הבנק בהתאם לאמור במדיניות הפרטיות, המפורסמת באתר הבנק, וייעשה בו שימוש כמפורט לעיל. הרוכש רשאי להסיר עצמו בכל עת מרשימת נמעני



ההודעות השיווקיות, בדרך של הודעה למייל keren.yakir@dbank.co.il או בטלפון 0768058015. הרוכש מוותר/ת על חובת סודיות והגנת הפרטיות בקשר עם מסירת הודעות ומסמכים בדוא"ל ו/או בהודעת מסר קצר, לרבות SMS באמצעות ספקי האינטרנט והסלולר.

22. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה ותנאי מתנאיו.

23. הרוכש והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה ו/או אי התאמה בין תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות לבין חוזה הרכישה, יגברו ויחולו לגבי העניין שבסתירה ו/או אי התאמה, תנאי מסמך זה ו/או נוסח כתב הערבות, בהתאמה לעניין.

24. ידוע לרוכש כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור במסמך זה, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

.....
רוכש

.....
המוכר

נספח ג' – היעדר היתר בניה

אישור והצהרה לענין הוצאת היתר בניה פרויקט "אגרי בכרמי גת 2- דירה במחיר מטר" קרית גת

על אף האמור בחוזה שנחתם על-ידנו היום מוסכם כדלקמן:

1. הודע לקונה כי טרם התקבל היתר לבניית הבנין ו/או הפרויקט וכי עבודות הקמת הבנין והדירה לא תחלנה בטרם יתקבל היתר, אם בכלל, ובכפוף לתנאי אישור הרשויות המוסמכות (להלן: "ההיתר") וכי הצפי לקבלתו הינו בתוך כ- 6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם (להלן: "המועד האחרון לקבלת ההיתר").
2. ככל שלא יתקבל היתר מכל סוג שהוא ומכל סיבה שהיא עד למועד האחרון לקבלת ההיתר, יהא רשאי הרוכש לבטל את ההסכם על-ידי מסירת הודעה בכתב על-כך למוכר(להלן: "הודעת הביטול"), לא יאוחר מ-30 יום מחלוף המועד האחרון לקבלת ההיתר, ובלבד שההודעה כאמור לא נמסרה למוכר לאחר הנפקת ההיתר (להלן: "תקופת ההודעה"). מובהר כי המוכר יהא רשאי להאריך תקופה זו ב-6 חודשים נוספים ע"י מתן הודעה לקונה עד 30 יום טרם המועד האחרון לקבלת ההיתר.
3. הודע לקונה כי עיקרי מפרט חוק המכר והתכניות עליהם חתם במעמד חתימת ההסכם אינם סופיים וכי יתכנו בהם שינויים הנובעים בין היתר מדרישות הרשויות, לרבות דרישות שיבואו בהיתר והמהווים שינוי בתכנון הקיים. מוסכם כי שינוי מהותי בתכנון של הדירה, כיווניה ו/או קומתה ו/או אשר יקטין/יגדיל את שטחה בשיעור העולה על הסטיות הקבועות בצו מכר דירות ו/או חוק המכר, (להלן: "שינוי המהות עילה לביטול") יקנה אף הוא את הזכות לקונה לבטל את ההסכם על-ידי מתן הודעה למוכר באופן המפורט בסעיף 2 לעיל. זכות הביטול תעמוד לקונה עד 30 יום מיום קבלת היתר הבניה והתכניות והמפרט המעודכנים.
4. הודע לקונה כי ביטול ההסכם בנסיבות האמורות בנספח זה אינן מהוות הפרה יסודית של ההסכם ולא תזכינה מי מהצדדים בפיצוי המוסכם.
5. א. בוטל החוזה כאמור בסעיפים 2 ו-3 לעיל, ישיב המוכר לקונה כל סכום ששילם הקונה למוכר על חשבון רכישת הדירה בערכו הריאלי בתוך 45 יום מועד ביטול ההסכם, ובכפוף להתקיימותם של התנאים להלן:
 1. אישור ביטול העסקה על ידי מיסוי מקרקעין לאחר חתימת הקונה על הסכם ביטול ותצהירי ביטול עסקה עבור רשויות המס, לרבות כל מסמך הנדרש לכך. מובהר כי כל החזר כספים משלטונות המס אינו באחריות המוכר וייעשה על-ידי האוצר ובהתאם לכלליו.
 2. ככל שהקונה נטל משכנתא, העביר המוכר לבנק המממן את הסכום לסילוקה (שלא יעלה על הסכום שהועבר למוכר בגין המשכנתא).
 3. הקונה השיב למוכר את כל הבטוחות ומכתבי ההחרגה שנמסרו לו מהבנק המלווה וכן שוברי התשלום שנותרו בידיו (ככל שנמסרו לו) וכן חתימה על כל מסמך הנדרש על ידי הבנק המלווה.
- ב. בוצע החזר התשלום לקונה ו/או הועמד התשלום לזכות הקונה, עקב ביטול החוזה כאמור לעיל, יחולו ההוראות להלן:
 1. הסכם זה יחשב כמבוטל לכל דבר וענין.
 2. לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה.
 3. המוכר יהיה משוחרר שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיו על-פי הסכם זה.
 4. המוכר יהיה רשאי למכור את הדירה לרוכשים אחרים וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה, בכפוף להוראות המכר.
6. במקרה בו לאחר קבלת ההיתר יחולו שינויים בתכנון הנוכחי המהווים עילה לביטול ההסכם, והקונה לא מסר למוכר הודעת ביטול בתוך תקופת ההודעה, ו/או במקרה בו יחולו שינויים בתכנון הנוכחי שאינם מהווים עילה לביטול ההסכם, יחתום הקונה בתוך 7 ימים מדרישת המוכר על מפרט טכני ותכניות מכר חדשים ואלו יחליפו את המפרט והתכניות שצורפו להסכם. לא חתם הקונה על מסמכים אלו, יראו אותו כאילו חתם עליהם ולחילופין יהיו רשאים מיופי הכח לחתום בשמו ועבורו.
7. מובהר כי שינויים בתכנון הנוכחי שיחולו ביחס לדירות אחרות בפרויקט ו/או ביחס לרכוש המשותף בפרויקט ו/או ביחס לחלקים אחרים בפרויקט, לא יזכו את הקונה בזכות לביטול ו/או לכל סעד אחר.

ולראיה באנו על החתום:

ה ק ו נ ה

ה מ ו כ ר

נספח ו'

סדרי בטיחות באתר הבנייה

רוכשים/ות ו/או מבקרים/ות נכבדים!

הנדון: הנחיות בטיחות באתר הפרויקט

להלן מספר כללי בטיחות אשר חלים עליכם בעת הביקור:

1. יש לתאם מועד סיור מראש עם מנהל הפרויקט.
2. חל איסור מוחלט על כניסה לאתר ולדירות, שלא בשעות העבודה, בימי חול ו/או בסופי שבוע. במיוחד בשבתות וחגים, ביקורים יתאפשרו בימי שישי ו/או בתאום מראש ובאישור מנהל פרויקט בלבד.
3. יש להחנות הרכב מחוץ לתחום הבנייה.
4. הכניסה לאתר והשהייה בו מותרת רק בלוויית נציג הקבלן.
5. חובה להצטייד לפני הכניסה לאתר בכובע מגן (תקבלו ממנהל העבודה), נעליים סגורות ומכנסיים ארוכים- לבוש נוח ובטיחותי.
6. יש להימנע מסיורים במקומות בהם מתבצעות עבודות בנייה ויציקות בטון, עבודות מנוף, כלי חפירה וקידוחים ומשאיות כבדות.
7. יש לוודא שלא נכנסים לתוך בורות, מכשולים, רצפה רטובה וחלקה, אין לגעת בכבלי חשמל וכדומה.
8. יש להקפיד ולהישמע להוראות הבטיחות ולשילוט.
9. אין להיכנס לאזורים חשוכים, ללא תאורה.
10. חל איסור מוחלט להיכנס למרפסות ללא מעקה בטיחות שלם עם זכוכית ומעקה תקין.
11. חל איסור לטפס על מעקות ו/או להישען עליהם. בעליה במדרגות, יש לשים לב שקיים מעקה בטוח.
12. אין להתקרב לפיר מעלית ו/או כל פיר אחר.
13. אין להגיע לאתר עם ילדים מתחת לגיל 18 שנה.
14. אנא דווחו והתריעו על כל ליקוי בטיחותי.
15. יש להישמע להוראות המלווה.

רוכש/ות ו/או מבקר שיכנסו לאתר ללא אישור של מינהלת הפרויקט, וללא מלווה צמוד מטעמה, מודעים לכך כי הדבר הוא בניגוד להנחיות הבטיחות של החברה. החברה וכן ממונה הבטיחות מטעמה, לא יישאו באחריות כלשהיא לכל נזק שיגרם לגוף ו/או לרכוש כלפי כל גורם אשר לא ימלא הוראות והנחיות בטיחות אלה.

אנו החתומים מטה מסכימים עם דרישות הבטיחות המפורטות מעלה ומתחייבים להיענות לכל הוראה והנחיה נוספים שנתבקש אליהם בעת הסיור באתר.

חתימה

תאריך

נספח ז'

ייפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזר

אני/הח"מ:

_____, ת.ז. _____
_____, ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה ומיפה/ים בזה את כחות/ של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ו/או אביסרור ובניו יזום ופתוח בע"מ ו/או את באי כחם: אביסרור אלי, אביסרור יצחק, עו"ד עינבל אביסרור-פרימן ו/או עו"ד ערבה ראובני ו/או עו"ד נדב זלוצובר ו/או עו"ד רן טהל ו/או כל מי שימונה על-ידם לשם כך; בנק מזרחי טפחות בע"מ, בנק לאומי בע"מ, בנק הפועלים בע"מ, בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, בנק ירושלים בע"מ, מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ ו/או כל אחד מהם לחוד ו/או מורשי כל אחד מהם להיות מורשי/נו ומיפוי כח/נו ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל המעשים והפעולות דלהלן ו/או כל חלק מהם, והכל לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה:

1. לרכוש ולקבל בשמי/נו ו/או על שמי/נו בעלות או חכירה או חכירת משנה ו/או כל חכירה אחרת או הרשאה ו/או כל זכות או זכויות אחרות ביחס לנכס המצוי בבנין הנבנה/הבנוי בפרויקט "אביסרור בכרמי גת 2 - דירה במחיר מטרחה", הידוע כמגרשים מס' 223 ו-321 המהווים חלק מגוש רשום: 1700, חלקות 93 ו-135, לפי תב"ע תמל/1115, שכונת כרמי גת, קרית גת, או כל תת חלקה ו/או יחידת רישום חדשה שתיווצרנה בעתיד כתוצאה מפעולות הסדר ורישום ו/או מפעולות תכנוניות ו/או מפעולות איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין (להלן: "המקרקעין" ו-"הדירה" או "הנכס" לפי העניין), מאת אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ, ח.פ. 510778087 (להלן: "המוכר") על שמנו ולפקודתנו.

הביטוי "הנכס" כולל גם את כל הקשור לזכויותינו ו/או התחייבויותינו בקשר לנכס הנ"ל, הן בקרקע שעליה הוא נבנה (בין כחלקה או מגרש נפרד או כחלק בלתי מסוים (מושע) מחלקה או מגרש נפרד, ובין כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, או חלק בלתי מסוים (מושע) מהם) והן בבית או בחלק ממנו ו/או בכל יחידה בבית משותף או כחלק ממנה, והכל – בין שהבית ו/או הנכס נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהנכס ו/או הבית ו/או הקרקע (עליה הוא נבנה) רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין או בלשכת מירשם חוקית אחרת (שבאותו אזור) ובין שהנכס/ים יוצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין או בלשכת מירשם חוקית אחרת (באותו אזור) כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום ראשון ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים בבית/ בתים משותף/ים או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, והכל בתנאים (ובכלל זה תקופה, דמי חכירה או הרשאה) כפי שמורשי ימצאו לנכון.

2. לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו כל הסכם עם רשות מקרקעי ישראל ו/או גופים שהוא מייצג (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל ואחרים) (להלן: "רמ"י") ו/או עם כל אדם, חברה, אגודה או אישיות משפטית אחרת שהיא, ביחס לנכס או לרכישתו או לחכירתו או ביחס לקבלת הרשאה או כל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לנכס.

3. לקבל בשמי/נו ובמקומי/נו מכל גוף ו/או רשות כל מידע בקשר עם המקרקעין. לקבל בשמי/נו ובמקומי/נו הודעות או הזמנות לצורך כל הליכים מנהליים, תכנוניים, משפטיים, או מעין שיפוטיים ולהופיע כנציגי/נו בכל הליך כאמור לעיל.

4. לפעול בשמי/נו ו/או במקומי/נו ו/או להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או הבית ו/או הקרקע עליה הוקמו, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול ו/או הפרדה, לרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנון/ים מוסכמים, הצמדות למיניהן, רישום הבעלות ו/או החכירה ו/או ההרשאה ו/או כל זכות אחרת בנכס על שמי ו/או רישום/ים כנ"ל בנכס/ים אחר/ים על שם הזכאים להרשם כבעלי זכויות בו/בהם וכן להסכים לביטול כל רישום שנעשה בטעות ובלבד שעם הביטול יבוצע הרישום הנכון לתיקון הרישום השגוי כפי שמורשי ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט.

5. לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו כל פעולה, ובכלל זאת לחתום על כל מסמך, שהתחייבותינו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשתי/נו את הזכויות בדירה מהמוכר.

6. לפעול בשמי/נו ו/או במקומי/נו לשם רישום הערת אזהרה לטובתנו במקרקעין ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל מסמך הנדרש לשם כך. לבקש או להסכים לייחד או לבטל או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין לטובתנו ו/או לטובת צדדים שלישיים ו/או מוסד פיננסי עמו התקשרתי/נו לשם מימון רכישת הדירה ואשר לטובתו נרשמה משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא על המקרקעין.

7. לשנות או לבטל או לסלק או למחוק את הערות האזהרה שנרשמו לטובת/נו לפי שיקול דעתם של מיופי הכח הנ"ל, להסכם להעברת הבעלות במקרקעין בשלמות ו/או בחלק, על שם אביסור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ח.פ. 510778087, ו/או על שם אחרים, לפי שיקול דעתם של מיופי כוחי הנ"ל, להסכים לרישום משכנתאות ו/או שעבודים אחרים על המקרקעין, לרבות לטובת על שם אביסור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ח.פ. 510778087.
8. לבקש ו/או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף על המקרקעין ו/או על חלק מהם (ו/או על כל חלק ו/או חלקה שיווצרו במסגרת הליכי הפרצליה מהחלקות המהוות את המקרקעין) (להלן: "הבית המשותף") ו/או לתקן את הרישום של הבית המשותף ו/או לבצע כל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 לרבות חקיקת המשנה שלו (להלן: "חוק המקרקעין") ולרשום ו/או למחוק ו/או לתקן את תקנון הבית המשותף (להלן: "התקנון"), לכלול מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום הערות אזהרה, שעבוד, זיקת הנאה, לזכות דירה או הבית או לחובתם, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים.
9. להסכים לכל בקשה לביטול ו/או לתיקון צו רישום הבנין כבית משותף (לעיל ולהלן: "הצו") וגם/או לבקשות לרישום מחדש של הבנין כבית משותף וגם/או על בקשות לשינוי צו רישום הבנין כבית משותף, לוותר על הרכוש המשותף שיהיה צמוד לדירה, כולו או חלקו, להסכים לרישום יחידות נוספות בבנין הנ"ל וכן לשנוי ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או ביטול חלקי כלשהו של הצו, לחתום על כל הבקשות והמסמכים בקשר לכך כולל תיקון ו/או שינוי ו/או החלפה של התקנון, לרבות בכל הנוגע לשטחי ממ"ק ו/או ממ"ד ו/או מרחב מוגן מכל מין וסוג שהוא, ולרבות בכל הנוגע לשטחי חניה ו/או חניון ו/או מחסנים ו/או שטחים משותפים ו/או אחרים בפרויקט.
10. לייחד ו/או לייחס בתקנון זיקת הנאה ו/או זכויות שימוש ו/או הנאה ו/א ואחרת לנו ו/או לצדדי ג' בשטחים במקרקעין, לרבות, אך לא רק, מתן זכות שימוש בחדר הכושר ו/או בבריכת השחייה ו/או במתקן חניה ו/או בחניה ו/או בממ"ק ו/או רישום זיקות הנאה, לרבות כחלקה נהנית ו/או כחלקה כפופה ו/או כהוראה תקנונית, ובכלל זאת לרבות רישום ו/או מתן זכויות שימוש ו/או הנאה ו/או אחרת כאמור ביחס למרתפי החניה ורמפות הכניסה והיציאה מהחניון ו/או מחסנים ו/או כל חלק אחר בפרויקט, וכן לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות בדבר תחזוקת שטחי זיקות ההנאה, והכל לפי שיקול דעת מיופי כוחנו. הוראה זו תפורש באופן רחב המאפשר רישום בית משותף על פי שיקול דעת מיופי הכוח.
11. לחתום בשמינו ובמקומינו על התקנון, לרבות מתן זכויות שימוש ו/או כל זכות מיוחדת אחרת לינו ו/או לצדדי ג'.
12. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על המקרקעין, שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות הדרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בעלי הדירות ו/או של צדדים שלישיים, לרבות היות המקרקעין חלקה כפופה, ובכלל זאת לחתום ו/או להתקשר בשמינו ובמקומינו על כל כתב התחייבות ו/או הסכם (לרבות הסכם תחזוקת שטחי זיקות הנאה) ו/או כל טופס ו/או בקשה ו/או מסמך ככל שיידרש לצורך האמור. להסכים ולחתום על בקשה ו/או כל מסמך הנדרש לצורך רישום זיקת הנאה במקרקעין כחלקה כפופה.
13. בקשר לכל הסכם/י הלוואה או משכנתא שנחתום עם בנקים ו/או מוסדות כספיים ו/או כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת (להלן: "המלווה/ים"); לערוך אתם הסכם או הסכמים בקשר להלוואות הנ"ל, לפי התנאים וההוראות שמורשנו הנ"ל ימצאו/ו לנכון לפי שיקול דעתנו/ם המוחלט; לחתום על ההתחייבויות, ערבויות, שטרי משכנתא ושטרי בטחון להבטחת סילוק התשלומים הקבועים מהלוואות: להתחייב לפרוע לכל אחד מהמלווים את סכומי הלוואות שניתנו ו/או שינתנו על ידם באחריות ו/או כערבות הדדית עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת לחתום הצהרות ו/או הסכמים עם המלווים ולהסכים, בין היתר, לכך שזכויותיהם של המלווים, או אחד מהם, תהינה קודמות לזכויות המפורשות. במידה והבנק נותן המשכנתא ידרוש זאת, מוסמך מיופה כוחי בזה לוותר על זכותי להגנת הדיור החלוף במקרה בו הבנק יעשה שימוש ביפוי הכח למימוש המשכנתא, לפינני מהדירה ואני מוותר בזה על כל זכות לדיור חלוף ו/או דיירות מוגנת ו/או פיצוי חלף דיור חלוף ו/או דיירות מוגנת. לקבל עבורי כספים מאת המלווה/ים ו/או מאת בעלי המשכנתאות השונים ובמידת הצורך – להשתמש בכספים אלה כדי להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כח והרשאה הנוכחי ו/או החלים על הנכס ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס.
14. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין, בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו 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") לרבות את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או ערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על-ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, על-פי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ובין שתהיה על-ידי רישום לפי חוק המשכון, תשכ"ז – 1967, על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למורשינו הנ"ל. הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור בשמינו ובמקומינו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לינו מכח סעיף

- 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 ו/או מאמץ סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, כפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישינו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
15. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, ולרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, הממונה ו/או המפקח על מרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי, על הצהרות, תעודות, בקשות, בקשות לפטור מתשלום מס שבח מקרקעין וכל מס אחר, אגרה, הטל או כל תשלום אחר שיחול על הנכס, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי הזכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל. ובדרך כלל, לעשות כל פעולה ולחתום על מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחיים (לפי קביעת מורש) והן בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או כשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש להם ענין בפעולה או במעשה כנ"ל.
16. לפעול ולבצע כל פעולה שתידרש במקרקעין, או כל חלקה שתיווצר בעתיד כתוצאה מפעולות הסדר ורישום ו/או מפעולות איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין, לרבות פעולות בנייה וכל פעולה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 לרבות חקיקת המשנה שלו (להלן: "חוק התכנון והבניה"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות בחלקות, ליוזם, להגיש ולטפל בשינוי תוכניות מתאר ו/או תוכניות בנין עיר ו/או תוכניות מפורטות ו/או תוכניות מיוחדות ו/או תוכניות בינוי ו/או כל תוכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.
17. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו, להגיש, לבקש ולקבל בקשות לפרצלציה ולהיתר בניה על המקרקעין מהועדות לתכנון ובניה מקומית ו/או מחוזית ו/או הארצית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו (להלן – "ועדת התכנון").
18. להסכים או לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת החלקות ולהעברת חלקים מהחלקות, בין בתמורה ובין ללא תמורה לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקות לפי חוק התכנון והבניה.
19. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו ולהגיש לוועדות התכנון כל סוגי בקשות, תכניות, ערעורים, התנגדויות, הסכמות ומסמכים אחרים כלשהם ולבצע כל פעולה שהיא בקשר לכך, לרבות בקשות הנוגעות לשינוי התב"ע החלה על המקרקעין ו/או למימוש זכויות הבניה במקרקעין ו/או זכויות בניה עתידיות ו/או מימוש כל זכות נוספת על המקרקעין, בין אם קיימות נכון למועד חתימת יפוי כוח זה ובין אם תיווצרנה בעתיד.
20. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על הבקשות ו/או התוכניות ו/או ההתחייבויות ו/או כל מסמך אחר המחייב את חתימתי/נו ככאלו והדרוש לשם הוצאת היתרי בנייה במקרקעין ו/או בכל חלק מהמקרקעין בהתאם לכל תכנית החלה על המקרקעין ו/או שתחול על המקרקעין וכן לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על היתר שינויים וכל פעולה תכנונית שתידרש בקשר למקרקעין.
21. ליתן הסכמה בשמי/נו ובמקומי/נו לכל הליך תכנוני ו/או רישומי ו/או אחר הקשור במקרקעין, ולחתום על כל מסמך הנדרש לשם מתן הסכמת/נו לביצוע ההליך ו/או לבצע את ההליך, כאמור.
22. לשלם בשמי/נו ובמקומי/נו, ועל חשבוני/נו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי החובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלי/נו ו/או על הנכס ו/או המקרקעין ו/או הדירה ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי הכח וההרשאה הנוכחיים ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין לשם העברת רישום הזכויות על שמי/נו ו/או על שם צדדים השלישיים.
23. לחתום על כל מסמך הנדרש לביטול העסקה מושא רכישת הדירה וההסכם בגינה, לרבות הסכם ביטול (להלן: "ביטול העסקה") ומבלי למעט, לבטל ולמחוק רישומה של הערת אזהרה ככל שנרשמה, לבטל ולמחוק כל התחייבות לרישום משכנתא ככל שנרשמה לטובתנו ו/או לטובת מוסד בנקאי שיעניק לנו מימון במסגרת רכישת הדירה, לבטל כל רישום שיעבוד ומשכון שנרשם לטובתנו, לחתום על תצהירי ביטול לרשויות המס, הסכם ביטול וכיוצא"ב.
24. לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה לצורך ביטול ההסכם אצל רשויות המס לרבות ומבלי למעט, חתימה על תצהירי ביטול העסקה.
25. מבלי למעט, לחתום על כל מסמך שיאפשר מחיקת, ביטול או הסרת כל רישום בגין הדירה ו/או העסקה, בין היתר ומבלי למעט, ברשות המקומית ו/או בחברה המשכנת ובכל מוסד או רשות אחרים, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולן של ערבויות חוק המכר ו/או פוליסות הביטוח ככל שאלו יונפקו עבורינו ועל שמינו, ו/או כל בטוחה אחרת שנמסרה לנו או נרשמה עבורנו (לרבות הערת אזהרה) וכן לחתום על כל מסמך שיידרש מאת הגורם המממן שהעמיד מימון למוכר לבניית הפרויקט (להלן: "הגורם המממן"), לרבות במסגרת ביטול העסקה.
26. לחתום על כל מסמך שיאפשר החלפת ערבויות חוק המכר ו/או פוליסות הביטוח שהונפקו עבורינו ועל שמינו, ו/או כל בטוחה אחרת שנמסרה לנו או נרשמה עבורנו (לרבות הערת אזהרה) בבטוחה אחרת מבין הבטוחות המפורטות בסעיף

- 1א2 בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד – 1974, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך.
27. להתקשר בשמינו ובמקומינו בהסכם ניהול ביחס לבנין הבנוי על המקרקעין כנזכר בסעיף 4.ה להסכם המכר.
28. לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או אישור מסירה אחר כמפורט בסעיף 3.י להסכם המכר.
29. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעביר מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עינינו/הם של מורשינו הנ"ל ואני/הם הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבאי/י כח/נו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידנו/ם ונעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחרר/ים אותנו/ם מכל אחריות אישית כלפינו/ם בקשר למעשים כנ"ל וכל מה שיעשה כל אחד מבאי/י כח/נו כנ"ל יחייב אותנו/ם ואת יורשי ואת כל הבאי/ים במקומינו/ם ואני/נו נותן/ים הסכמתנו/ם מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשר/ים מראש כל מעשה שיעשה/ו על-ידי כל אחד מבאי/י כח/נו לעיל כאילו המעשה/ים נעשה/ים אישית על-ידינו/ם.
30. ייפוי כוח זה מקנה למיופה הכוח את הסמכות לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום הבניין שנבנה על המקרקעין בבית משותף ו/או לתיקון צו רישום הבית המשותף או על כל מסמך בקשר לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף ומקרקעין בכלל.
31. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו או מי שיבוא במקומינו/ם או תחתינו/ם זכאי לבטל לשנותו או לתקנו והוא מחייב אותנו/ם ו/או הבאים במקומינו/ם או תחתנו/ם הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו של בעלי הקרקע הרשומים כעת או שיירשמו כבעליה ו/או של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ו/או של בנק מהבנקים הרשומים לעיל ו/או של איש או מוסד כספי אחר שהסכים להלוות לי/לנו כספים תמורת רישום משכנתא על החכירה ו/או על הבעלות לגבי הדירה והואיל ויפוי כח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ו/או אחרים כלפינו/ם ו/או ניתן כתנאי לקבלת הלוואה/ות המובטחות/ות במשכנתא/ות מאת הגופים הנ"ל ו/או כל חלק מהם, והנני מצהיר כי אני מוותר בזה ויתור גמור ומוחלט על זכויותי לעשות בעצמי או ע"י מישהו אחר- מלבד מורשי הנ"ל – את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל ומורשי הנ"ל יהיה רשאי למנוע בעדי או בעד הבאים בשמי, לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.
32. כל האמור ביפוי כח זה בלשון רבים ייקרא גם בלשון יחיד ולהיפך, כל האמור בלשון זכר ייקרא גם בלשון נקבה ולהיפך, הכל לפי המקרה.

ולראיה באנו על חתום היום: _____

חתימה

חתימה

נספח ח':

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

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

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

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

* זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו ביד/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו/ זכויות כמפורט לעיל, לאחר ועד החתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר דירה במחיר מטר, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכויות תישלל ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מטר 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 זכויות של חסר דירה.

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

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

אישור עו"ד:

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

הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____, לאחר שזוהה/תה על ידי באמצעות תעודת הזהות שהוצגה בפני, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

עו"ד

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטר

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

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "אביסור בכרמי גת 2 - דירה במחיר מטר" ב- קרית גת (להלן: "דירה במחיר מטר") עם המוכר חברת "אביסור משה ובנין עבודות בנין ופתוח בע"מ".

ידוע לי/ לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטר, כהגדרת מונח זה במכרז יס/128/2023 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 וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

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

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

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטר, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם.

כמו – כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטר יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום פיצוי בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

חתימה

חתימה

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____

מר/גב' _____, ת"ז _____ לאחר שזוהה/תה/ו על ידי באמצעות תעודת הזהות שהוצגה בפני, ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטר

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

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "אביסור בכרמי גת 2 - דירה במחיר מטר" ב- קרית גת (להלן: "דירה במחיר מטר") עם המוכר חברת "אביסור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ".

ידוע לי/ לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטר, כהגדרות מונח זה במכרז יס/128/2023 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 וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפר דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מטר.

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

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטר, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם.

כמו – כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטר יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויות/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום פיצוי בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

_____ חתימה

_____ חתימה

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____

מר/גב' _____, ת"ז _____ לאחר שזוהה/תה/ו על ידי באמצעות תעודת הזהות שהוצגה בפני ולאחר שהוזהר/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ עו"ד

היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/הח"מ: _____ נושא/ת ת.ז. _____

_____ נושא/ת ת.ז. _____

מצהירים ומתחייבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות כלפי אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ח.פ. 510778087 (להלן: "**החברה**"), כדלקמן:

1. זכיתי/נו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרויקט "**דירה במחיר מטר**" שמבצעת החברה במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 223 ו-321 לפי תב"ע תמל/1115 המהווים חלק מגוש רשום: 1700, חלקות: 93 ו-135, בשכונת כרמי גת, קרית גת (להלן בהתאמה: "**הדירה**" ו- "**הפרויקט**").
2. ידוע לי/לנו שתנאי למימוש זכותי/נו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי דירה במחיר מטר הינו כי לא מתקיימים בי/בנו התנאים כדלהלן, ובהתאם לכך אני/נו מצהירים כדלקמן:
 - 2.1 אני/נו ו/או קרוב משפחה שלי/נו, 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**");
 - 2.2 אני/נו ו/או קרוב משפחה שלי/נו 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;
 - 2.3 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.
3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבטל רכישתנו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

אישור:

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

הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ לאחר שזוהה/תה/ו על ידי באמצעות תעודת זהות שהוצגה בפני, ולאחר שהזהרת/ת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

נספח ט'

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 החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
 - (2) הודע לקונה כי על פי המכרז הבטוחה הניתנת הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על פי חוק המכר (הבטחת השקעות).
 - (3) 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;
 - (4) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);
 - (5) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של המקרקעין שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
 - (6) 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.
3. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2)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.
4. 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).
- (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "ההוצאות"), יחולו על המוכר.
- (ב) הוראות סעיף קטן (א) לעיל 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.
5. 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.
 - (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 יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.
 - (ה) המוכר ידווח לממונה מטעם שר הבינוי והשיכון, ככל שמונה ממונה כאמור, אודות פרטי הצדדים להסכם זה ופרטי הבטוחה שהקנה המוכר לקונה.

שמו/ם המלא של הקונים:

חתימה

חתימה

נספח י'

נספח בגין הצהרה לרשויות המס -

בהמשך להסכם המכר לרכישת הדירה שנחתם בינינו, הרינו ליידעכם כדלקמן:

רכישת הדירה חייבת עפ"י דין בדיווח והצהרה לרשויות מיסוי מקרקעין בתוך 30 יום מיום חתימת ההסכם וכן בתשלום מס רכישה בתוך 60 יום ממועד העסקה.

והחברה ו/או מי מטעמה לרבות באי כוחה לא יישאו באחריות בכל תקלה בדיווח שאינה נובעת מהחברה ו/או מעורכי דינה, לרבות בגין איחור בתשלום המס ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה. מומלץ לקונה לפנות לקבלת ייעוץ משפטי בעניין.

השומה העצמית לתשלום מס הרכישה בגין רכישת דירתכם הוכנה על ידינו עבורכם על פי בחירתכם ועל פי הנתונים שמסרתם לנו, וזאת מבלי שנקבל על עצמנו כל אחריות לגבי גובה השומה הסופית כפי שתיקבע על ידי שלטונות המס ולאחר שהודענו לכם כי באפשרותכם להכין את השומה בעצמכם או באמצעות עורך דין מטעמכם, לרבות במקרה ששלטונות המס ידרשו לבסוף מס רכישה גבוה מהנקוב בשומה שהוכנה עבורכם.

על החתום:

אביסורור משה ובניו עבודות בנין ופיתוח בע"מ

אני / אנו הח"מ נותן/ים הסכמתנו לאמור בנספח זה.

חתימה

שם הקונה

חתימה

שם הקונה



נספח יא'

היתרי הבניה (יצורפו עם קבלתם)