

בנין __ דירה __

חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן שנערך ונחתם בירושלים ביום _____

בין : **שלמה כהן חברה לבנין בע"מ ח"פ 51-0976053**
ע"י מנהלה ומורשה החתימה מר שלמה כהן
מרח' הרטום 12, ירושלים (טל'. 02-5820020)
דוא"ל: cohen@cohen1.co.il
(להלן - "המוכר")

מצד אחד ;

לבין : **(1) __ ת"ז**
(2) __ ת"ז
מרח' __
טל: __
דוא"ל: __
(להלן ביחד ולחוד - "הקונה") ;

מצד שני ;

הואיל : והמוכר זכה במכרז רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") מס' מר/252/2015 (להלן: "המכרז") והתקשר עם המינהל בחוזה חכירה מהוון לתקופה של 98 שנה המסתיימת ביום 26.6.2114 (להלן: "חוזה החכירה") בקשר למקרקעין הידועים כגוש 24205 חלקה 10, מגרשים 319,320,330,331, מתחם 42993 לפי תכנית רנ/300/א, ראש העין (תיק מינהל מס' 52954863) (להלן: "המגרש", "התב"ע" ו- "המקרקעין") עליהם יבנה 72 יח"ד למגורים במסלול "מחיר למשתכן", והכל כמפורט במכרז (להלן: "הפרויקט") ;

והואיל : והמוכר מצהיר כי שילם למינהל דמי היוון והוצאות פיתוח ולפיכך דמי היוון זכויות החכירה בדירה נשוא חוזה זה (לתקופה בת 98 שנה החל מיום 27.6.2016) כלולים בתמורה, כהגדרתה להלן ;

והואיל : והמוכר מצהיר שיבנה על המקרקעין את הפרויקט ;

והואיל : המוכר מצהיר, כי קיבל היתר בניה כדין לבנית הבנין כהגדרתו להלן.

והואיל : והקונה מבקש לרכוש מהמוכר את הדירה, כהגדרתה להלן, והמוכר מסכים למכור לקונה את הדירה, הכל בהתאם ובכפוף לתנאי חוזה זה והמכרז ;

והואיל : ונחתמו ו/או יחתמו הסכמים ומסמכים שונים בין המוכר לבין בנק ירושלים בע"מ (להלן: "הבנק") ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "חברת הביטוח"), בקשר עם מתן שירותים בנקאיים והנפקת פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") ושירותים בנקאיים אחרים לפרויקט הנבנה על המקרקעין, והמוכר שעבד בשעבוד מדרגה ראשונה את זכויותיו במקרקעין לטובת הבנק וחברת הביטוח, בגין מתן השירותים הבנקאיים והנפקת הבטחות הנ"ל ;

והואיל : וברצון הצדדים להסדיר את זכויותיהם וחובותיהם ההדדיות ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
 - 1.1 המבוא לחוזה זה, הצהרות הצדדים הכלולות בו והנספחים לחוזה, והמפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 - **נספח א' :** תכנית הבנין והדירה.
 - **נספח ב' :** המפרט הטכני של הדירה.
 - **נספח ג' :** תוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף.
 - **נספח ד' :** נספח התמורה ולוח התשלומים.
 - **נספח ה' 1-4 :** נוסח כתב התחייבות ותצהיר מאת חסר דירה / משפר דיור.
 - **נספח ו' :** נוסח יפוי כוח בלתי חוזר מאת הקונה.
 - **נספח ז' :** נספח בנק.
 - **נספח ח' :** הודעה לקונה מאת המוכר אודות הבטחת כספי הקונה.
 - **נספח ט' :** נספח 'חנית נכים'.

1.2 בכל מקום בו נאמר להלן "החוזה" - הכוונה, גם, לכל הנספחים שצורפו לחוזה כשהם חתומים על-ידי שני הצדדים.

2. הגדרות ופרשנות

2.1 למונחים המפורטים להלן תהא המשמעות כדלקמן:

- 2.1.1 **"הבנין"** - הבנין בו מצויה הדירה המסומן __ בתכנית המצ"ב כנספח "א".
- 2.1.2 **"הדירה"** - דירה בת __ חדרים, בקומה __ בבנין המסומנת במס' __ בתכנית המצ"ב כנספח "א", על הצמדותיה, כמפורט בס"ק 2.1.3 להלן ובשטח כמתואר במפרט.
- 2.1.3 **"הצמדות"** - השטחים הצמודים לדירה הכוללים:
חלק יחסי ברכוש המשותף כמפורט להלן.
__ המסומן/ת __ בתכנית, נספח "א".
__ המסומן/ת __ בתכנית, נספח "א".
למען הסר ספק מובהר, כי אם איזו מההצמדות הנ"ל אינה מסומנת בתכניות, ומספרה לא מופיע לעיל, **אין** מכירת הדירה כוללת הצמדה זו.
- 2.1.4 **"המפרט"** - המפרט הטכני של הדירה, המצ"ב כנספח "ב". בכל מקרה, המפרט לא יפחת מהמפרט המחייב המצורף לחוזה הבניה, נספח ג' למכרז.
- 2.1.5 **"הבנק"** ו**"חברת הביטוח"** - בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ, אשר יעניקו ליווי פיננסי לבניית הפרויקט, לרבות הענקת ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לרוכשי הדירות בפרויקט בהתאם לחוק הבטחת השקעות.
- 2.1.6 **"היתר הבניה"** - היתר הבניה לבניית הבנין במקרקעין, שהוצא על-ידי רשות התכנון המוסמכת ביום 4.10.2021 ומספרו 20181046.
- 2.1.7 **"מועד המסירה"** - 6.10.2024
- 2.1.8 **"מדד"** - מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או מטעמה ו/או על-ידי מי שיבוא במקומה ו/או כל מדד אחר שיבוא במקומו.
- 2.1.9 **"מס" ו/או "מיסים"** - כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים שמטילה כל רשות ממשלתית ו/או עירונית ו/או כל רשות אחרת.
- 2.1.10 **"חוזה החכירה"** - החוזה שייכרת בין המינהל לבין הקונה לגבי הדירה וזכויות הקונה בה, בנוסח שיקבע מעת לעת ע"י המינהל.
- 2.1.11 **"הבית המשותף"** - הבנין או מספר בנינים, כולל הבנין, שיירשם כבית משותף אחד בפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין.
- 2.1.12 **"רכוש משותף"** - כהגדרתו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אך ללא אחוזי בניה, ולא כולל שטחים אשר יוקצו לצרכי הנחת מתקני חשמל, טלפון, גז, וכיו"ב, וכן לא כולל כל שטח אחר אשר יוצא על-ידי המוכר מגדר הרכוש המשותף ויוצמד לדירה בבנין.
- 2.1.13 **"עבודות הפיתוח"** - עבודות הפיתוח במגרש הנדרשות על-ידי הרשות המקומית.
- 2.1.14 **"חוק המכר (דירות)"** - חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
- 2.1.15 **"בטוחה"** - הבטוחה שתוצא לקונה בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, כאמור בסעיף 13 בחוזה.

- 2.2 בחוזה זה ובנספחיו לשון רבים כוללת לשון יחיד ולהיפך, בהתאם להקשר הדברים. אם הקונה הינו יותר מאדם אחד, הרי שהתחייבויות הקונה נעשות ביחד ולחוד. מסמך, חתימה, אישור, הצהרה וכל פעולה אחרת של אחד מיחיד הקונה בקשר לחוזה, תחייב את כל יחיד הקונה, ובחתימתו על החוזה נותן כל אחד מיחיד הקונה, הרשאה למשנהו, לעשות כל פעולה, לחייב ו/או לזכות את כל יחיד הקונה. במקרה של ביטול החוזה, יש להחתים את כל יחיד הקונה.
- 2.3 כותרות השוליים בחוזה זה נרשמו לנוחיות בלבד ולא תובאנה בחשבון בעת פרשנותו.
- 2.4 אף הוראה מהוראות חוזה זה לא תפורש כמטילה על המוכר חוב ו/או כגורעת מזכויותיו, מקום שלא נאמר כך במפורש.
- 2.5 חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

3. ההתקשרות

- 3.1 המוכר מתחייב בזה למכור לקונה את הדירה ולמסרה לו לאחר השלמת בנייתה לפי היתר הבניה והמפרט והקונה מתחייב לרכוש ולקבל מהמוכר את הדירה, והכל בכפוף ובהתאם לתנאי חוזה זה.
- 3.2 זהות הדירה, והחלקים הצמודים לה יהיו בהתאם לתכניות המצ"ב לחוזה זה.

4. בניית הבניין והדירה

- 4.1 המוכר יחל בבניית הבניין והדירה לכשיתאפשר הדבר לאחר קבלת כל האישורים, מכל רשות מוסמכת, הדרושים ו/או שיידרשו לצורך בנית הבניין והדירה.
- 4.2 המוכר מתחייב לבנות את הבניין ואת הדירה במיומנות ובמקצועיות, לעשות שימוש בחומרים טובים העומדים בדרישות התקן הישראלי הרשמי ולהשלים את בניית הדירה בהתאם להיתר הבניה, המפרט והתוכניות, ובלוח הזמנים הנקוב בחוזה.
- 4.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המוכר רשאי להתקשר עם קבלן לצורך ביצוע כל פעולה או התחייבות על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, לרבות בניית הבניין והדירה ו/או תיקון ליקויים ופגמים וכיו"ב, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויותיו כלפי הקונה על-פי חוזה זה. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות ס"ק 17.1 להלן.
- 4.4 כל פעולה שהמוכר מתחייב לבצע עפ"י חוזה זה ניתנת לביצוע גם באמצעות קבלני משנה. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות ס"ק 17.1 להלן.
- 4.5 המוכר שומר לעצמו את הזכות לבצע שינויים בלתי מהותיים בפרויקט, וביצוע שינויים כאמור לא ייחשב כהפרת חוזה ע"י המוכר, והכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וצו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"ד-1974.
- 4.6 אופן והיקף, ואופן ההוצאה לפועל של עבודות הפיתוח שיבוצעו במקרקעין, לרבות המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך, ככל שלא נקבעו או תוארו במפרט, יקבעו ע"י המוכר לפי בחירתו ובהתחשב בדרישות הרשויות השונות.
- 4.7 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי בחוזה החכירה שנחתם בין המוכר לבין המינהל ביקש המינהל, כי המוכר יודיע לקונה, כי המקרקעין, כהגדרתם במבוא לחוזה זה, נמצאים בקרבת שטח אש פעיל, וכי תרשם בגין כך הערה מתאימה בפנקסי המקרקעין. יחד עם זאת, למיטב ידיעת המוכר מדובר בשטח אש שאינו פעיל כיום.

5. בוטל

6. הוראות כלליות

6.1 ניתנה לקונה הזדמנות ראויה לראות, לבחון ולבדוק את התב"ע, את המקרקעין, את המגרש וסביבתו, את מיקום הבניין, וכי המוכר העביר לקונה עובר לחתימת החוזה את תכנית הדירה, המפרט ואת החוזה על כל נספחיו, וכן את מסמכי המכרז, חוזה החכירה שנחתם בין המוכר והמינהל, נסח הרישום של המקרקעין, וכן בדק כל נתון העשוי להשפיע על התקשרותו בחוזה זה. המוכר מצהיר כי אפשר לקונה לבקר במקרקעין טרם חתימתו על חוזה זה. המוכר מאשר, כי הציג לקונה את הדירה ו/או את כל המסמכים ו/או המצגים הנדרשים בגינם נדרש הקונה להצהיר, כי הוא זכאי להיוועץ בעורך דין בטרם התקשר בחוזה זה, לרבות האפשרות לבצע שינויים משפטיים לחוזה.

6.2 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי במסגרת חוזה זה הקונה רוכש זכויות חכירה בדירה, וכי עליו לחתום על חוזה חכירה עם המינהל (בנוסח המקובל במינהל, אם וכאשר המינהל ידרוש חתימה על חוזה חכירה כאמור), וכי הוראות חוזה זה כפופות להסכמת המינהל ולהוראות חוזה החכירה עם המינהל בכל הנוגע לזכויות הקונה בדירה. העברת זכויות לקונה "זר" כהגדרתו בהחלטות המינהל טעונה הסכמת המינהל. אי הסכמת המינהל לבצוע העברת הזכויות, לא תקים כל עילה לקונה נגד המוכר בעניין זה.

6.3 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי זכויות הבניה במגרש, בין הקיימות כיום, ובין שתתווספנה בעתיד, זאת עד מכירת כל הדירות בפרויקט (מכר אובליגטורי) הינן רכוש המוכר בלבד והוא יוכל לנייד/להעבירן בכפוף להוראות כל דין וכי לא תהיינה לו כל זכויות בהן, למעט זכויותיו לגבי הדירה (כהגדרתה לעיל) - על הצמדותיה והחלק היחסי ברכוש המשותף) אשר הוקנו לו במפורש בחוזה זה ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

המוכר יהא רשאי לנצל את זכויות הבניה לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות החוק והמכרז. הימנעות המוכר מלנצל זכות מזכויותיו הנ"ל לא תהווה, לא תוזכר ולא תיחשב כהשתק לעניין תביעת זכות כזו על-ידו בעתיד ולא תיחשב כויתור מצדו על זכות זו, אלא אם ויתר על הזכות במפורש ובכתב. מובהר כי המוכר לא רשאי להשאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות, והמוכר מתחייב שלא להצמיד לאיזו מהיחידות זכויות בניה עודפות ו/או עתידיות, וזכויות הבניה כאמור יהיו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מחיר למשתכן.

6.4 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי הוא רשאי, בכפוף לכל דין, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידות אחרות בבנין (חניות, מחסנים, וגינות), הכל כמפורט במפרט הטכני, וכן כי הוא רשאי לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף, אשר יתבסס על התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. המוכר יפרט במפרט הטכני את אותן הצמדות שהוצאו מהרכוש המשותף (חניות, מחסנים, וגינות) ואשר יוצמדו לדירות בבנין. כל החלקים אשר הוצאו מן הרכוש המשותף ו/או הצמדות אחרות, שהוצמדו לדירות מסוימות, והצמדה זו מפורטת במפרט, באופן שבו רשומות כלל ההצמדות ולאלו דירות הוצמדו.

6.5 המוכר מאשר בזאת כי זכויות המוכר במקרקעין, לרבות כל הבנוי ו/או יבנה עליהם, משועבדות לבנק ולחברת הביטוח, במסגרת הסכמים ומסמכים שונים שנחתמו בין המוכר לבין הבנק ו/או חברת הביטוח בקשר עם מתן שירותים בנקאיים והנפקת ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק הבטחת השקעות ושירותים בנקאיים אחרים לפרויקט הנבנה על המקרקעין.

6.6 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי סכום התמורה, כהגדרתו להלן, משועבד לבנק ולחברת הביטוח והקונה מחויב לשלם כל סכום ע"ח התמורה אך ורק לחשבון מס' 500205216 בסניף מס' 050 של בנק ירושלים בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט").

6.7 המוכר מביא לידיעת הקונה, כי לבנק ו/או לחברת הביטוח אין מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר עם בניית הבניין והדירה ובקשר עם חוזה זה וכי אין ולא תהיינה לו כל טענות כלפי הבנק ו/או חברת הביטוח, למעט זכויות הקונה על-פי הבטחות שיקבל מהבנק ו/או מחברת הביטוח.

6.8. בוטל.
6.9. המוכר מביא לידיעת הקונה, כי הוא יעביר לבנק ו/או לחברת הביטוח ו/או למי מטעמם את כל המידע ו/או הפרטים שיתבקשו על ידם, לרבות אך לא רק, שם הקונה ופרטיו המזהים, העתקים מכל מסמך עליו חתם הקונה בקשר עם רכישת הדירה וכיו"ב והוא מוותר בזה על סודיות המידע ו/או הפרטים דלעיל. למרות האמור לעיל, הקונה זכאי שלא לוותר על הסודיות המידע כאמור לעיל, וזאת בהודעה בכתב למוכר ו/או לבנק ו/או לחברת הביטוח והכל בכפוף לחוק הגנת הפרטיות.

מובהר למען הסר ספק, כי המידע והפרטים שימסרו לבנק ו/או לחברת הביטוח ישמרו אצל הבנק ו/או חברת הביטוח והם לא יעשו שימוש במידע שנמסר כאמור לצרכים מסחריים ו/או שיווקיים. למען הסר ספק, המידע ו/או כל הפרטים שיתבקשו על ידי הבנק ו/או חברת הביטוח בקשר עם חוזה זה, לרבות פרטים מזהים של הקונה, יהיו לשם קיום הוראות חוזה זה וחוק הבטחת השקעות.

6.10. המוכר מאשר בזאת, כי עבודות הפיתוח הכלליות במגרש ובסביבתו, לרבות הנחת תשתיות, וכיו"ב, יבוצעו ו/או מבוצעות ע"י **עיריית ראש העין**, וכי ביצוע עבודות אלה הינו באחריות העירייה כאמור, ואינו תלוי במוכר ואינו בשליטתו. הודע לקונה, כי תנאי למסירת החזקה בדירה הוא השלמת העבודות הנ"ל.

7. התמורה

7.1. תמורת התחייבויות המוכר בחוזה זה מתחייב הקונה לשלם למוכר את הסך הנקוב בנספח "ד'", המצ"ב לחוזה זה (להלן - "**התמורה**"). התמורה כוללת את מחיר הדירה ואת כל ההצמדות לדירה כמפורט בסעיף 2.1 לחוזה זה, וכן את כל הוצאות הפיתוח, כאמור במבוא להסכם זה, קרי, כל עבודות הפיתוח שתידרשנה ע"י הרשויות עד מסירת החזקה לקונה.

7.2. התמורה תשולם על-פי לוח התשלומים, נספח "ד'".

7.3. התמורה לרבות כל תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח "ד'", תהיה צמודה למדד הידוע בעת החתימה על חוזה זה - (להלן: "**מדד הבסיס**"), ותשוערך למדד שיהיה ידוע במועד כל תשלום הנזכר בנספח "ד'" הנ"ל.

7.4. התמורה, לרבות כל תשלום מן התשלומים המפורטים בנספח "ד'", כוללת מס ערך מוסף בשיעור הידוע ביום חתימת חוזה זה. ישונה מס הערך המוסף, ישלם הקונה לגבי היתרה שנותרה לתשלום את שיעור המס בהתאם לשינוי, כפי שיחול במועד כל תשלום.

7.5. **תשלום התמורה במלואה ובמועדה הינו תנאי מהותי ויסודי בחוזה זה והפרתו תחשב כהפרה יסודית של החוזה. כל תשלום אשר ישולם על ידי הקונה על חשבון התמורה יועבר לזכות חשבון הפרויקט שהינו חשבון מספר 500205216 בסניף 050 של הבנק, ורק עם העברת התשלום לחשבון הפרויקט, ופירעונו של התשלום יראו את התשלום כאילו בוצע, במסגרת יחסיו של הקונה עם הבנק.**

המוכר נותן בזה הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את התמורה או כל חלק ממנה אך ורק דרך חשבון הפרויקט ואך ורק באמצעות שוברי תשלום, שיונפקו ע"י הבנק וימסרו לקונה ע"י המוכר, והקונה מתחייב לפעול על פי ההוראה הנ"ל. המוכר מביא לידיעת הקונה, כי תשלום בניגוד לאמור לעיל עלול שלא לחייב את הבנק לכל דבר ועניין, לרבות לעניין הבטחת השקעות הקונה על ידי בטוחה על פי חוק הבטחת השקעות. כמו כן עלול הבנק במקרה זה שלא להתחשב בתשלומים בניגוד לאמור לעיל אם יחליטו הם להמשיך ולסיים את הבנייה (מבלי להטיל על הבנק התחייבות לעשות כן).

המוכר מביא לידיעת הקונה, כי הקונה רשאי לפנות לבנק לצורך אימות כי חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, המפורטים בפנקס השוברים שבידיו, תואמים את אלה המצויים בבנק וזאת בכל אחת מהדרכים הבאות:

- א. סניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט.
- ב. באמצעות מענה טלפוני כמופיע על גבי שוברי התשלום.
- ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק כמופיע על גבי שוברי התשלום.

המוכר יפנה לבנק, תוך 30 יום ממועד התשלום הראשון שביצע הקונה ע"ח התמורה, בדרישה שינפיק מכתב החרגה מותנה (להלן: "מכתב החרגה מותנה"), ובסמוך לאחר קבלתו מהבנק יועבר העתק לקונה, והכל בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974. בעלות מכתב החרגה מותנה ישא המוכר.

7.6 מבלי לפגוע באלו מזכויותיו של המוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, מוסכם בזה כי כל תשלום על-חשבון התמורה ו/או כל תשלום אחר המגיע למוכר מהקונה, אשר לא ישולם במלואו ובמועדו ישא ריבית פיגורים בשיעור החוקי המקסימלי שקבע שר הבינוי והשיכון לפי הוראות סעיף 5ב לחוק המכר (דירות), לגבי כל תקופת הפיגור.

החובה לשלם ריבית פיגורים כאמור תחול מיום שבו חלף המועד לתשלום כפי שנקבע בחוזה זה, ובלבד שחלפו שבעה (7) ימים ממועד התשלום.

לא קבע השר כאמור את שיעור הריבית בהתאם לחוק המכר - ישא אותו תשלום ריבית בשיעור החוקי המקסימלי שיהיה נהוג בבנק ירושלים לגבי אשראי החורג מסכום יתרת חובה מאושרת בחשבונות חח"ד עסקים, לגבי כל תקופת הפיגור ובצירוף מע"מ.

אישור בנק ירושלים לגבי גובה הריבית, יהווה ראיה לכאורה, לענין חיוב הקונה בריבית. הודע לקונה כי עיכוב במילוי התחייבות מהתחייבויות הקונה הרלוונטית למסירה על פי חוזה זה, אשר יגרום לעיכוב במסירת הדירה בפועל יזכה את המוכר, בנוסף לסעדים אחרים על פי דין ו/או על פי החוזה, בדחייה מקבילה במועד המסירה ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכר, ובלבד שנתן המוכר לקונה ארכה סבירה, בדרך של הודעה בכתב, למלא את התחייבויותיו כאמור והקונה לא מילא את אותה התחייבות תוך עשרה ימים לפחות ממועד מתן הארכה כאמור.

מובהר, כי במקרה בו המוכר גבה מהקונה ריבית פיגורים כאמור – לא ישא אותו תשלום שבפיגור גם הפרשי הצמדה למדד.

האמור לעיל יחול גם לגבי תשלומים המגיעים מהמוכר לקונה, ואשר לא ישולמו במלואם ובמועדם, ובלבד וחלפו 7 ימים מהמועד הקבוע לתשלום.

7.7 כל תשלום שישולם באיחור ייזקף, ראשית, על-חשבון הריבית ורק אח"כ על-חשבון הקרן שאמורה היתה להיות משולמת.

7.8 לא שילם הקונה תשלום כלשהו, מהתשלומים שעליו לשלם למוכר על-פי חוזה זה, ולא נענה להתראה בכתב שנשלחה לו לכתובת המגורים של הקונה כמצוין במבוא לחוזה, בתוך 14 יום מיום שנשלחה, יהיה המוכר זכאי לבטל החוזה, על-ידי הודעה בכתב לכתובת המגורים וזאת מבלי לפגוע בזכות המוכר לסעדים העומדים לרשותו על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין במקרה של הפרת חוזה.

7.9 בוטל החוזה כאמור בס"ק 7.8 לעיל, תהיה זכותו של הקונה לדירה בטלה, והמוכר יהיה רשאי למחוק ולבטל את הערת האזהרה שנרשמה לזכות הקונה, אם נרשמה, ו/או לבטל הבטוחה שניתנה על-ידו לקונה, לפנות את הקונה מהדירה, אף אם קיבל את החזקה בה ולמכור את הדירה לאדם אחר, להחכירה, להשכירה הכל בכפוף להוראות המכרז והדין ולעשות בה כאילו חוזה זה לא נחתם מעולם ולצורך כך יהיה רשאי המוכר להשתמש ביפוי-הכח נשוא סעיף 16 להלן.

7.10 הקונה יהיה רשאי לממן חלק מהתמורה מכספי הלוואה בנקאית ו/או חברת ביטוח (להלן בחוזה זה: "הגורם המממן"), והמוכר יחתום על כל מסמך אשר מקובל לחתום עליו לצורך מתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגורם המממן, ובתנאי שיוכל לתקנו בתיאום ואישור הגורם המממן, וזאת בתוך שבעה (7) ימי עסקים מעת הגעת המסמכים למשרדו. הובהר לקונה, כי באחריותו להמציא למוכר (במשרדו) את המסמכים מהגורם המממן מספיק זמן לפני המועד לביצוע התשלום, ותוך שימת לב למשך הזמן שעל המוכר לחתום על המסמכים כאמור לעיל. בנוסף, הובהר לקונה, כי באחריותו לאסוף את המסמכים החתומים ממשרדי המוכר או בא כוחו.

7.11 נטל הקונה הלוואה, כאמור בס"ק 7.10 לעיל, יסכים המוכר לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הגורם המממן, בתנאי שהקונה שילם מהונו האישי לפחות 10% מסכום התמורה או 100,000 (מאה אלף) ש"ח, (לפי הגבוה מבין שני הסכומים), עובר לחתימת המוכר על כתב ההתחייבות, ובתנאי שסכום ההלוואה יועבר ישירות לחשבון הפרויקט. אם יגבה הבנק עמלה בגין הסבת בטוחה לטובת גורם מממן יישא בה הקונה.

8. מיסים, אגרות, היטלים והוצאות

בנוסף לאמור בסעיף 7 לעיל, ומבלי לגרוע מכל חיוב לפי הוראות כל דין, יישאו הצדדים בתשלומים ובהוצאות נוספות כמפורט להלן:

8.1 החל ממועד מסירת החזקה בדירה ישא הקונה בתשלום כל המיסים (כגון ארנונה, היטל שמירה, היטל ביוב, היטל סלילה וכיו"ב), החלים על הדירה ו/או חלקם היחסי של המיסים אשר יוטלו על המגרש ו/או על הבנין ו/או על הדירה, וכן כל תשלום הכרוך באחזקת הבניין, והמוטלים מכח דין על 'מחזיק' בדירה.

8.2 הקונה יישא בתשלום כל מס חדש, אשר אינו ידוע במועד החתימה על חוזה זה ואשר יוטל על-פי דין לאחר מועד זה על רוכשי דירות, או בכל עליה בשיעורי המיסים, החלים על רוכשי דירות, בקשר עם המגרש ו/או הבניין ו/או הדירה, וישלם את הסכומים הנדרשים למוכר ו/או לרשות המוסמכת, הכל לפי הענין, מיד עם דרישת הרשויות המוסמכות ו/או המוכר (אליה תצורף דרישת הרשות המוסמכת). עוד הודע לקונה, כי ככל שיחולו מיסים חדשים ו/או תוספת למיסים קיימים כאמור החלים עפ"י דין על מוכר דירה אזי על המוכר לשלם.

8.3 המוכר רשאי לשלם תשלומים במקום הקונה אם מדובר בחוב שאי-תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו, וזאת לאחר מתן התראה בכתב 7 ימים מראש. שילם המוכר תשלומים שהקונה חייב בתשלום, ישיב הקונה וישלם ישירות לחשבון הפרויקט את הסכום ששילם המוכר מיד עם דרישתו הראשונה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק. לקונה תעמודנה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

8.4 במס שבח מקרקעין (או במס הכנסה), מס רכוש, שיחול, אם יחול, יישא המוכר בלבד.

8.5 במס רכישה שיחול, יישא הקונה בלבד.

המוכר מביא לידיעת הקונה, כי המוכר ידווח על עסקה זו למשרד מיסוי מקרקעין בנפרד מהקונה, ומכאן שעל הקונה חלה החובה לדווח על עסקה זו בעצמו תוך המועד הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (שנכון למועד חתימת החוזה הינו שלושים (30) יום מיום חתימת החוזה) (להלן: "חוק מסמ"ק"). למרות האמור מוסכם, כי המוכר ידווח על העסקה גם בשם הקונה, ובלבד ותוך המועד החוקי לדיווח (כאמור לעיל), יחתמו בפני ב"כ המוכר כל יחיד הקונה (באופן אישי) על המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע הדיווח למשרד מיסוי מקרקעין, וכן ימציאו את כל המסמכים הנדרשים לדיווח. ב"כ המוכר לא יגבה מהקונה תשלום בגין דיווח העסקה כאמור. מובהר, כי ב"כ המוכר לא יהא אחראי לאמיתות הצהרת הקונה למשרד מיסוי מקרקעין.

המוכר מביא לידיעת הקונה, כי עליו לשלם מס רכישה תוך המועד הנקוב בחוק מסמ"ק, שנכון למועד חתימת החוזה הינו 60 יום מיום חתימת החוזה, לרבות לפעול מול רשות המיסים לצורך קבלת שובר לתשלום.

המוכר מביא לידיעת הקונה, כי איחור בדיווח העסקה על ידו ו/או בתשלום מס הרכישה על ידו יגרור חיוב בהפרשי הצמדה, ריבית וקנס כאמור בחוק מסמ"ק.

המוכר מביא לידיעת הקונה, כי בהתאם לחוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018, חלה על הקונה חובה לכלול בהצהרתו למשרד מיסוי מקרקעין כאמור לעיל, גם הצהרה לענין אמצעי התשלום שבו ניתנת התמורה למוכר בצירוף אסמכתאות, או להצהיר כי במועד מתן ההצהרה פרטי אמצעי התשלום כאמור אינם ידועים לו, ואז יהא עליו לדווח על אמצעי התשלום כאמור תוך ששה (6) חודשים מהמועד שבו החזקה בדירה נמסרה לו. אי הגשת הצהרה כאמור או הגשת הצהרה כוזבת עלולה לגרוור סנקציות כקבוע בחוק לצמצום השימוש במזומן.

8.5 הקונה יישא בהיטל השבחה בגין אישור תכנית, הקלה או שימוש חורג שיאושרו לאחר חתימת החוזה, והמשביחים את הדירה, רק במקרה והמוכר לא יהיה זה שייחנה מאותה השבחה ובמקרה של תוספת זכויות בניה, רק במקרה בו הקונה יהיה בעל זכויות הבניה שנוספו כתוצאה מאותה תכנית. למען הסר ספק מובהר כי המוכר יישא בהיטל השבחה שחל עד מועד חתימת חוזה זה, לרבות בגין היתר הבניה שהוצא לבנית הדירה, והתחייבויותיו לבנות את הדירה לפי חוזה זה.

8.6 מובהר בזה כי משרד עורכי הדין פולמן מגיורא מייצג בעסקה נשוא חוזה זה את המוכר בלבד, והקונה רשאי להיות מיוצג על-ידי עורך דין אחר מטעמו. המוכר מביא לידיעת הקונה, כי עורכי הדין של המוכר יוכלו לייצג בעתיד את המוכר בכל תביעה נגד הקונה, בין תביעה שיגיש הקונה נגד המוכר ובין תביעה שיגיש המוכר נגד הקונה.

8.7 הדירה תימסר לקונה לאחר קבלת 'טופס 4' כשהיא ראויה למגורים סבירים ובטוחים (לרבות גישה להצמדותיה), כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת הקונה, ולאחר שהבניין חובר חיבור של קבע (על חשבון המוכר) לרשתות החשמל, המים, הטלפון, הגז ותקשורת. המוכר ישא בעלות ביצוע הבדיקות/טסטים הנדרשים לצורך חיבור הקבע הנ"ל. הקונה יתקין מונים דירתיים לחיבור הדירה לתשתיות ויישא בכל ההוצאות בעבור חיבור המונים הדירתיים לדירה על מנת לחברה לרשתות חשמל, מים, גז (ככל והקונה יבחר לחבר את דירתו לגז), טלפון או כל שירות נדרש אחר, יפקיד כל פיקדון ו/או תשלום שיידרש על-ידי חברת החשמל, הרשות המקומית, חברת הגז וכל נותן שירות אחר, ויחתום על כל הבקשות, המסמכים והחוזה לצורך אספקת השירותים כאמור (ככל והוא חפץ להתחבר לשירותים אלו).

חיבור המונים הדירתיים והזמנת השירותים מהגופים המתאימים תיעשה על-ידי הקונה ועל-חשבונו כאמור, ובתיאום עם המוכר, והמוכר לא יגבה על כך תשלום מהקונה.

ככל שהמוכר שילם עבור הקונה את התשלומים עבור התקנת המונים הדירתיים, ישיב הקונה למוכר את התשלומים כאמור ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום.

המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור הבנין והדירה לתשתיות הקבע (למעט חיבור המונים הדירתיים שנמצא באחריות הקונה ויעשה על חשבונו כאמור לעיל).

9. מסירת החזקה בדירה

9.1 עד מועד המסירה כהגדרתו בס"ק 2.1 לעיל, ובכפוף לכל האמור לעיל ולהלן, ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירה, במלואן ובמועדן, ישלים המוכר את בנית הדירה והבניין בהתאם לתוכנית ולמפרט המחייב ולפי תנאי חוזה זה, ויתאם עם הקונה את מועד המסירה של הדירה לחזקתו של הקונה כשהיא פנויה וחופשית מכל אדם ו/או חפץ ומכל חוב, שיעבוד, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת הקונה.

אם תסתיים בניית הדירה לפני מועד המסירה יהא המוכר זכאי להקדים את מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מששים (60) יום לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על ששים (60) ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה

9.2 ככל ובמועד קבלת 'טופס 4' לפרויקט תיוורתנה עבודות פיתוח בפרויקט הנדרשות לצורך קבלת 'תעודת גמר', יהא המוכר רשאי להמשיך בעבודות הפיתוח בפרויקט, באופן שלא יהיה באותן עבודות כדי למנוע שימוש סביר ובטוח בדירה (ובהצמדותיה) ו/או למנוע גישה בטוחה אליה (ואל הצמדותיה), וזאת אף לאחר מועד מסירת החזקה בפועל מבלי שהדבר יהווה הפרה של החוזה, והכל עד תום 9 (תשעה) חודשים נוספים ממועד קבלת טופס 4 או תעודת גמר המוקדם מבניהם.

9.3 הקונה לא יתפוס חזקה בדירה לפני שזו תימסר לחזקתו בהתאם להוראות חוזה זה ולא יכניס לתוכה את חפציו. בכל מקרה בו יפעל הקונה בניגוד לאמור לעיל, יראו בכך פלישה והסגת גבול מצדו של הקונה, ולמוכר תקום הזכות לבטל את החוזה והוא יהא רשאי לחזור ולתפוס את החזקה בדירה, לרבות תוך פינוי הקונה ומטלטליו ע"ח הקונה. המוכר לא יהא אחראי לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לקונה, אם ייגרמו כתוצאה מפעולות המוכר כאמור.

9.4 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 מעשרים ואחת (21) ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "ההודעה"). ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו במועד שתואם כאמור, ישלח לו המוכר הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מעשרה (10) ימים ממשלוח ההודעה השנייה.

לא יופיע הקונה גם במועד המסירה הנדחה, ייחשב המוכר כמי שמסר את הדירה לקונה והקונה ייחשב כמי שקיבל את החזקה בדירה ועליו בלבד תחול מאותו מועד האחריות לשמירה על הדירה על תכולתה למעט חובותיו של המוכר כשומר חנם לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967. במקרה האמור יהא המוכר רשאי, אך לא חייב, להוציא הוצאות לשמירה על הדירה (ובמקרה זה יחשב כשומר שכר), עד למסירת מפתחותיה לידי הקונה, ועל הקונה יהא להשיב למוכר את הוצאותיו מיד עם קבלת דרישה לעשות כן.

הקונה מתחייב להשלים ולמלא, לפני המועד הנקוב בהודעה, אחר כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה עפ"י החוזה ועפ"י כל דין, ובפרט תשלום מלוא התמורה.

המוכר מביא לידיעת הקונה, כי על הקונה לפעול לפי אחת משתי החלופות המפורטות להלן, לפי בחירת הקונה:

- א. הפקדת הבטוחות שקיבל הקונה מהבנק המלווה בידיו הנאמנות של עו"ד מטעם הקונה, ובלבד שאותו עו"ד ישלח למוכר ו/או לב"כ המוכר העתק מכתב הוראות בלתי חוזרות שנתן לו הקונה בו הורה לו להעביר את הבטוחות למוכר ו/או לב"כ המוכר מיד עם התקיימות התנאים המפורטים בס"ק 13.5 לעיל, ואותו עו"ד התחייב כלפי ב"כ המוכר לפעול כאמור.
- ב. הקונה יאשר למוכר בהודעה שתשלח אליו בדוא"ל, כי הבטוחות המקוריות שקיבל הקונה מהבנק המלווה נמצאות ברשותו (כולל משלוח העתק שלהן), וכי הוא יעביר אותן למוכר ו/או לב"כ המוכר מיד עם התקיימות התנאים המפורטים בס"ק 13.5 לעיל.

9.5 הקונה מתחייב להופיע במשרדי המוכר לאחר קבלת ההודעה ותוך תיאום המועד בין הצדדים, להסדיר את כל יתר התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה עפ"י חוזה זה, לפעול עפ"י ההנחיות שיקבל מהמוכר ולחתום על כל המסמכים הכרוכים בקבלת החזקה ולרבות חוזי שירות וכיו"ב. הקונה מתחייב להגיע לאחר מכן לדירה בתיאום עם המוכר, לבדוק את הדירה והתאמתה לתוכנית ולמפרט לקבל את החזקה לידי, ולחתום על כל המסמכים הרלוונטיים להליך מסירת החזקה בדירה.

9.6 הקונה יהא חייב לקבל את החזקה בדירה גם אם יהיו בה עבודות השלמה קטנות (כגון השלמות צביעה, התקנת פריטים חסרים וכיו"ב) ובלבד שהדירה ראויה למגורים, ובלבד שאין בעבודות ההשלמה הנ"ל כדי לפגוע בזכותו של הקונה לשימוש סביר ובטוח בדירה.

9.7+9.8 בוטלו.

9.9 קבלת החזקה בדירה על-ידי הקונה תיחשב כאישור לכאורה מצד הקונה לכך שהדירה, הבנין והמגרש הינם בהתאם לתכנית, למפרט ולכל יתר התחייבויות המוכר על-פי חוזה זה, על נספחיו, ועל-פי כל דין, וזאת מבלי לגרוע מן האמור בס"ק 9.10 להלן.

לפני מסירת החזקה ורישום הפרוטוקול, כהגדרתו בס"ק 9.10 להלן, על המוכר לאפשר לקונה, המבקש זאת, לבדוק את הדירה ואת התאמתה לחוזה.

9.10 (א) הקונה יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך על-ידי 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").

(ב) פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
(ג) 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.

(ד) אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר עפ"י כל דין.

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

(ו) המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים ג'-ה' דלעיל בפרוטוקול המסירה.

9.11 לא ערך הקונה פרוטוקול מכל סיבה שהיא ו/או סירב לחתום על הפרוטוקול מכל סיבה שהיא ו/או בוצעה מסירת החזקה בהעדר הקונה על-פי ס"ק 9.4 לעיל, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או בשל ליקויים המונעים שימוש סביר ביחידה על הצמודותיה ובדרכי הגישה אליה ו/או מסיבה שאינה במקורה בקונה ובכפוף לסעיף 9.1, יראו במסירת החזקה אישור לכאורה מצד הקונה כי הדירה ו/או הבנין ו/או המגרש, נבנו בהתאם להוראות חוזה זה, על נספחיו ועל-פי כל דין.

9.12 בוטל.

9.13 אין בעריכת הפרוטוקול בתוכנו, ובחתימת המוכר עליו כדי להוות הסכמה מצד המוכר לגבי אחריותו לכל המפורט בו, וחתימת המוכר תהווה אישור לקבלת הודעת הקונה לגבי האמור בפרוטוקול. המוכר לא ימנע מהקונה רישום הערות בפרוטוקול. המוכר ירשום בפרוטוקול כל הערה שלקונה הדירה וכל דבר הטעון תיקון.

9.14 החל ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, ישא הקונה בחלק היחסי של הוצאות הבית המשותף, בהתאם לחלקה היחסי של הדירה בבנין. המוכר יישא בחלק היחסי של הוצאות הבית המשותף בעבור צריכה שהוא יכול להוכיח שהוא צרך בפועל, בגין דירות שטרם נמסרו לידי רוכשיהן ו/או טרם נמכרו. כמו כן המוכר יישא בחלק היחסי של ההוצאות הקבועות של הבית המשותף בגין דירות שטרם נמסרו לידי רוכשיהן ו/או טרם נמכרו.

9.15 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי אם הוא יהיה הראשון מבין דיירי הבנין שמקבל את החזקה בדירתו, הוא יהא חייב לקבל גם את החזקה הפורמלית ברכוש המשותף בבנין ולחתום על מסמכי המסירה בדומה למסמכים עליהם הוחתם בקשר עם הדירה. עוד המוכר מביא לידיעת הקונה, כי אם הקונה יהא זה שיקבל את החזקה ברכוש המשותף כאמור יהא עליו לאשר בכתב קבלה של תכנית והוראות תחזוקה של מערכות הרכוש המשותף ושל חומרי הגימור בבנין כאמור במפרט וכן פרטים אודות צוות המתכננים של בנין ותכניות עדות, ולאשר כי ימסור מסמכים אלה לנציגות שתוקם בבנין, והכל כאמור במפרט. אין באמור לעיל כדי למנוע מהמוכר למסור את הרכוש המשותף, התכניות והמסמכים כאמור לעיל, לקונה אחר של דירה בבנין.

המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי הוא הודיע לקונה וכן ליתר רוכשי הדירות בפרויקט, בכנס המשתכנים שהתקיים עובר לחתימת חוזה זה, כי הקונה רשאי, יחד עם יתר רוכשי הדירות בפרויקט, להודיע למוכר, בהודעה בכתב חתומה ע"י כלל רוכשי הדירות, עד ולא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לפני מועד המסירה, על זהות מקבלי הרכוש המשותף אשר יקבלו את הרכוש המשותף. ככל שלא תתקבל הודעה כאמור עד המועד הנקוב לעיל, תהא למוכר הזכות להחליט על זהות 3 רוכשים שיקבלו את הרכוש המשותף, בתאם לשיקול דעתו הסביר.

10. דחיית מועד מסירת החזקה בדירה

10.1 איחור בהשלמת הדירה ומסירתה לקונה שלא יעלה על ששים (60) יום לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בחוזה זה, ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

10.2 (א) אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

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

(ב) בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים (2) לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לקונה 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.

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

במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה (6) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק, מובהר כי מניין ששת (6) החודשים כולל את התקופה בת החודשיים (2) המנויה בסעיף 10.1 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

(ד) ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לקונה לאחר שחלפו ששים (60) ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו, ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כדלהלן:

- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - 1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה (8) חודשים מאותו מועד.

- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה (9) חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים (60) הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים (60) הימים האמורים.

11. שינויים ותוספות בדירה

11.1 כאמור בתנאי המכרז, הקונה לא יהיה רשאי לבקש מהמוכר לבצע ביצוע עבודות שינויים ותוספות בדירה לרבות שימוש בחומרים, אביזרים ו/או מתקנים, ובכלל זה ריצוף, חיפוי קירות, כלים סניטריים, פרטי נגרות וכיו"ב השונים מאלה שנקבעו במפרט ממועד חתימת חוזה זה ועד קבלת החזקה בדירה.

11.2 למרות האמור בס"ק 11.1 לעיל, וכאמור בס"ק 3.3.12 בחוברת המכרז, הקונה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים המפורטים במפרט המחייב (כאמור בס"ק 2.1.4 לעיל) והמפורטים להלן, וזאת כנגד קבלת זיכוי כספי מהמוכר. גובה הזיכוי הכספי מפורט במפרט המכר - נספח ב' לחוזה. ואלו הפריטים עליהם רשאי הקונה לוותר: ארון מטבח, ארון אמבטיה, סוללות למים (כיוור, אמבטיה ומקלחת), נקודות מאור, בית תקע, ונקודות טלפון.

12. ליקויים ותיקונים

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

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

12.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או חוזה זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה דלעיל על פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהקונה אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי – ההתאמה, או שתיקונה של אי – ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצוע התיקון.

12.4 הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

12.5 המוכר יבצע תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.

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

12.6 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 כאמור לעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כאמור לעיל 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 לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

12.7 מובהר בזה, כי ייתכן והמוכר ו/או מי מטעמו, יעשו שימוש בדירה בבנין ו/או במחסן בבנין (שאינם נשוא חוזה זה), שטרם נמכרו ושהינם בבעלות המוכר (במאגר הדירות שבעלותו ב"שוק החופשי), וזאת על מנת לעשות בהם שימוש כמשרדים/מחסנים לצורך ביצוע תיקוני הבדק. וזאת למשך שנה אחת (1) ממועד המסירה. אין באמור לעיל בכדי למנוע שימוש סביר ובטוח בדירה (ובהצמדותיה) ו/או למנוע גישה בטוחה אליה (ולהצמדותיה).

12.8 אחריות המוכר לגבי הרכוש המשותף לא תחול כלפי הקונה בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל הקונים של הדירות בבניין במאוחד, או כלפי נציגות הבית המשותף, אשר היא בלבד תהיה מוסמכת להודיע למוכר על אי ההתאמות כאמור לעיל.

13. הבטחת כספי הקונה

13.1 המוכר יבטיח את הכספים שישלם הקונה למוכר על חשבון התמורה עפ"י הוראות חוזה זה בהתאם לחוק הבטחת השקעות. מובהר בזה כי הבטוחה שתוצא לקונה תהיה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, והכל עפ"י החלטת הבנק וחברת הביטוח (לעיל ולהלן: "הבטוחה").

בגין כל תשלום שישלם הקונה ע"ח התמורה באמצעות פנקס השוברים, תונפק הבטוחה ע"ס התשלום ששולם למעט רכיב המע"מ של אותו התשלום, והכל כאמור בהוראות סעיף 2 לחוק הבטחת השקעות.

13.2 המוכר יישא בעמלת הבטוחה שתונפק לקונה, ובלבד שאם לא הפקיד הקונה את הבטוחה כאמור בס"ק 13.5 להלן, תוך 14 יום מהיום שנדרש לעשות כן, תחול עליו עמלה זו מהמועד בו נדרש לעשות זאת ועד מועד ביטול הבטוחה.

13.3 לאחר מסירת החזקה בדירה, המוכר יהא רשאי על-פי שיקול דעתו הסביר להחליף את הבטוחה שנמסרה לקונה כאמור בס"ק 13.1 לעיל בבטוחה אחרת על-פי חוק הבטחת השקעות. לקונה תשלח הודעה בכתב על החלפת הבטוחה.

13.4 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי לא תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת כל גורם שייתן לו הלוואה למימון רכישת הדירה. יחד עם זאת מובהר בזה, כי אם עד מועד המסירה תירשם החלוקה של המקרקעין ו/או המגרש בפנקסי המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לרשום לטובת הקונה הערת אזהרה בתנאי חוק הבטחת השקעות ולבטל עקב כך כל בטוחה אחרת שקיבל הקונה, והקונה יהיה חייב להחזיר למוכר את אותה בטוחה לשם ביטולה כאמור.

13.5 עם מסירת החזקה בדירה לקונה, וחתימת חוזה חכירה בין הקונה לבין המינהל או עם רישומה של הערת אזהרה לטובת הקונה בפנקסי המקרקעין (ככל שתהא אפשרות חוקית לכך), יכול והמוכר יבקש מהקונה למסור את הבטוחות שקיבל בקשר עם התשלומים ששילם, לרבות בטוחות שהוסבו לטובת צד ג', בידו הנאמנות של עו"ד צד ג' שאינו מטעם המוכר ובלבד שאותו עו"ד ישלח למוכר ו/או לב"כ המוכר העתק מכתב הוראות בלתי חוזרות שנתן לו הקונה בו הורה לו להעביר את הבטוחות לב"כ המוכר מיד עם התקיימות התנאים לעיל ואותו עו"ד התחייב כלפי ב"כ המוכר לפעול כאמור. הקונה ישא בתשלום האגרה המשולמת לרשם המקרקעין בעבור רישום הערת אזהרה לטובת הגורם המממן, כהגדרתו בס"ק 7.10 לעיל (לרבות אגרה לרישום המשכנתא לטובת הגורם המממן).

המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי הבטוחה תבטל עם קיום תנאי חוק הבטחת השקעות, כאמור לעיל, אולם אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה להחזיר את הבטוחה עם התקיימות תנאי חוק הבטחת השקעות. מסירת העתק חוזה החכירה תיעשה כנגד החזרת הבטוחות.

14. רישום הזכויות

14.1 המוכר מתחייב לרשום לטובת הקונה הערת אזהרה על מקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת זמן סביר לאחר מועד המסירה, ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה בחוזה זה וכן להשבת הבטוחה שקיבל הקונה מהמוכר בקשר עם חוזה זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היה והמינהל ידרוש כי יחתמו חוזה חכירה עם רוכשי הדירות, אזי המוכר יפעל כדי להביא לכך שהקונה יחתום על הסכם חכירה פרטני בקשר עם הדירה מול המינהל, בנוסח שיהיה מקובל על המינהל באותה העת, וזאת זמן סביר לאחר מועד המסירה ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה בחוזה זה וכן להשבת הבטוחה שקיבל הקונה מהמוכר בקשר עם חוזה זה.

14.2 המוכר מתחייב לרשום את הבניין כבית משותף ולרשום את הדירה כיחידת משנה בבית משותף תוך 12 (שנים עשר) חודש מיום שנרשמו האיחוד והחלוקה של המקרקעין והמקרקעין נרשמו בלשכת רישום המקרקעין באופן המאפשר רישום בית משותף או 12 חודש לאחר מסירת החזקה בדירה, לפי המאוחר. המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי האחריות לרישום החלוקה, ככל שתידרש, אינה מוטלת על המוכר, וכי לא יבוצע כל רישום במקרקעין אלא לאחר רישום החלוקה מחדש של המקרקעין, ככל שיידרש.

14.3 רישום הבית המשותף יעשה בדרך ובצורה כפי שיורה המוכר ולפי שיקול דעתו הסביר לרבות החלוקה ליחידות משנה, ההצמדות, קביעת היקף הרכוש המשותף, רישום הערות, זיקות הנאה, שעבודים וככלל כל הוראה הניתנת להיכלל בצו רישום בית משותף ו/או בתקנון בית משותף, עפ"י כל דין.

14.4 המוכר מתחייב לרשום את זכויות החכירה (ו/או הבעלות), והכל לפי החלטת המינהל) על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, תוך 6 (ששה) חודשים ממועד רישום הבניין כבית משותף או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר, כשהזכויות בדירה נקיות מכל שיעבוד וזכויות צד שלישי כלשהוא, כפוף לאמור בחוזה זה, למעט הערות לטובת רשויות התכנון ולמעט הערות ושעבודים שיוטלו לבקשת הקונה ו/או להבטחת השקעותיו, ולמעט זיקות הנאה וזכויות לגביהן קיימת למוכר זכות לרישום עפ"י חוזה זה, והכל בכפוף לקיום התחייבויות הקונה כאמור להלן.

14.5 הקונה מתחייב, בכל זמן שיידרש לכך, להמציא למוכר, לבא-כוחו או למי שהם יורו לו, שטרי משכנתא, הסכמות לביטול הערות, אישורי הרשות המקומית, אישורי מס רכישה, ועד הבית וכיו"ב, המופנים לרשם המקרקעין ומאשרים כי כל המיסים ו/או ההיטלים ו/או התשלומים בגין חוזה זה ובגין הדירה, החלים עד לתום שנת המס, שולמו במלואם וכי אין לאותה רשות התנגדות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ימציא הקונה כל קבלה, תצהיר, אישור או כל מסמך שיידרש לביצוע הרישום כאמור.

- 14.6 הקונה מתחייב, מיד לכשיידרש לכך ותוך תיאום מראש עמו להופיע, להצהיר ולחתום בפני המוכר, בא-כוחו וכל אדם או רשות, על כל בקשה, טופס, שטר, תקנון, מסמכי רישום בית משותף ותיקון צו רישום בית משותף, יפוי-כוח, הסכם שיתוף, חוזה, הסכמה וכל מסמך אחר, כפי שידרשו מעת לעת לשם ביצוע הפעולות המנויות בסעיף זה, ולרבות לשם קבלת הסכמת המינהל לחתימה על חוזה חכירה עם הקונה.
- 14.7 מבלי לגרוע מכל זכות של המוכר וכל חבות של הקונה על-פי חוזה זה ועפ"י כל דין, מובהר בזה כי היה והקונה לא ימציא למוכר מסמך מהמסמכים הנדרשים עפ"י ס"ק 14.5 לעיל, ו/או יעשה פעולה ו/או מחדל כלשהם בניגוד להתחייבותיו ו/או להסכמותיו המפורשות בס"ק 14.5 ו- 14.6 לעיל, וכן להתחייבות אחרת עפ"י חוזה זה, יידחו חיובי המוכר עפ"י ס"ק 14.1, 14.2 ו- 14.4, עד למילוי התחייבותיו הקונה.
- 14.8 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי אם תירשם לטובת הקונה הערת אזהרה, והכל בכפוף להוראות חוזה זה, אזי בעת רישום הבניין כבית משותף, תיוחד הערת האזהרה לדירה בלבד וזאת לפי הצהרת המוכר או בא-כוחו, מבלי שיידרשו לכך אישור או הסכמת הקונה.
- 14.9 המוכר יהא רשאי לרשום הסכם שיתוף ו/או לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף אשר יכללו הוראות שונות מאלו הקבועות בתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי לא יהא בכל בקשה ו/או שינוי כאמור, בכדי לפגוע בזכויות הקונה מכוח חוזה זה, ובכפוף להוראות כל דין.
- 14.10 העניינים אשר יחולו על הבניין כבית משותף ו/או על זכויות הקונה בדירה ואשר מבטלים או משנים את הוראות התקנון המצוי, מפורטים בתוספת המצורפת כנספח "ג'" לחוזה זה כחלק מהותי ובלתי נפרד ממנו, והמכונה "תוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף".
- 14.11 על אף האמור בחוזה זה המוכר יהיה רשאי לרשום כל זיקת הנאה על המגרשים, הדירות והבניינים שייבנו עליהם, ההצמדות והמתקנים, כפי שיהיה דרוש לדעת המוכר לשם הבטחת זכויות שימוש במגרשים, בבנין, בבניינים אחרים, במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש יחידות אחרות או מקרקעין אחרים, לרבות זכות מעבר ודרך לחלקות אחרות.
- 14.12 בוטל.
- 14.13 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי ככל ונותרו דירות בבעלות המוכר בבנין, אזי הקונה אינו רשאי ליזום או להצביע באסיפה כללית או אחרת של דיירי הבניין בעבור כל שינוי בתקנון או בצו או בהסכם שיתוף בסתירה לחוזה זה.
- 14.14 המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי צינורות ו/או מערכות אינסטלציה, ביוב ו/או כבלים ו/או חוטי חשמל ו/או כבלי טלפון ו/או מערכות הקשורות לגז, חימום, קירור, חשמל, מים, תקשורת כבלים ולווין וכיו"ב, יעברו בקירות, רצפת או תקרת הדירה, בין אם הם משמשים את הדירה ובין אם לאו,
- 14.15 ככל שיבצע הקונה עובר לרישום הבניין כבית משותף, כל שינוי או תוספת חיצוניים בדירה, בבנין או במגרשים וסביבתם וכן בכל חלק מהם, שלא על-פי חוזה זה, ו/או שלא על-פי היתר הבניה ובהסכמת כל הדיירים האחרים בבנין, הוא מתחייב בזאת לשאת בכל נזק או הפסד ישירים או עקיפים שיגרמו למוכר בגין פעולות כאמור ו/או בגין איחורים ברישום הבית המשותף ורישום זכויות רוכשים אחרים עקב פעולות כאמור. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות הקונה לבצע שינויים פנימיים וחיצוניים בדירה, ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין (ככל ונדרש), ובכפוף לכל דין.

14.16 הודע לקונה, כי בתחומי המגרש עשויים להיבנות מתקנים שונים, כגון חדר אשפה, מאגר מים, חדרי מכונות ועוד שישמשו את הבניינים במגרש, כולם או חלקם. הודע לקונה, כי כל המתקנים הללו הם רכוש משותף של הבניינים במגרש, כולם או חלקם, ויירשמו כך עם רישום בית משותף ו/או בתים משותפים במגרש, וכל בעלי הדירות בבנין חייבים לתחזק ולשאת בהוצאות התחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף, לרבות מתקנים ושטחים אלה. כן חלה על הקונה החובה, יחד עם יתר בעלי הזכויות במגרש ו/או בבנין, לתחזק שטחים פרטיים פתוחים או שטחים ציבוריים פתוחים המצויים בתחום החלקה/ המגרש, ככל שמצויים ו/או יימצאו, והכל בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה על תיקוניהם.

14.17 הודע לקונה כי אם בתחומי המגרש ייבנה חדר טרנספורמציה, שיוקצה לחברת החשמל, הרי שבתקנון הבית המשותף ייכללו הוראות המקנות לחברת החשמל זכויות מעבר ושימוש ברכוש המשותף, לצורך תחזוקת החדר, והכל בנוסח הסטנדרטי המקובל על חברת החשמל, וכפי שיוכתב על ידה. הקונה מתחייב להימנע מלפגוע בזכויותיה של חברת החשמל, ככל שתהיינה. במידה ומיקומו של חדר הטרנספורמציה ישתנה לעומת המצוין במפרט ו/או בתכניות, יעדכן המוכר את הקונה בהודעה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה אחרת הנתונה לרוכש עפ"י דין.

15. בניית הפרויקט

15.1 למוכר הזכות לבנות את הבנין ו/או היחידות בו ו/או הבניינים במגרש, בין קודם לרישום זכויות הקונה בדירה ובין לאחר מכן, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וללא כל הגבלה שהיא מצד הקונה לגבי מספרם, סוגיהם, צורתם, מיקומם, גודלם והשימוש בהם, ובלבד שהדירה והבניין בו היא נמצאת תיבנה לפי חוזה זה, ושזכויות הקונה עפ"י חוזה זה לא תיפגענה. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון.

15.2 למוכר הזכות לבנות את הבנין או בנינים אחרים במגרשים ולבצע כל עבודות, שינויים ותוספות ברציפות או בשלבים בכל צורה שהיא (לרבות מספר הקומות), בין אם לפי היתר הבניה הקיים ובין לפי כל היתר בניה או תיקון לו בעתיד. אין באמור לעיל בכדי לגרוע ממועד המסירה הקבוע בס"ק 2.1.7 לעיל.

15.3 למוכר הזכות, בכל עת, לבנות כל מבנה או בנין שהם בכל שטח משטחי המגרש בצורה, במיקום ובאופן ובכל מספר קומות, כפי שימצא לנכון. כמו-כן רשאי המוכר לשנות את תכנון הבניינים ומיקומם בכללותם או בחלקים, ובלבד שהדירה והבניין בו היא נמצאת יבנו עפ"י תיאורם במפרט ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה.

15.4 למוכר הזכות בכל עת להסדיר חניות לכלי-רכב ומעברים להולכי-רגל, במגרש כפי שימצא לנכון או בהתאם לתכנית בנין ערים, שתחול אותו זמן על המגרש.

15.5 לצורך האמור לעיל בסעיף זה רשאי המוכר, לבקש "הקלה" לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויות הקונה עפ"י חוזה זה. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון.

15.6 הקונה אינו זכאי, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, להתערב במהלך בנית הדירה ו/או הבניין ו/או יתר הבניינים בפרויקט או בביצוע עבודות הפיתוח. אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות לוועדות התכנון. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויות הקונה עפ"י חוזה זה.

15.9 המוכר רשאי, ללא הסכמת הקונה, להעביר דרך המגרש והבנין, לרבות בגינה הצמודה לדירה, בעצמו או באמצעות אחרים, מתקנים ו/או מערכות שונות, לרבות צינורות למים חמים או קרים או צינורות הסקה, צינורות לגז, דלק, חשמל, מכלי דלק וגז, תאי ביקורת ביוב, תיעול, כבלים לטלוויזיה וכיו"ב וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם הם משמשים, מחברים או מקשרים בניינים אחרים לידו. לאחר מועד המסירה, על הקונה לאפשר למוכר ולכל הפועלים מטעמו להיכנס לשטח הבניין כדי לבצע העבודות, אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, לרבות לצורך כל עבודות האחזקה ו/או תיקון של כל הנ"ל. התקנת המערכות כאמור בתחומי הדירה, תעשה עד מועד מסירת החזקה בדירה. ביצוע עבודות תחזוקה ותיקון כאמור יעשו בהתאם להוראות חוזה זה ובתיאום מראש בין הצדדים.

16. יפוי-כח

16.1 הקונה מתחייב לחתום בפני ב"כ המוכר על יפוי-כח בלתי חוזר בו יופיעו גם עוה"ד של הבנק, כמופיי כוחו של הקונה, לצורך הבטחת זכויות הבנק, לכל דבר וענין בנוסח המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו. יפוי-הכח ישמש את המוכר אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכותו של הקונה בדירה. המוכר לא ידרוש מהקונה לחתום על יפוי כוח נטריוני.

16.2 חתימה על יפוי-כח כאמור בס"ק 16.1 ומסירתו לא תשחרר את הקונה ממילוי התחייבויותיו לפי חוזה זה בעצמו ולרבות הופעה, הצהרה וחתימה בעצמו על כל מסמך כאמור בחוזה זה.

16.3 האמור בסעיף זה מהווה הסכמה בלתי חוזרת למיפוי-הכח לפעול עפ"י יפוי-הכח. הסכמה זו היא בלתי חוזרת בהתחשב בכך שזכויות המוכר ו/או צדדים שלישיים אחרים תלויות בכך.

17. העברת זכויות וחובות

17.1 המוכר יהיה זכאי להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו ו/או כל חלק מהן, עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין לכל צד שלישי, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה או חליפיו, ובלא שיהא עליו להודיע על-כך לקונה מראש, ובלבד שהמוכר יערוב למילוי התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, ושזכויות הקונה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

17.2 הקונה לא יהיה רשאי להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו ו/או כל חלק מהן לפי חוזה זה ולפי כל דין לכל אדם או גוף משפטי (להלן - "הנעבר"), עד תום רישום זכויות החכירה על-שמו בלשכת רישום המקרקעין אלא בהסכמתם המפורשת והמוקדמת של המוכר והבנק. הסכמת המוכר תינתן לאחר שיתקיימו תחילה כל אלו:

- 17.2.1 יומצא למוכר העתק ההסכם בין הקונה לבין הנעבר.
- 17.2.2 הומצאו לידי המוכר, ע"י הקונה, כל המסמכים המפורטים בס"ק 14.5 לעיל, וכן כל מסמך, קבלה או אישור שידרוש המוכר להמציאו בקשר עם זכויותיו של הקונה בדירה.
- 17.2.3 הקונה המציא אישורים בגין סילוק או גרירה של כל הלוואה ו/או שיעבוד ו/או משכנתא בקשר עם הדירה.
- 17.2.5 הקונה מילא אחר כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ואחר כל התחייבויותיו עפ"י חוזה החכירה עם המינהל.
- 17.2.6 הקונה הסדיר עם המוכר את כל העניינים הנוגעים לתמורה.
- 17.2.7 הקונה (ו/או הנעבר) שילם למוכר את כל ההוצאות המשפטיות והאחרות הקשורות בביצוע העברת הזכויות והחובות הנ"ל בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כל צו שיבוא במקומו לפי חוק הפיקוח כאמור, שיקבע את התשלומים שיש לשלם בגין ניהול הספרים.
- 17.2.8 הנעבר קיבל על עצמו לכתב למלא אחר כל התחייבויותיו של הקונה לפי חוזה זה על כל נספחיו לרבות התוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף, וכן חתם על יפוי-כח נטריוני בלתי חוזר כאמור בחוזה זה.

המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי לאחר רישום זכויות החכירה על-שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין יהא הקונה זכאי להעביר את זכויותיו בדירה לנעבר ללא צורך בהסכמת המוכר. האמור בסעיף זה אינו בא לשחרר את הקונה מחובותיו בהתאם לחוזה החכירה עם המינהל.

האמור לעיל הינו בכפוף לאמור בסעיף 17.3 להלן.

17.3 הקונה מצהיר באופן מפורש, כי הינו "זכאי" בהתאם להחלטת מינהל מקרקעי ישראל מס' 1438, ורוכש את הדירה ב"מחיר למשתכן" כהגדרתו במכרז.

המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי הוא אינו רשאי למכור את הדירה לצד ג' כלשהו, במשך חמש (5) שנים מיום מתן 'טופס 4' לבנין (לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש (5) השנים הנ"ל, אשר נחתם לפני תום תקופה זו) או 7 (שבע) שנים ממועד ההגדלה בגינה נרכשה הדירה, (לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום שבע (7) השנים הנ"ל, אשר נחתם לפני תום תקופה זו), לפי המוקדם, ובכל מקרה בהתאם להחלטת המינהל.

הערת אזהרה בגין התחייבות זו תירשם בלשכת רישום המקרקעין או בספרי המוכר שיהא אחראי לביצוע הליכי רישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום בלשכת רישום המקרקעין כאמור.

ככל שהקונה יפר התחייבות זאת, וימכור את הדירה לפני תום התקופה/ות הנ"ל, ישלם למינהל פיצוי מוסכם וקבוע מראש בסך ₪ 450,000.

למען הסר ספק, המוכר יסרב לאשר את העברת הזכויות בין הקונה לצד ג' בתקופות הנ"ל, וזאת אף אם עמד בכל התנאים שבס"ק 17.2 לעיל.

הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה לצד ג' כלשהו למטרת מגורים בלבד.

הקונה יחתום על נוסח כתב התחייבות כלפי המינהל, בנוסח המצורף כנספח ה' לחוזה.

עוד מצהיר ומאשר הקונה, כי היה ויתברר בכל שלב שעד קבלת החזקה בדירה, שהוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים שהחוזה עמו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור, פרט להשבה של הכספים ששילם ע"ח התמורה, כאמור בסעיף 21 להלן.

17.4 לאחר תשלום מלוא התמורה עפ"י חוזה זה ולאחר שנמסרה לקונה החזקה בדירה ינהל המוכר ו/או ב"כ המוכר ספרי "חברה משכנת" (על כל הכרוך בכך, לרבות – הנפקת אישור זכויות, רישום הערות בספרי המוכר על עסקאות מכר בדירה, עיקולים, משכנתאות וכיו"ב) וזאת עד למועד רישום הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכות חכירה. המוכר (או בא כוחו) יגבה עמלה רק עם פנית הקונה אליו ורק בעבור הנפקת אישור זכויות, הנפקת התחייבות לרישום משכנתא, רישום הערות בספרי המוכר על עסקאות מכר בדירה, וכיו"ב. העמלה שייגבה המוכר (או בא כוחו) מהקונה בגין הנפקת המסמכים הנ"ל יהיו בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כל צו שיבוא במקומו לפי חוק הפיקוח כאמור, שיקבע את התשלומים שיש לשלם בגין הנפקת המסמכים כאמור. הובהר לקונה כי תשלום ההוצאות המשפטיות כאמור בנספח התשלומים לחוזה, אינו כולל את העמלות שייגבו בעבור הנפקת המסמכים הנ"ל (שכאמור ייגבו רק עם פנית הקונה אל המוכר ורק לאחר תשלום מלוא התמורה עפ"י החוזה).

18. השימוש בדירה

18.1 הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרת מגורים או למטרת מגורים במשולב עם ניהול מקצוע חופשי, בכפוף לכך שהקונה יקבל, באחריותו ועל חשבוננו הבלעדיים, היתר כדין לשילוב כאמור מאת כל רשות הנוגעת בדבר.

18.2 הקונה מתחייב שלא להשתמש בדירה ולא להרשות לאחר לעשות שימוש בדירה ולא למכור, להחכיר, להעביר או למסור בכל אופן אחר את הדירה שלא למטרה האמורה בס"ק 18.1 לעיל ובניגוד לס"ק 17.3.

18.3 במועד מסירת החזקה בדירה ימסור המוכר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידו, כאמור בחוק המכר והקונה מתחייב לתחזק את הדירה על-פי הוראות התחזוקה שימסרו לו על-ידי המוכר.

18.4 בוטל.

18.5 הקונה מתחייב כי בשימוש בדירה לא יפריע ולא יטריד את המשתמשים ביחידות האחרות בבנין ו/או בפרויקט.

18.6 הקונה מתחייב, החל ממועד מסירת החזקה בדירה, לדאוג לתחזוקת וטיפול הרכוש המשותף, לשלמותו ותקינותו ולשמירה על כל מערכותיו ואביזריו ועל חזות תקינה ומטופחת.

19. שינוי מועדים

19.1 הודע לקונה כי תנאי לקיום חיוב מחיובי המוכר הוא, כי הקונה קיים במלואו כל חיוב מחיוביו שהיה עליו להשלים עד אותו מועד עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין.

19.2 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו אשר בגינם נגרם עיכוב במסירת החזקה מצד המוכר בפועל ו/או שיש בהם כדי לגרום לעיכוב במסירה בפועל הרי שמבלי לפגוע מיתר הסעדים והתרופות המוקנים למוכר על-פי הוראות חוזה זה ו/או הדין, ומבלי שיהא בכך כדי להוות הפרה כלשהי מצד המוכר של חוזה זה, יהא המוכר זכאי לדחות את מסירת החזקה בדירה לקונה במניין הימים שהוכח שגרמו לעיכוב במסירה בפועל כאמור.

19.3 האמור בסעיף זה בא להוסיף על זכויות המוכר בקשר עם מועד המסירה.

20. דרישת כתב

20.1 חוזה זה, על כל תניותיו ונספחיו, ממצה ומשקף את כל ההסכמות, התניות וההתחייבויות בין הצדדים וכי המוכר לא יהיה קשור לכל הבטחה, פרסום, מודעות בעיתונות, הצהרה, מצג, פרוספקט, הסכם, התחייבות, זכרון דברים, דברים שנאמרו וטיוטות שהוכנו במהלך המשא ומתן והכל בין בכתב ובין בעל-פה, ואשר אינם נכללים במפורש בחוזה זה, היות ואלה נעשו ו/או הוצגו ללא קבלת אחריות להתאמה, עובר לחתימת הצדדים על חוזה זה, ע"י המוכר ו/או מי מטעמו, אלא אם נכללו במפורש בחוזה על נספחיו והכל בכפוף לכל דין. מובהר בזה, כי אין באמור לעיל כדי לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ו/או מצגים שנעשו מטעם המוכר טרם כריתת החוזה, לרבות בגין הטעייה או מצג שווא, העומדות לקונה מכוח הוראות החוק השונות, כגון חוק הגנת הצרכן, תשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 וכי אין בסעיף זה כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכר חובה לצינם על פי דין.

אין באמור לעיל, בכדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לצינם עפ"י דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין בהתייחס למצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.

20.2 כל שינוי מכל מין וסוג של חוזה זה על נספחיו והנוגע לווייתור או ארכה או שינוי של לוח התשלומים (נספח ד' לחוזה) והמפרט הטכני (למעט אם צוין בחוזה אחרת ולמעט שינוי במפרט המהווה סטיה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו המכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974), יקבל תוקף ויחייב את הצדדים אך ורק אם נעשה בכתב ונחתם על-ידי שניהם.

במקרה בו אחד מיחיד הקונה יחתום על כל מסמך מכל מין וסוג שהוא הקשור לחוזה זה, תחייב חתימתו את כל יחיד הקונה, וחתימת חוזה זה ע"י יחיד הקונה מהווה מתן הרשאה מהאחד למשנהו, בינם לבין עצמם, לחייב ו/או לזכות את יתר יחיד הקונה. ביטול ההסכם יחייב את חתימת כל יחיד הקונה.

20.3 כל ויתור ו/או מחדל ו/או מתן ארכה ו/או שימוש של המוכר בזכות מזכויותיו על-פי חוזה זה, או ברשות שניתנה לו לבצע פעולה על-פי חוזה זה או על-פי כל דין, לא יחשבו מצד המוכר כוויתור ולא יישמשו כמניעה או כמצג נגדו אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על-ידי המוכר.

20.4 לענין ס"ק 20.2 ו- 20.3, דרישת הכתב הינה מהותית.

21. הפרת חוזה ובירור חילוקי דעות

21.1 על הפרת חוזה זה תחולנה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, מוסכם בזאת כי הפרת הוראות סעיפים 7.5, 9.3, 9.5, ו- 9.10 תחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.

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

21.2 א על אף האמור לעיל, מובהר בזאת, כי איחור של עד 10 (עשרה) ימים בתשלום כלשהו לא יחשב כהפרה יסודית של החוזה ולא יזכה את המוכר בפיצוי כלשהו, למעט הצמדת התשלום למדד או לחלופין - תשלום ריבית פיגורים בגין איחור בתשלום מעבר לשבעה (7) ימים כאמור בס"ק 7.6 לעיל.

למען הסר ספק, במקרה של הפרה יסודית על ידי הקונה, תינתן לקונה ארכה סבירה של עשרה (10) ימים לצורך תיקון ההפרה היסודית, שאם הקונה לא תיקנה בתוך פרק זמן זה כי אז יהיה המוכר זכאי לפיצוי המוסכם ולכל הסעדים המוקנים לו על פי הדין במקרה של הפרה יסודית.

21.3 הכספים שיגיעו לקונה מאת המוכר לאחר ביטול חוזה זה, בהתאם לאמור לעיל, והקונה יהיה זכאי לקבל אותם במשרדי המוכר לאחר פינוי הדירה, אם נמסרה לו החזקה בה, וכנגד אישור כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו עפ"י חוזה זה וכי הוא מסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לזכותו, אם נרשמה, וכן יחזיר את כל הבטוחות בהתאם לחוק הבטחת השקעות, שנמסרו לו, כשהן לא נדרשות ולא נדרש תשלום כלשהו על פיהן, בצירוף כל תצהיר שיידרש ע"י הבנק, ויחתום על כל מסמך ותצהיר שיידרשו לביטול העסקה ברשויות המס.

21.5 בוטל החוזה ומקום בו הקונה זכאי להשבה על-פי דין תיעשה ההשבה, בערכה הריאלי, בכפוף לאמור בס"ק 21.2 לעיל והיתרה מהתמורה אשר תגיע לקונה, אם תגיע, תושב לקונה תוך 45 (ארבעים וחמישה) יום לאחר פינוי הדירה או לאחר הביטול אם טרם נמסרה החזקה בדירה לקונה.

בנוסף, יושב לקונה סכום ההוצאות המשפטיות ששולמו לב"כ המוכר כאמור בנספח ד' לחוזה (נספח התשלומים), וזאת באופן יחסי להיקף הפעולות שביצע עד אותו מועד.

21.6 למען הסר כל ספק מובהר בזה, כי כל מקום בחוזה זה בו נזכרת זכותו של הקונה להשבת כספים עם ביטול החוזה, יוחזרו הכספים בניכוי כל סכום שיעביר המוכר לגורם המממן, שהלווה לקונה כספים בקשר עם רכישת הדירה. גובה הסכום אשר יועבר לגורם המממן יקבע עפ"י דרישת הגורם המממן, הודע לקונה כי המוכר זכאי להיענות לכל דרישה של הגורם המממן להשבת כספים, וזאת כדי להביא לביטול כל התחייבות לרישום משכנתא שנתן המוכר לגורם המממן.

21.8 סמכות השיפוט בכל הנוגע והקשור לחוזה זה ולכל מחלוקת המתעוררת במסגרת היחסים שבין הקונה והמוכר תהא לבית המשפט המוסמך כאמור בסעיפים 3,4 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984.

21.9 קונה המעוניין לחתום על "היתר עסקה", יחתום כאמור על הנוסח המקובל בבנק.

22. כתובות והודעות

22.1 כתובות הצדדים לצורך כל הקשור בחוזה זה הן כמפורט בכותרת החוזה.

כתובת הקונה לאחר מסירת החזקה בדירה תהא בדירה.

22.2 כל הודעה שתשוגר מצד אחד אל משנהו בדואר אלקטרוני לפי הכתובת דלעיל או כל כתובת דוא"ל אחרת לגביה תינתן הודעה בכתב מראש, תיחשב כאילו הגיעה ליעדה ביום שלמחרת.

כל הודעה שתשוגר מצד אחד אל משנהו בדואר רשום לפי הכתובת דלעיל או כל כתובת אחרת לגביה תינתן הודעה בכתב מראש, תיחשב כאילו הגיעה ליעדה בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
ה ק ו נ ה	ה ק ו נ ה	ה מ ו כ ר

תוספת לגבי שינויים בתקנון הבית המשותף

=====

לפי סעיפים 6.3, 14.10 לחוזה

1. לפי האמור בס"ק 6.3 ו- 14.10 לחוזה, וכנדרש בסעיף 6(א') לחוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, המוכר רשאי להחיל ולרשום על הבית המשותף, בין אם ירשם כבית משותף ובין אם לאו, תקנון מיוחד המשנה את הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או המוסיף עליהן.

המוכר רשאי, והכל לפי שיקול דעתו הסביר ובלא שיהא עליו לקבל את הסכמת הקונה או מי מדיירי או בעלי היחידות בבנין, לכלול בתקנון המיוחד גם הוראות כדלקמן:

- (א) מהרכוש המשותף יוצאו שטחי חניות, מחסנים וגינות כמפורט בתכניות המכר ובמפרט, ואשר אינם מיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבנין, ולרבות דרכי הגישה לכל החלקים דלעיל, או לחלקם.
- (ב) מובהר כי המוכר לא רשאי להשאיר בכל אופן שהוא ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות), והרכוש המשותף והזכויות יהיו חלק בלתי נפרד משיווק יחידות הדירור. עוד מובהר למען הסר-ספק, והמוכר מתחייב, שלא להצמיד למי מיחידות הדירור כל חלק מהרכוש המשותף, למעט חניה, מחסן וגינה ושלא להשאיר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף, לרבות ובפרט זכויות בנייה עודפות.
- (ג) בעת רישום הבנין כבית משותף יהא המוכר רשאי לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות להבטחת כל זכויותיו עפ"י החוזה ועפ"י תוספת זו. המוכר יהא רשאי לרשום על המגרש זיקת הנאה לכל מקרקעין סמוכים או אחרים כפי שימצא לנכון או לפי דרישות כל רשות מוסמכת.
- (ד) שיעור חלקו של הקונה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח ריצפת הדירה (ללא חלקים המוצמדים אליה) לבין סך כל שטח הרצפה שבכל הדירות האחרות (ללא ההצמדות) בבית המשותף. המוכר רשאי לסטות מהוראה זו בעת רישום הבית המשותף ולערוך חישוב אחר של החלקים ברכוש המשותף.
- (ה) המוכר רשאי לקבוע כי חדר הטרנספורמציה- אם ייבנה - פטור מתשלום כל הוצאה.
- (ו) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף:
- בכפוף לאמור בס"ק 14.13 בחוזה יהיה כוח ההצבעה של בעל הזכויות בדירה לפי שיעור חלקה ברכוש המשותף.
- (ז) כן יכללו בתקנון הוראות לגבי זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר לגבי דיירי הבנין ו/או המקרקעין ו/או הציבור, והכל בקשר עם האמור בסעיף 14 לחוזה.

2. כל זכויות המוכר לפי תוספת זו הן לרבות מי שיבוא במקום המוכר או לפקודת המוכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
ה ק ו נ ה	ה ק ו נ ה	ה מ ו כ ר

נספח "ד"

נספח התמורה ולוח תשלומים

- א1. סכום התמורה כהגדרתה בס"ק 7.1 לחוזה, הוא _____ ₪ (כולל מע"מ).
- ב1. לסכום המפורט בס"ק 1א לעיל יתווסף תשלום בעבור ההוצאות המשפטיות לרישום הדירה ע"ש הקונה בפנקסי המקרקעין (להלן: "**ההוצאות המשפטיות**").
- סכום ההוצאות המשפטיות יהיה כקבוע בסעיף 2 לתקנות המכר(דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, וזה יהיה לפי **הנמוך** מבין שני אלה:
- 4,999 (לא כולל מע"מ).
- סכום השווה ל- 0.5% (לא כולל מע"מ) מסכום התמורה כקבוע בס"ק 1א לעיל.
- ג1. המחיר הכולל של הדירה הינו חיבור הסכומים המפורטים בס"ק 1א לעיל והסכום הנמוך מבין אלה המפורטים בס"ק 1ב לעיל, קרי – סך של _____ ₪ (להלן: "**התמורה**").
- התמורה תשולם למוכר באמצעות שוברי תשלום שהנפיק הבנק כאמור בסעיף 7 לחוזה (ואשר ימסרו לקונה במעמד חתימת חוזה זה) ולפי הפירוט כדלקמן:
- א. ביום חתימת הקונה על חוזה זה ישולמו התשלומים הבאים:
- סכום ההוצאות המשפטיות ישולם ישירות לב"כ המוכר.
- סך השווה ל- 10% מהתמורה.
- ב. 45 יום מיום חתימת הקונה על חוזה זה ישולם סך של 10% מהתמורה בכפוף לקבלת פנקס שוברים. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס שוברים ישולם תשלום זה בתוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים, כאשר בגין תשלום זה לא תחול הצמדה מהיום הקבוע לתשלום כאמור בסעיף זה (קרי 45 ימים מחתימת ההסכם) ועד חלוף 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים. האמור יחול בשינויים המחוייבים גם לגבי יתרת התשלומים המפורטים בסעיפים.
- ג. 6 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.
- ד. 12 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.
- ה. 18 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.
- ו. 24 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.
- ז. 30 חודשים מיום חתימת החוזה ישולם סך של 14% מהתמורה.
- ח. 7 ימים לפני מועד המסירה, כהגדרתו בס"ק 2.1 לחוזה, תשולם למוכר יתרת התמורה בסך של 10% מהתמורה.
- ד1. מדד הבסיס אליו צמודים תשלומי התמורה הוא המדד הידוע ביום חתימת החוזה: מדד חודש _____ שפורסם ביום _____
2. כל תשלום ישולם עד השעה 12:00 באחד הימים א' – ה', ובלבד שזהו יום עסקים. שולם התשלום לאחר השעה 12:00, ייחשב הדבר כאילו שולם ביום העסקים הבא.
3. מובהר בזאת, כי הקונה לא יהיה רשאי להקדים תשלומים ע"ח התמורה אלא באישור, מראש ובכתב, של המוכר ובתנאים שיקבע המוכר. מובהר בזאת כי התשלום שהוקדם יוצמד למדד ביום התשלום בפועל והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.
- מובהר בזה, כי בכל מקרה, גם אם הסכים המוכר להקדמת חלק מתשלום, במקום תשלום בשלמות, לא ישלם הקונה בשובר תשלום, סך הנמוך מ- 75,000 ₪. המוכר מביא בזאת לידיעת הקונה, כי הפרת הוראה זו עלולה לגרום למוכר נזקים ומהווה הפרה של הוראות החוזה.
4. הודע לקונה, כי איחור של עד 10 (עשרה) ימים בתשלום כלשהו לא יחשב כהפרה של החוזה ולא יזכה את המוכר בפיצוי כלשהו, למעט הצמדת התשלום למדד.
5. בכל מקרה של איחור בתשלום התמורה יחויב הקונה בריבית פיגורים - בשיעור הנזכר בס"ק 7.6 לחוזה, מהיום שנקבע לתשלום (כאמור בסעיף 1 לעיל) ועד יום התשלום המלא בפועל ובלבד וחלפו 7 ימים מהיום שנקבע לתשלום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
הקונה	הקונה	ה מ ו כ ר
_____	_____	_____
הקונה	הקונה	המוכר

נספח ה'1
כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אנו הח"מ

1
_____2
_____2

חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט שנבנה/יבנה על המקרקעין הידועים כגוש 24205 חלקה 10, מגרשים 319,320,330,331, מתחם 42993 לפי תכנית רנ/300/א, ראש העין (להלן: **"דירת מחיר למשתכן"**) עם המוכר - שלמה כהן חברה לבנין בע"מ ח.פ. 51-0976053 (להלן: **"המוכר"**).

ידוע לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/252/2015 בו זכה המוכר (להלן: **"המכרז"**), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1. א. אנו מצהירים כי אנו **"חסרי דירה"** כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו כן חתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות/חכירה במקרקעין, בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (נספח ט' לחוברת).

ב. אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן למשך חמש (5) שנים מיום קבלת 'טופס 4' או שבע (7) שנים ממועד ההגדלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, והכל בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל.

כמו כן, אנו מתחייבים שלא לחתום על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום אחד מהמועדים הנ"ל.

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

3. א. הננו מבקשים ומסכימים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותנו זה.

ב. ידוע לנו ואנו מסכימים, כי ככל שנפר התחייבותנו זו, נחויב בתשלום סך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי ביום ____/____/____ הופיעו בפני ה"ה _____ ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמם עליה בפני.

נספח ה'2 **תצהיר חסר דירה – חסר קרקע ביעוד מגורים**

אנו הח"מ

1

2

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

- בעלות/חכירה/לדורות/בשכירות שחל עליה לוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
 - זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/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 והגדרה/פטור ממכרז.
- הריני/נו מצהיר/ים כי ככל ויהיה/יו בידי/נו או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

הקונה

הקונה

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי ביום __/__/2021 הופיעו בפני ה"ה _____ ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמם עליה בפני.

נספח ה'2 **כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן**

אני/ו הח"מ

_____1
_____2

חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט שנבנה/ייבנה על המקרקעין הידועים כגוש 24205 חלקה 10, מגרשים 319,320,330,331, מתחם 42993 לפי תכנית רנ/300/א, ראש העין (להלן: **"דירת מחיר למשתכן"**) עם המוכר - שלמה כהן חברה לבנין בע"מ ח.פ. 51-0976053 (להלן: **"המוכר"**).

ידוע לי/נו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת ע"י המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' מר/252/2015 בו זכה המוכר (להלן: **"המכרז"**), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו 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 משפרי דיור הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב נספח ט' לחוברת המכרז.
 - ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או שבע (7) שנים ממועד ההגדלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, והכל בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות או 7 השנים האמורות (לפי המוקדם), על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תוך 5 השנים הנ"ל או 7 השנים הנ"ל (לפי המוקדם).
 2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון הלוואה על ידנו לבנק.
 3.
 - א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.
 - ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי ביום ____/____/____ הופיעו בפני ה"ה _____ ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמם עליה בפני.

נספח ה'4
תצהיר משפר דיור חסר קרקע ביעוד מגורים

אנו הח"מ

1 _____
2 _____

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

- בעלות/חכירה/לדורות/בשכירות שחל עליה לוק 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.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

הקונה

הקונה

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי ביום ____/____/____ הופיעו בפני ה"ה _____ ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמם עליה בפני.

נספח ו'

יפוי- כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ _____ כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה את עוה"ד עמי פולמן ו/או ניסן מגיורא ו/או אמיתי זולצבך ו/או שני חובב ו/או ציונה גולדמן ו/או אביאל רוזנברג ו/או רותם בראס ו/או _____ ו/או שרית ויסטוך ו/או דורית זיידמן ו/או יוסי אלחייק ו/או נירית לחמן ו/או אודליה ניסן ו/או נחמיה ון-דייק ו/או ישראל חדד ו/או זיו גלזר, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מיופי-כוחנו החוקיים לשם עשייה בשמנו ובמקומנו את הפעולות הבאות או חלק מהן:

יפוי כח זה נעשה לטובת חברת שלמה כהן חברה לבנין בע"מ ח.פ. 51-0976053 שתחשב כצד ג' לענין יפוי כח זה (להלן: "החברה").

יפוי- כח זה מתייחס לדירה מס' _____ בבנין מס' _____ (לפי ספרי החברה) בפרויקט שמקימה החברה על המקרקעין הידועים כגוש 24205 חלקה 10, מגרשים 319,320,330,331, מתחם 42993 לפי תכנית רנ/300/א, ראש העין (תיק מס' 52954863א) (להלן: "המקרקעין", "הבנין", "הפרויקט" ו- "הדירה", לפי הענין).

1. לרשום את זכויותינו בדירה (בין שבתמורה ובין שללא תמורה), בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הטאבו") ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או המינהל האזרחי ביו"ש (שניהם יחדיו ייקראו להלן: "המינהל") ו/או בספרי "נותן שירות" כהגדרתו בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999 (להלן: "חברה משכנת") ו/או בכל מרשם אחר, ובאותו מעמד, או לאחר מכן, לשעבדה ו/או למשכנה, לטובת כל בנק ו/או בנק למשכנתאות ו/או כל גוף משפטי אחר שילווח לנו כספים (להלן - "המלווה").

עוה"ד רשאי לרשום את זכויותינו בדירה כפי שעוה"ד ימצא לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שווים או שונים.

2. לחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויותינו בדירה, לרבות אך לא רק המסמכים הנדרשים ע"י הטאבו בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") והתקנות שהותקנו מכוחו (כגון - שטר מכר, שטר חכירה, שטר חכירת משנה, בקשה לרישום מקרקעין, כתב הסכמה, התחייבות מעשיית עסקה, בקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה לרישום צו ירושה/צו קיום צוואה וכיו"ב), המסמכים הנדרשים ע"י המינהל בהתאם לנהליו (לרבות אך לא רק - חוזה חכירה בקשר עם הדירה), בין שהדירה נרשמה כיחידת משנה נפרדת בבית משותף לפי חוק המקרקעין ובין שהדירה טרם נרשמה כיחידת משנה כאמור.

3. להסכים ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר, לבצע כל פעולה של פיצול המקרקעין למספר חלקות חדשות ו/או לאיחודן ו/או לפיצולן מחדש ו/או לעשות כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן - "חוק התכנון והבניה") בקשר למקרקעין.

4. להסכים בשמנו ובמקומנו, בפני כל הרשויות המוסמכות לבקשת "הקלה" לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 שרשאית החברה להגיש לרשויות המוסמכות והמתייחסות לפרויקט.

5. להסכים בשמנו ובמקומנו, בפני כל הרשויות המוסמכות (לרבות - וועדות התכנון המקומית והמחוזית) להעניק לחברה היתרי בניה לפרויקט ו/או להאריך את תקפם של היתרי בניה שהוצאו כדין ותקפם פג ו/או לשנותם ו/או להגיש לאותן רשויות בקשות למתן היתרי בניה ו/או הריסה, הקלות, הגדלת אחוזי בניה וכל פעולה לפי חוק התכנון והבניה בכפוף להוראות המכרז.

6. (א) לבקש בשמנו ובמקומנו את רישום הפרויקט ו/או הבנין שבו נמצאת הדירה, כ'בית משותף' לפי חוק המקרקעין, בין שהבנין ירשם כ'בית משותף' לבדו או יחד עם בניינים אחרים בפרויקט או לחלופין לרשום הסכם שיתוף.
(ב) להוציא חלקים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף, לבטלו או להעבירו מיחידה אחת לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף, לרשום שיעבוד ו/או זיקת הנאה על המקרקעין, לרבות חלקים מהם לזכות ו/או לחובה, לרבות זיקת הנאה לשימוש להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות, מעבר תשתיות וכיו"ב.

(ג) לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום תקנון כנ"ל בין בעלי הזכויות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו מדי פעם בפעם - בהתאם לסעיף זה, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון עוה"ד (לרבות לענין קביעת שיעור ההשתתפות בהוצאות ניהול ואחזקת הבית המשותף).

(ד) לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, יהא מוסמך עוה"ד לחתום בשמו על כל המסמכים שיידרשו ע"י המפקח על הבתים המשותפים לצורך הרישום ו/או התיקון כאמור, לרבות אך לא רק - בקשה, כתב הסכמה, תקנון וכיו"ב.

7. להסכים בשמו ובמקומו לכל בקשה ו/או בקשות שתוגשנה ע"י החברה מפעם לפעם למפקח על רישום המקרקעין כאשר בקשות אלה מתייחסות לרישום ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לשינוי צו רישום הבית המשותף ו/או התקנון המוסכם ו/או התקנון המצוי, כשהדירה נכללת בו.

8. (א) לרשום לזכותו בטאבו ו/או בספרי המינהל ו/או בספרי החברה המשכנת ו/או בכל מרשם אחר הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לזכות המלווה שילווה לנו כספים לצורך רכישת הדירה ו/או הערת אזהרה על התחייבות להימנע מלבצע עסקה בדירה לכל צד ג' לפי שיקול דעתו הסביר של עוה"ד.

(ב) במעמד רישום הבית כבית משותף, להסכים ו/או לבקש לייחד רישום הערות האזהרה, שתרשמה לזכותו ו/או לזכות המלווה כאמור על הדירה.

(ג) להסכים בשמו ובמקומו למחיקת כל הערת האזהרה שנרשמה לזכותו ו/או לזכות המלווה בטאבו ו/או בספרי המינהל ו/או בספרי החברה המשכנת ו/או בכל מרשם אחר במקרה שההסכם יבוטל ע"י החברה או על-ידינו.

9. אנו מסכימים בזה במפורש כי עוה"ד, באופן ובתנאים כפי שימצאו לנכון, יהיו רשאים מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, לייחד, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל שיעבוד, משכון, משכנתא, הערת אזהרה, חכירה, חכירת משנה, זיקת הנאה הרובצים על הדירה או חלק ממנה בשלמות או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול זמני, עיכוב פעולות על הדירה ולדרוש ביטול כל שיעבוד, הגבלה, התחייבות, המחאה והמחאה על דרך השעבוד שנרשם וגם/או נעשה בקשר עם הדירה.

10. להסכים ו/או לבקש לרשום ו/או להעביר חלק מהמקרקעין המיועד לצרכי ציבור ע"ש רשות כלשהי כפי שייקבע בדרך חכירה או בדרך אחרת, כפוף לאמור בהערות האזהרה ו/או משכנתאות.

11. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמו ובמקומו במשכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד, והכל בכפוף לדיון וככל והוראות החוק יחולו רטרואקטיבית (להלן - "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/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 תירשם, באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות. בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום (בכפוף לכל דין ובכפוף לכך שיחולו באופן רטרואקטיבי /או בנוסף לחוקים הנ"ל, ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם הסביר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל (והכל בכפוף לדיון וככל והוראות החוק יחולו רטרואקטיבית). להבטחת האמור לעיל, לפנות לכל גורם שיידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.

12. בוטל.

13. לביצוע כל מעשה, פעולה או עסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיו זכאים עוה"ד להופיע בשמנו ובמקומנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכל - במובן חוק המקרקעין) בפני כל מוסד או גוף, פקיד ממשלתי או עירוני, המינהל, החברה המשכנת, בתי משפט, ועדות התכנון השונות, משרד מיסוי מקרקעין, ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה (לרבות בקשות והצהרות לענין קבלת היתרי בניה להקמת בנינים ו/או בתים נוספים על המקרקעין), כתבי ויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש למען מתן תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות בייפוי-כח זה וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, (ללא כל הגבלה) והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.
14. מבלי לפגוע באמור לעיל יהיו עוה"ד רשאים לעשות כל מעשה, לחתום על כל מסמך, בקשה, שטר, ולבצע כל פעולה כדי להוציא לפועל יפוי-כח זה, וכל פעולות ו/או מעשים שייעשו ע"י עוה"ד, ייחשבו כאילו נעשו על-ידנו. כן אנו מסכימים כי עוה"ד יהיו רשאים לייצג גם כל צד שלישי.
15. יפוי-כח זה יהיה תקף גם לגבי כל החלקות האחרות או חלק מהן, שתבואנה במקום אלה המנויות בייפוי-כח זה כתוצאה מהסדר ו/או מאיחוד ו/או מחלוקה ו/או מפעולת פרצלציה.
16. עוה"ד רשאים להעביר הסמכויות הניתנות בייפוי-כח זה - כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על-ידם, למנות אחרים, ואנו הח"מ מסכימים למעשים של כל אחד מעוה"ד לפי יפוי-כח זה או כל מי שיתמנה על-ידם או מי מהם ושנעשו בתוקף יפוי-כח, והכל יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו.
17. יפוי-כח זה הינו בלתי חוזר ואין אנחנו וכל מי שיבוא במקומנו זכאים לבטלו ולשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו והבאים במקומנו והואיל וזכויות צד שלישי (=החברה) תלויות בו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו ומנהלי עזבונינו.
18. במקרה וייפוי-כח זה נחתם ע"י אדם אחד בלבד יראו את הדברים האמורים בשם השולח כאילו נאמרו בלשון יחיד.
19. בייפוי-כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך.
20. כללי:
לרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי החברה ו/או בספרי המינהל הערת אזהרה לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל, בגין התחייבות להימנע מלעשות עסקה בדירת מחיר למשתכן, בנוסח שיקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון ו/או מדינת ישראל ו/או עוה"ד, וכן לחתום בשמנו על ההתחייבות כאמור.

ולראיה באתי/נו על החתום ביום _____

אני, _____, עו"ד מאשר כי ביום _____ חתמו בפני מייפי-כוחי הנ"ל.

עו"ד

ת א ר י ד

נספח ז' – נספח הבנק

חשבון הפרויקט: ח-ן מספר 500205216

פנקס שוברים מס'

שוברים מס'

תאריך: _____

לכבוד

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובערבות הדדית ביניהם) (להלן: "הקונה")
ג.א.נ,

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

הואיל ועל המקרקעין הידועים כמקרקעין לפי מכרז מס' 252/2015 לחכירת מתחם 42993 לבניית 72 יחידות דיור למגורים בראש העין במגרשים מס' 319,320,330,331 עפ"י תכנית מס' רנ/300/א בגוש 24205 חלקה 10 (בחלק), בראש העין אתר E, במסגרת תיק רמ"י 52954863 אנו מקימים דירות בפרויקט לבניית 72 יח"ד למגורים (להלן: "הפרויקט");

והואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבניכם (להלן: "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרויקט, בבנין _____, קומה _____ שמספרה _____ (להלן: "הדירה");

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת בנק ירושלים בע"מ ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ (אשר יחד ייקראו להלן - "הבנק") אשראים, ערבויות, בטוחות ושירותים מימוניים שונים למימון הקמת הפרויקט (להלן - "השירותים");

והואיל ועל פי המוסכם בינינו לבין הבנק הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט על חשבון מחיר הדירות ישולמו באמצעות פנקסי שוברים בלבד, ויופקדו בפועל בחשבון מספר 500205216 בבנק ירושלים בע"מ סניף ירושלים (מס' סניף 050) (להלן: "החשבון");

והואיל ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדו ו/או נשעבד לטובת בנק ירושלים בע"מ ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין בפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשיעבודים קבועים ובשיעבודים צפים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע הבנק) וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה זכויות אלו לטובת הבנק בהמחאה על דרך שעבוד.

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

1. כי כל הסכומים שעליכם לשלם לנו על חשבון מחיר הדירה ישולמו על ידכם באמצעות פנקס שוברים, לחשבון מס' 500205216 על שם הקבלן, סניף ירושלים (050) בבנק ירושלים בע"מ בלבד, בהעברה בנקאית ו/או בהפקדת מזומנים לחשבון הנ"ל בלבד.
2. למרות האמור, במקרה בו הבנק ידרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתו, אתם תשלמו את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון מחיר הדירה לכל חשבון אחר עליו יורה לכם הבנק בדרישתו הנ"ל.
3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בפסקאות 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון מחיר הדירה. מובהר כי סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, אלא כהלוואה לא מובטחת.
4. כי תחתמו על המסמך שכותרתו: "הצהרה והתחייבות הרוכשים", על פי הנוסח המצ"ב.
5. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות והואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות הבנק, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.

שלמה כהן חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 510976053

חשבון הפרויקט: ח-ן מספר 500205216

פנקס שוברים מס'

שוברים מס'

תאריך: _____

לכבוד

בנק ירושלים בע"מ ו/או כלל חברה לביטוח בע"מ

(אשר יחד יקראו להלן - "הבנק")

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

לבקשת שלמה כהן חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 510976053 (להלן - "הקבלן") הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כלדקמן:

1. רשמנו לפנינו את האמור במסמך שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקן מצורף לאישורנו זה (להלן - "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ונפעל לפיהן.

2. אנו מסכימים ליצירת השיעבודים לטובתכם על המקרקעין ועל הפרויקט כמפורט בהוראות (להלן - "השיעבודים") ולהמחאה לטובתכם על דרך השיעבוד של זכויות הקבלן בקשר עמם (לרבות זכויותיו כלפינו על פי חוזה המכר אשר נחתם בין הקבלן לבינינו). מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרויקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום או מוגבלת בסכום כפי שיקבע על ידכם.

מובהר כי מקום בו כתוב להלן "הדירה" או כל ביטוי דומה, הכוונה היא גם ליתר זכויותינו בפרויקט, ככל שרכשנו זכויות כאמור על פי חוזה המכר בינינו לבין הקבלן.

3. כל עוד לא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים, השיעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין הדירה ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השיעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה, בין היתר כאלו הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל הפרויקט הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.

4. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הבנק או מי מיחידי הבנק רשאי, אך לא חייב, לממש את זכויותיו בפרויקט בכל דרך אשר ימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים (להלן - "הכונס").

אם במקרה של מימוש זכויותיכם בפרויקט, אתם (או מי מכם) או הכונס תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (שישה) חודשים, להשלמת בניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלומם בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיכם ו/או כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמכם.

5. נמסר לנו על ידי הקבלן ו/או על ידי הבנק כי חשבון הפרויקט הוא חשבון מס' 500205216 על שם הקבלן, סניף ירושלים (050) בבנק ירושלים בע"מ. את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מאיתנו לקבלן על פי הסכם רכישה ו/או הסכם אחר שנחתם ו/או ייחתם בינינו לבין הקבלן ו/או על פי כל דין, אנו נשלם ישירות אך ורק באמצעות פנקס השוברים ואך ורק לחשבון, באופן המפורט בסעיף 1 להוראות, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו יורה הבנק. כל תשלום שלא בוצע כאמור, לא ייחשב על ידי הבנק כתשלום לקבלן לפי חוזה המכר.

חתימות הרוכשים

6. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת מהותיות לחוזה המכר, כפי שאושר על ידי הבנק, יהיו טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף גם בין הצדדים (בינינו לבין הקבלן) לחוזה המכר.

7. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו ניתן לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30 ימים מראש.

8. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש. ידוע לנו כי הפרת התחייבותנו כאמור, תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות, כהגדרתן להלן. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת בנק למשכנתאות אשר יעמיד לטובתנו הלואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי ההלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון, כהגדרתו לעיל. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה

ממילא כפוף לשעבוד לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים.

9. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים לקבלן עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת הקבלן, מעת לעת, כל אשראי, לרבות את "הבטחות" כמשמען להלן, וכן אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת האשראי כאמור ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה ו/או טענה בעניין זה.

10. ידוע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין ערבויות ו/או פוליסות ביטוח אשר יוצאו לטובתנו אם יוצאו (לעיל ולהלן - "הבטחות"), יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות שרכשנו בפרוייקט ובדירה מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהקבלן, והכל כמובן מבלי לגרוע מהאמור בערבות ו/או בפוליסת הביטוח הנ"ל.

11. ידוע לנו כי הבנק ו/או הקבלן, לפי דרישת הבנק, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטחות אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר (דירות) (הבטחות השקעות של רכוש דירות), התשל"ה-1974, לרבות בערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח, ואנו מסכימים לכך.

12. אנו נותנים בזאת הסכמתנו, כי תמסרו לקבלן – עבורנו – את הבטחות שתנפיקו לטובתנו בגין כל אחד מהתשלומים שנבצע באמצעות השוברים.

13. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין.

14. ידוע לנו כי יפוי הכח אותו חתמנו לטובת הקבלן ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במכתבנו זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגורע מכל יפוי הכח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

15. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין הקבלן לבין הבנק ו/או בין הקבלן לבין מי מיחיד הבנק, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי הבנק. כמו כן, ידוע לנו ואנו מסכימים כי הבנק לא הציג בפנינו כל מצג, וכי אין לבנק כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר לדירה ו/או להנפקת הבטחות, ולמעט על פי הבטחות אשר יונפקו על ידכם לטובתנו, ככל שיונפקו, וזאת על פי תנאיהן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהבנק או מי מיחידו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות בקשר לביצוע עבודות בניה ו/או אופן השקעת המשאבים בפרוייקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של הקבלן ו/או כל קבלן משנה ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הבנק כאמור נועדו לשרת את מטרותיו של הבנק ו/או מי מיחידו (בהתאמה) בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם ו/או כדי להטיל על הבנק כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרוייקט. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי לבנק אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הבנק ו/או מי מטעמו, לרבות בקשר עם ביצוע הבניה ו/או קצב שחרור התקבולים אשר שילמנו ו/או נשלם לקבלן ו/או ייעודם.

אנו נותנים הסכמתנו, כי הבנק או מי מיחידו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות כמפורט לעיל, יהיו רשאים לפנות אלינו ישירות על מנת לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות לגבי התשלומים שבצענו ו/או שאנו אמורים לבצע על פי חוזה המכר.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, האפשרות שניתנת לבנק ו/או למי מיחידו לקבל דוחות בקשר עם ביצוע הפרוייקט ו/או לפעול בשם הקבלן ו/או לבצע כל פעולה בקשר עם הפרוייקט, ו/או לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות כמפורט לעיל, לא יטילו על הבנק ו/או על מי מיחידו, בשום מקרה, כל אחריות בקשר עם הפרוייקט ולא יהיו, בשום מקרה, כבסיס לטענת מניעות ו/או השלמה ו/או הסכמה מטעם מי מהם לעניין כלשהו שהובא לידיעת מי מהם ו/או שמי מהם היה יכול לבררו ו/או שמי מהם לא התנגד לו ולא העיר עליו בפני כל גורם שהוא, לרבות בפני הח"מ.

אנו מאשרים כי הוסבר לנו, כי אם וככל שאנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול הקבלן.

אין באמור בסעיף 15 זה כדי לפגוע בזכויותינו עפ"י הבטחות.

16. לביטויים השונים באישורנו זה דלעיל תהא אותה המשמעות הנודעת להם בהוראות.

17. מקום בו נזכר לעיל הביטוי "יחיד הבנק" או כל ביטוי דומה, הכוונה הנה לבנק ירושלים בע"מ או כלל חברה לביטוח בע"מ.

18. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על כתב זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין הקבלן והפרת התחייבויותינו על פי מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.

19. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מכתב זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מכתב זה, אלא אם כן יאשר הבנק בכתב אחרת.
20. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבית משפט של מדינת ישראל, בעל סמכות עניינית, שבעיר תל אביב-יפו או ירושלים.
21. אנו מסכימים ומאשרים בזאת לקבלן למסור לבנק את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם בדירה וכיוצ"ב.
22. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
23. ידוע לנו כי כל אחד מיחידה הבנק הנו יישות משפטית, כלכלית ועסקית נפרדת ועצמאית, כי לכל אחד מיחידה הבנק אין חבות ו/או ערבות כלפי משנהו ולכל אחד מיחידה הבנק מערכת הסכמים נפרדת עם הקבלן.
24. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין הח"מ.

בכבוד רב,

_____ ת.ז. _____ חתימה: _____
_____ ת.ז. _____ חתימה: _____

אישור ע"י עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו - _____ ת.ז. _____ חתמו בפני על מסמך זה לאחר שזיהיתי אותם והבהרתי להם את משמעותו. **מצ"ב צילום תעודות הזיהוי של הנ"ל.**

_____ תאריך _____
_____ חתימת וחותמת

doc\apcfs\SHARE\USERS\doritz\dorit\ראש העין מחיר למשתכן\פרויקט 1\נספח רוכשים.doc

נספח ח'

הבטחת כספי הקונה

בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, מודיע בזה המוכר לקונה, כי התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן ליווי פיננסי, כאמור בחוזה.

הבטחת כספי הקונה

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

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

החלפת ערובה

2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 12(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 12(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

חובת יידוע בכתב

2א1. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

(ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.

הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל

2ב. (א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חויבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד

ג2. (א) בסעיף זה –

"תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי שהמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 12(1), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;

"מבטח" – מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה.

(ב) מוכר יפנה בכתב לתאגיד בנקאי או למבטח, לפי העניין, בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת, ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי או המבטח לא יומשו מתוך הדירה ורישומם יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (בסעיף זה – ההודעה); פנייה כאמור תיעשה בתוך 30 ימים מאחד מאלה:

(1) ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוברים אם הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה;

(2) ממועד הוצאת ערבות בנקאית ראשונה אם ניתנה על ידי תאגיד בנקאי שאינו תאגיד מלווה;

(3) ממועד הוצאת פוליסת הביטוח על ידי מבטח שאינו תאגיד מלווה.

(ג) פנה המוכר לתאגיד הבנקאי או למבטח כאמור בסעיף קטן (ב), ימסור לו התאגיד הבנקאי או המבטח את ההודעה בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכר אליו; עם פנייתו לתאגיד הבנקאי או למבטח, יודיע על כך המוכר לקונה, ועם קבלת ההודעה מהתאגיד הבנקאי או המבטח יעבירה לקונה.

סייג לתשלומים

3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 12(1) או (2).

תשלום הוצאות על ידי המוכר

3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוצאות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי העניין, הוציא קבלה על שם הקונה.

הפרשי הצמדה

3א1. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 12(1) או (2), 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 תשלום בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 12(1).

ליווי פיננסי לפרויקט בנייה

3ב. (א) תאגיד מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוצאות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין – לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע הממונה על שוק ההון בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח – לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח.

(ג) התאגיד 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 על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב).

(ד) 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 המלווה להמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף (1)2 או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף (2)2, לטובת הקונה.

(ה) תאגיד מלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 133 הנכלל בכספים אלה, 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 או מבטח לפי כל דין.

חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה

33. נתן תאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא –
(1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה;

(2) להעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ

133. נתן מוכר בטוחה כאמור בסעיף (1)2 או (2), תהיה זכותו לקבלת החזר רכיב המע"מ ששולם, במקרה של מימוש הבטוחה, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה; לעניין זה, "רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.

השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה

233. (א) בסעיף זה –

"בטוחה" – ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף (1)2 או (2);

"רכיב המע"מ" – כהגדרתו בסעיף 133;

"הקרן" – הקרן שהוקמה לפי סעיף קטן (ג).

(ב) מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף (1)2 או (2), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 1א3 על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2), בהתאם להוראות אלה:

(1) התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה, לא יאוחר משבעה ימים ממועד המימוש, בבקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המע"מ;

(2) בתוך 14 ימים ממועד פניית התאגיד הבנקאי או המבטח כאמור בפסקה (1), יועבר הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן לתאגיד הבנקאי או למבטח;

(3) עם קבלת הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידי הקונה.

(ג) החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשרד האוצר, קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לקונים, בעת מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה; הודעה בדבר הקמת הקרן תפורסם ברשומות.

(ד) החשב הכללי, בהסכמת המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון, יתקין את תקנון הקרן; בתקנון כאמור ייקבעו, בין השאר, הוראות בדבר פעולות הקרן, נוהלי הגשת בקשות לקרן והטיפול בהן וסדרי עבודתה של הקרן; תקנון הקרן יפורסם באתר האינטרנט של משרד האוצר.

נספח ט' – נספח 'חניית נכים'

ככל ואחת מהחניות הצמודות לדירה, כאמור בס"ק 2.1.3 בחוזה, הינה חניה המוגדרת בהיתר הבניה כ'חנית נכים', והיא מסומנת כ'חנית נכים' בתכנית המכר (נספח א' לחוזה), וככל והקונה **אינו** 'נכה' הזכאי לרכוש חנית נכים כאמור, אזי יחולו ההוראות דלהלן:

א. הודע לקונה, כי שיוך החניות לדירות בפרויקט נעשה באופן שרירותי, וקודם לחתימת החוזה.

ב. אשר על כן, ככל והמוכר ימכור בעתיד דירה בפרויקט לנכה, סביר שהמוכר יבטל את הצמדת חנית הנכה לדירה ויצמיד את החניה לדירה שירכוש הנכה. במקרה כזה יצמיד המוכר לדירה חניה חלופית, במיקום לפי שיקול דעתו הסביר, ובהתאם למלאי החניות שנותרו למכירה.

ג. הודע לקונה, כי אין לו ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפי המוכר בקשר עם ביטול הצמדת החניה והחלפתה בחניה חלופית. החלפת החניות תיעשה בהודעה בכתב של המוכר לקונה ולא תידרש הסכמת הקונה לפעולה זו.

ד. הודע לקונה, כי הוא אינו רשאי להתנגד באופן כלשהו להחלפת החניות, לקבל את החזקה בחניה החלופית ואת ההצמדה שלה – כתחליף לחניה ולהימנע מלעשות שימוש כלשהו בחניה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
הקונה	הקונה	המוכר