

לשימוש החברה בלבד (אינו מהווה חלק מהחוזה):

גוש: 10569 חלקה: 10 (בחלק) בניין מס': _____

דירה מס': _____ קומה מס': _____ מס' חדרים: _____

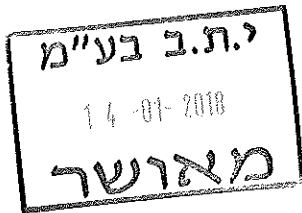
הצמדות: חניה מס': _____ ו- חניה מס' + _____ מחסן מס' _____

מחיר יחידת הדיור: _____ כולל מע"מ.

החברה אינה נבדקת ע"י חברת הבקרה ואיננה אחראית על המכירה.
כל מיקוד החנאים הקבועים במכרז הם המחייבים.
אין בכוחו של אישור זה לבטלם ואין לצמצם
החניה. תאריך: 14/02/18

חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בחיפה ביום _____ לחודש פברואר שנת 2018



בין: אודור נכסים בע"מ ח.פ. 514667559

מרח' בר כוכבא 4 בני ברק

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית ביניהם,
שכתובתם לצרכי הסכם זה ולצרכי משלוח הודעות ודואר:

רח': _____

עיר: _____

טל': _____ (בית) _____ (נייד)

דואר אלקטרוני: _____
(להלן - "הרוכש")

מצד שני

הואיל והחברה זכתה במכרז מס' חי/328/2015 במתחם מס' 43282 בטירת כרמל במסגרת תכנית
מחיר למשתכן (להלן "המכרז");

והואיל והחברה הינה החוכרת ל- 98 שנים החל מיום 30.5.16 מאת מדינת ישראל/ רשות הפיתוח
באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") את מגרשים מס' 2016, 2019 ו- 4011
הידועים כחלק מחלקה 10 בגוש 10569 (להלן: "המקרקעין", "המגרשים" כ"א מיחיד
המגרשים יקרא להלן "המגרש") לפי תכנית מפורטת מס' מכ/582/חכ/20/ד/א (להלן:
"התב"ע" ו/או "התוכנית") הנמצאים במתחם החותרים בטירת כרמל;

והואיל והחברה מקימה 8 בנייני דירות למגורים על המקרקעין במסגרת תכנית מחיר למשתכן
(להלן: "הפרויקט");

והואיל והחברה התקשרה עם בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק המלווה") בהסכם ליווי;

והואיל והחברה מתחייבת לספק לרוכש בטוחה עפ"י אחת החלופות המנויות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") בהתאם לתנאי המכר;

והואיל והרוכש מבקש לרכוש מאת החברה את הזכות להכירה ביחידת הדיוור והחברה מוכנה למכור לרוכש את זכות ההכירה ביחידת הדיוור במחיר ובתנאים הנקובים בהסכם זה להלן;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים:

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה או דו משמעות בין הוראותיו של ההסכם לבין הוראות הנספחים להסכם, יקבעו הוראות ההסכם, אלא אם נקבע אחרת במפורש.
- 1.3. האמור בהסכם זה בלשון יחיד אף בלשון רבים במשתמע וכן להיפך. האמור בלשון זכר – אף לשון נקבה במשתמע וכן להפך.
- 1.4. הצדדים מסכימים בזאת כי פרשנותו של הסכם זה תעשה בכל מקרה אך ורק מתוך ועל סמך הכתוב בו ללא הזדקקות לראיות חיצוניות ו/או לנסיבות עריכתו של ההסכם.
- 1.5. כל הצעה קודמת ו/או הסכם ו/או כל פרסום ו/או מצג ו/או הצהרה, בין בכתב ובין בע"פ, בין במפורש ובין במשתמע ו/או פרוספקטים קודמים וקיימים – בטלים, והרוכש, לאחר שערך השוואה בינם לבין הסכם זה, על התוכניות והמפרט המצורפים לו, ועמד על השוני וכל ההבדלים, החליט להתקשר עם החברה עפ"י הסכם זה ונספחיו בלבד, והוסכם בין הצדדים כי רק האמור במפורש בהסכם זה ובנספחיו יחייבם, אין באמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י כל דין ו/או לשלול מהרוכש האפשרות לטעון כנגד החברה בכל ערכאה שהיא בעילת הטעיה, הצגת מצג שווא, תרמית חוסר תום לב ו/או אחרת, ו/או במקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצייןם עפ"י דין כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתא או כלי עזר לפירוש ו/או פרשנות הסכם זה.
- 1.6. כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם זה כ"רוכש" (להלן בסעיף זה בלבד: "יחיד הרוכש"), יהיה חייב יחד ולחוד וערב כלפי החברה בערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות הסכם זה ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן אורכה ו/או ויתור ו/או הנחה על ידי החברה לאחד מיחיד הרוכש.
- 1.7. חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לנהל מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו. הרוכש רשאי להוסיף נספח "היתר עסקה" להסכם זה.
- 1.8. הסכם זה ייכנס לתוקפו אך ורק לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים כדן.

1.9. להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:

נספח א' -	יחידת הדיור הצמדותיה, מחירה ותנאי תשלום.
נספח ב' -	מפרט טכני.
נספח ג' -	תכניות מכר (מותנה בהיתר בניה סופי).
נספח ד' -	נוסח יפוי כוח בלתי חוזר.
נספח ה' -	הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות תשל"ה – 1974.
נספח ו' -	כתב התחייבות רוכש דירת מחיר למשתכן, ותצהיר חסר קרקע.
נספח ז' -	הוראות בדבר ייצוג משפטי.
נספח ח' -	נספח ליווי בנקאי.
נספח ט' -	בוטל.
נספח י' -	מרפסות שמש בפרויקט וטופס הזמנת מרפסת.
נספח יא' -	הזמנת שינוי דלת מרפסת.

2. הגדרות:

בהסכם זה יהיו למונחים להלן הפרושים שבצידם, ובכל מקום שבצד פירוש קיימת הצהרה, התנייה, התחייבות ו/או הסכמה יהיו אלה חלק בלתי נפרד מחובותיהם והתחייבותיהם של הצדדים לפי הסכם זה:

"הבית" ו/או "הבניין"	הבית אשר בו תמצא יחידת הדיור ואשר יבנה על המקרקעין, על ידי החברה, בין בעצמה ובין ע"י קבלן/י משנה, לחוד ובין ביחד עם בתים נוספים בפרויקט.
"דירת מחיר למשתכן"	יחידת דיור הנבנית ונמכרת במסלול תכנית מחיר למשתכן.
"הצמדות מיוחדות"	חלקים שיוצאו אם יוצאו מהרכוש המשותף ושיוצמדו ליחידת הדיור מסוימת כמפורט בתכניות הבניה, במפרט הטכני ובנספח א'.
"יחידת הדיור" או "הדירה"	יחידת הדיור הנמכרת על הצמדותיה לרבות חלק יחסי מהרכוש המשותף כמפורט ב- נספח "א".
"מחיר יחידת הדיור"	התשלום שידרש הרוכש לשלם לחברה תמורת יחידת הדיור כאמור בנספח א' (כולל מע"מ) וביתר הוראות הסכם זה ובתוספת הפרשי הצמדה/שער וריבית שהצטברו עד למועד ביצועו

בפועל של כל תשלום ותשלום.	
בנק הפועלים בע"מ ו/או מוסד פיננסי ו/או תאגיד בנקאי ו/או גוף מממן, עימו תבחר המוכרת להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט.	"הבנק" או "הבנק המלווה" –
חשבון בנק מס' 14659 בבנק המלווה, סניף "רמת גן עסקים" (מס' סניף 176), אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה, כהגדרתו בנספח א' (נספח תשלומים ומועדים).	"חשבון הפרויקט" –
מפרט עבודות הבניה בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"ד - 1974 (נספח ב') ושלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר למשתכן - מפרט אחיד".	"המפרט" –
הלוואה שיקבל הרוכש מאת בנק מסחרי לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת יחידת הדיוור על פי הסכם זה.	"המשכנתא" –
עבודות הפיתוח המפורטות החלות על החברה ואלו בלבד.	"פיתוח החצר" –
תכנית לבנית דירות מגורים כהגדרתה במכרז משרד הבינוי והשיכון ורמ"י.	"תכנית מחיר למשתכן" –

3. המכירה:

- 3.1. בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה, החברה מוכרת בזה לרוכש והרוכש רוכש בזה מאת החברה את הזכות לחכירה ביחידת הדיוור
- 3.2. מובהר בזאת כי התחייבויות החברה כלפי הרוכש על פי הסכם זה חלות רק ביחס ליחידת הדיוור בלבד. לגבי חלקים אחרים בבית ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט, לא תהיה לרוכש כל זכות וטענה מכל סוג שהן כלפי החברה ו/או כלפי רמ"י.
- 3.3. מוסכם במפורש על ידי הצדדים כי יחידת הדיוור הנרכשת על ידו, כוללת אך ורק את שטח היחידה כמסומן בתוכניות המצורפות להסכם זה (נספח ג' לחלן) ואת חלקה בשטחי הרכוש המשותף, יובהר כי זכויות בניה עתידיות יהיו שייכות לחברה ובלבד שמועד היווצרן קדם למכירת כל הדירות בפרויקט, זכויות בנייה שיתווספו לאחר המועד הנ"ל לא יהיו שייכות לחברה. למען הסר ספק, החברה לא תחיה רשאית להותיר לעצמה זכויות ברכוש המשותף. הרוכש מתחייב שלא להתנגד ו/או לעכב ו/או להפריע לכל פעולה כאמור. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה לבניית יחידת הדיוור בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף לזכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4. הצטרות הרוכש

- 4.1. הרוכש מצהיר ומאשר כי הוא זכאי לרכוש יחידת דיוור במסלול מחיר למשתכן וכי הוא עומד בכל התנאים הנדרשים מזכאי לרכוש יחידת דיוור במסגרת תכנית מחיר למשתכן וכי יחידת הדיוור הנמכרת לו על פי הסכם זה הינה דירת מחיר למשתכן וע"כ יחולו על

הרוכש כל הכללים, התנאים, וההתחייבויות, כפי שנקבעו בתכנית מחיר למשתכן ובהסכם זה.

4.2. ידוע לרוכש והוא מסכים באופן בלתי חוזר כי היה ויתברר, בכל עת ממועד חתימת חוזה זה ועד למועד קבלת החזקה בדירה על ידו, כי נכון ליום חתימת החוזה, אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יבוטל חוזה זה לאלתר, מבלי שהרוכש יהא זכאי לכל פיצוי מהחברה בגין ביטול חוזה זה ומבלי שתהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בעניין הביטול האמור.

4.3. הרוכש מצהיר כי ידוע לו והוא מתחייב לא למכור את יחידת הדיור החל מיום רכישתה ועד לתום חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 ליחידת הדיור או חלוף 7 שנים ממועד קבלת ההודעה על הזכיה בהגרלה, לפי המוקדם מבין המועדים. כמו כן, הרוכש מתחייב שלא לחתום לפני תום 5/7 השנים האמורות על כל הסכם לפיו זכויותיו ביחידת הדיור יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל. הפרת תנאי זה תחייב את הרוכש בין היתר, בתשלום בגובה 450,000 ₪ לטובת משרד השיכון והבינוי.

4.4. להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות המצ"ב **בנספח ו'** תירשם על ידי החברה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה והרוכש יחתום על כתב התחייבות בנוסח המצורף להסכם זה **בנספח ו'** להבטחת האמור לעיל.

4.5. הרוכש מצהיר ומאשר כי ראה ובדק ביסודיות, לפני חתימת חוזה זה, את תנאי המכר, תנאי תוכנית מחיר למשתכן ותנאי תקנון תוכנית למשתכן, וכן את המקרקעין, מיקומם וסביבתם, את התוכניות, המפרט ותכניות המכר, לרבות תכניות הדירה והבניין, וכי מצא את הכל מתאים מכל הבחינות למטרותיו, והוא מוותר בזאת על כל טענות אי התאמה ו/או פגם ו/או טעות וכל טענה אחרת בקשר למקרקעין, לבניין, לדירה, למפרט הטכני, לפרויקט ולהתקשרותו בחוזה זה. החברה מתחייבת כי לכל קונה תינתן האפשרות לראות את המקרקעין, וזאת בתיאום מראש עם נציגי החברה לצורך שמירה על בטיחות הרוכש, ולצורך כך לדאוג כי אתר הפרויקט יהיה זמין ונגיש לקונה כמו כן החברה תאפשר לרוכש לעיין בכל המסמכים המנויים בס"ק זה.

4.6. כי הודע לו במפורש, כי בשטח ו/או בחלל המחסן ו/או יחידת הדיור ו/או התניה, עשויים לעבור ו/או להימצא מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת מים, ביוב, ניקוז וכיוב', כי הוא מוותר מראש על כל טענת פגם ו/או אי התאמה בקשר לכך וכי המחיר ששולם על ידו בגין יחידת הדיור לרבות הצמדותיה, משקף את הוויתור כאמור. כמו כן, במקרה כזה מתחייב הרוכש לאפשר נגישות במידת הצורך לאותם מתקנים משותפים ולהימנע מכל פעולה שעלולה לגרום נזק למתקן משותף העובר במחסן. האמור בסעיף זה לא ימנע מהרוכש שימוש סביר בדירה והצמדותיה, ואין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י כל דין.

4.7. כי ידוע לו שהחברה שיעבדה ו/או תשעבד לטובת הבנק המלווה בשעבוד קודם וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום את כל זכויותיה בקשר עם המקרקעין, וכי זכויות הבנק המלווה תהיינה עדיפות בכל זמן על זכויותיו ביחידת הדיור, כל עוד לא התקבל מכתב התרגה סופי מהבנק המלווה בקשר לזכויותיו ביחידת הדיור.

4.8. כי ידוע לו שיחידת הדיור הנמכרת לו על פי הסכם זה, הינה דירת מגורים המיועדת למגורים בלבד.

4.9. כי הובהר לו כי מסתור הכביסה המתוכנן להיבנות בדירה, ייתכן וישמש, בין היתר, לצורך אחסון מנועי מזגנים, דודים, צינורות ביוב ו/או כל מתקן אחר, על פי שיקול דעת החברה, והרוכש מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי החברה, ובלבד שלא יימנע מהרוכש שימוש במסתור כייעודו המקורי.

4.10. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהקניית זכות הבעלות ביחס לדירה, אם וככל שתתאפשר, תהיה באישור הרשות ובהתאם לכללים שיקבעו, מבלי שלמוכרת תהיה כל אחריות ו/או חבות בקשר עם כך. הרוכש מתחייב שלא לפנות לרשות לצורך הקניית זכות הבעלות עד להשלמת רישום הבית המשותף.

4.11. כי הודע לו שניתן ביום 31.12.17 היתר/י בניה לבניין ו/או לפרויקט.

4.12. כי הודע לו שאכלוס הפרויקט ו/או הבניין, מותנה, בין היתר, בהתאם להוראות התב"ע, שאינם בשליטת החברה וכי עקב כך עשוי לחול עיכוב באכלוס הפרויקט ו/או הבניין.

4.13. בנוסף ידוע לרוכש כי טרם עברה תוכנית לבניית מרפסות בפרויקט והכל כמפורט בנספח י' להסכם זה.

5. בניית יחידת הדיור:

בכפוף למילוי המלא, המוחלט ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה על פי הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל, מתחייבת החברה:

5.1. לבנות בין בעצמה ובין באמצעות קבלן/י ו/או משנה את יחידת הדיור כמפורט במפרט ובתכניות הנספחים להסכם זה, היתר הבניה, תוכניות הפיתוח ודרישות/הנחיות הרשויות המוסמכות ו/או הוראות דין ובכפוף לשינויים קלים שיידרשו בביצוע לעומת המפרט ("שינויים קלים" לצורך סעיף זה פירושם סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות יחידת הדיור המופיעות במפרט לבין המידות למעשה (נעפ"י חישוב כולל של שטח יחידת הדיור, וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין הכמויות ומידות האבזורים המופיעים במפרט לבין הכמויות והמידות למעשה. שינויים כנ"ל לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה על פי הסכם זה, ולא ישמשו כבסיס לטענה כלשהי מצד הרוכש, לרבות לא טענת אי התאמה, ולא יזכו את הרוכש בתרופה או סעד כלשהם, לרבות פיצוי או שיפוי כלשהו), ולמסרה לרוכש עד למועד המסירה הנקוב בהסכם זה ובכפוף להוראותיו.

5.2. עבודות פיתוח החצר תושלמנה בתוך 12 חודשים ממועד מסירת הדירה, ואין לראות באי השלמת פיתוח במועד גמר הבניה כי יחידת הדיור או הבית אינם גמורים לענין מועד המסירה של יחידת הדיור המוגדר להלן, ובלבד שבמועד גמר הבניה תהיינה דרכי גישה סבירות ובטוחות לבית ושפיתוח החצר עד לאותו מועד יאפשר שימוש סביר בבית וביחידת הדיור למטרת מגורים. המשך עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש יחידת הדיור.

5.3. הובהר לרוכש כי עבודות הפיתוח והתשתית עד לגבול המגרש תבוצענה על ידי הרשות בשם ובמקום המועצה, באמצעותה ו/או באמצעות מי מטעמה, וכי למעט תשלום הוצאות פיתוח לרשות או כל תשלום נדרש אחר בהתאם למסמכי המכרז, אין ולא תהיה למוכרת כל אחריות, לא באשר לאיכות הביצוע ולא באשר למועדי הביצוע של עבודות הפיתוח והתשתית הנ"ל.

5.4. במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור יחידת הדיור במפרט לעומת תיאור בתכניות, יחייב התיאור שבמפרט אלא אם כן משתמעת מן הדברים כוונה אחרת. בכל

מקרה, ובהתאם לאמור בסעיף 5 להסכם זה, יחייבו התכניות והמפרטים הסופיים ככל שידרשו כאלה.

הוראות סעיף 5 לעיל הינן יסודיות והפרתן תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

6. מועד המסירה:

6.1. בכפוף למילוי המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה, בייחוד תשלום מלוא התמורה והשבת הבטוחות ופנקס השוברים בהתאם למפורט בהסכם זה) ובכפוף לכל הוראותיו, מתחייבת החברה למסור לרוכש את החזקה ביחידת הדיור במהלך חודש אפריל 2020 (להלן: "מועד המסירה"), לאחר שבנייתה הושלמה בהתאם לתוכניות ולמפרט, כשיחידת הדיור פנויה מכל אדם וחפץ וראויה לשימוש ולאחר שניתן טופס 4 לבניין.

איחור במסירת יחידת הדיור של עד 60 יום לאחר מועד המסירה מכל סיבה שהיא או איחור למועד המסירה המוארך כמפורט בסעיף 7 להלן לא יהווה הפרה ולא יזכה את הרוכש בפיצוי כלשהו.

6.2. כ- 30 ימים בטרם מועד המסירה, תשלח החברה לרוכש הודעה על מועד המסירה הסופי שיתואם מראש, ועל הרוכש יהיה להסדיר את ביצוע גמר חשבון מול החברה בהתאם למפורט בנספח א'.

6.3. הרוכש מתחייב לקבל את החזקה ביחידת הדיור במועד שיתואם עם הרוכש כאמור בפסקה 6.2 ובאופן הקבוע בהסכם זה.

6.4. סירב הרוכש לקבל את החזקה ביחידת הדיור למרות שהושלמה או לא הופיע לקבל את החזקה בה, יתואם מועד חלופי למסירה, לא הופיע הרוכש למועד החלופי שתואם, ייחשב תאריך המסירה שנקבע בסעיף 6.2 לעיל כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, ולרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר יחידת הדיור, אחריות למצבה, לאחזקתה ושמירתה (כאמור להלן), ותחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור או מהבעלות עליה.

6.5. לא יופיע הרוכש לקבל לחזקתו את יחידת הדיור במועד המסירה אף כי הוזמן לכך, תהא החברה אחראית לשמירת הנכס כלפי הרוכש כשומר חנם לפי הוראת חוק השומרים, התשכ"ז 1967 בלבד. במצב כאמור, תהא חייבת בתיקון כל ליקוי או פגם או תשלום פיצוי לרוכש, רק במקרה שנוצרו עקב רשלנותה במילוי תפקידה כשומר חנם.

6.6. עצם משלוח הודעה לרוכש על תאריך המסירה אין בה אישור כי הרוכש שילם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה עד לתאריך המסירה.

6.7. החברה תהא זכאית להקדים את מועד המסירה בכפוף לקבלת הסכמת הרוכש שניתן בכתב ומראש.

6.8. נמסרה יחידת הדיור לרוכש או רואים אותה כמי שנמסרה לו, תחול האחריות לאחזקתה ותחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור או מהבעלות עליה, על הרוכש.

6.9. יובהר כי החברה אינה אחראית כלפי הרוכש לכל מניעה ו/או עיכוב שבגינם יעוכב חיבור המים ו/או החשמל ו/או הטלפון ו/או כל תשתית אחרת לבית ו/או לסביבתו, וכן לא תהיה החברה אחראית בגין עיכוב במועד המסירה עקב מעשה או מחדל של רשות כלשהי, לרבות חברת החשמל, בזק, רשות מקומית, רשות מקרקעי ישראל, משרד השיכון, חברת גז וכיו"ב, ובלבד שהעיכוב או המניעה אינם תלויים בחברה וכי היא פעלה באופן סביר על מנת למנוע את העיכוב.

6.10. ההוראות האמורות בסעיף זה יחולו בשינויים המתויבים אף ביחס לרכוש המשותף שבבית. החזקה ברכוש המשותף בפרוייקט תימסר לשלושת הדיירים בבנין אשר להם תימסר החזקה ביחידת הדיור בבנין כתנאי למסירת החזקה ביחידות הדיור שלהם. הדיירים הנ"ל יקבלו את הרכוש המשותף לידיהם בשם כלל בעלי היחידות, ויערך פרוטוקול מסירה. למרות האמור לעיל לחברה הזכות למסור את החזקה ברכוש המשותף לאחד משלושת הדיירים האמור לעיל אשר על זהותו החליטו שלושת הדיירים הנ"ל. בהעדר החלטה ע"י הדיירים הנ"ל תחליט החברה על הדייר לו ימסר הרכוש המשותף.

6.11. מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב מקביל במסירת יתר הדירות.

7. איחור במועד המסירה בשל "כח עליון" :

7.1. אם תחול הפרעה בבנייה או עיכוב בהשלמת הדירה או במסירתה, כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת או שאין למוכרת שליטה עליהם ושהחברה אינה מודעת ולא היה באפשרותה לדעת במועד חתימת חוזה זה, כולל ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל: כח 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 בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה או מסיבה אחרת שאינה תלויה במוכרת וכיו"ב, ובכל מקרה של עיכוב בעבודות הנובע מהרוכש או עיכובים בהשלמת התשתיות ועבודות הפיתוח המבוצעות על ידי רשויות עירוניות ו/או ממשלתיות ו/או מי מטעמן של רשויות אלה שאינם בשליטת החברה, ידחה מועד מסירת החזקה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, במקרה זה יידחה אף התשלום אחרון שעל הרוכש לשלם ע"ח התמורה ובלבד שהחברה עשתה מאמצים סבירים, על אף העיכוב, לעמוד בהתחייבות למסור את הדירה במועד.

החברה מתחייבת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה הצפוי ולפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש וזאת בסמוך ככל שניתן לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת או יותר מהסיבות דלעיל, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מבניהם).

במקרה שדחיית מועד המסירה על פי סעיף זה לעיל תהיה בלתי סבירה בנסיבות עניין, יהיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה בחלוף 9 חודשים ממועד העיכוב. להסרת ספקות יובהר כי תקופת הגרייס בת 60 הימים כלולה ומנויה בתשעת החודשים הנ"ל, ויחולו בהתאמה הוראות סעיף 19 להלן.

7.2. פיצוי בשל איחור במסירת יחידת הדיור :

7.2.1. במקרה של איחור במועד מסירת החזקה ביחידת הדיור שלא מהסיבות האמורות בסעיף 6 או 7 דלעיל הרוכש יהא זכאי לפיצוי בעבור כל חודש איחור או חלק ממנו בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק המכר (דירות).

7.2.2. לא העמידה החברה את יחידת הדיור לרשות הרוכש לאחר שחלפו שישים ימים מתום מועד המסירה או מתום מועד המסירה המוארך, יהיה זכאי הרוכש לפיצוי, בלא הוכחת נזק, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד מסירת החזקה ועד להעמדת יחידת הדיור לרשות כמפורט להלן:

7.2.3. סכום השווה לדמי שכירות של יחידת דיור דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב 1.5 בעבור התקופה – שתחילתה במועד המסירה החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

7.2.4. סכום השווה לדמי שכירות של יחידת דיור דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב 1.25 בעבור תקופה – שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

7.3. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד תחוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים. פיצוי זה לא יגרע מהוראות ס' 7 חוק המכר (דירות).

8. פרטיכל מסירה:

8.1. עובר למסירת החזקה בדירה לרוכש תאפשר החברה לרוכש לבדוק את התאמתה למפרט ולתכניות ולהוראות הסכם זה.

במעמד מסירת החזקה ביחידת הדיור כאמור, ייערך על ידי נציג החברה (להלן: "הנציג") ועל ידי הרוכש ו/או מי מטעמו, פרטיכל מסירה (להלן: "הפרטיכל") ובו יצוין מצבה של יחידת הדיור, ליקויים, פגמים וכל אי התאמה בינה לבין המפרט והתכניות - אם יהיו כאלה.

הרוכש יהיה חייב לפרט כל פגם, ליקוי או אי התאמה, אם יהיו, לאחר שיבדוק את יחידת הדיור בדיקה כרוכש סביר, והנציג ירשום בפרוטוקול כל הערה של הרוכש וכל דבר הטעון תיקון (להלן: "הליקויים").

8.2. הפרטיכל יחתם על ידי הנציג אך לא יהיה בחתימת הנציג או ברישום הערות הרוכש כשלעצמם כדי לחוות הסכמה ו/או הודאה מצד החברה בנכונות איזה דבר שיצוין בפרטיכל.

8.3. חתימת הפרוטוקול על ידי הרוכש או על ידי אחד מיחידת הרוכש, כשהסכם זה נחתם על ידי שני אנשים או יותר שהם הרוכש, הינו הוכחה כי אכן ניתנה לרוכש הזדמנות נאותה לבדוק את יחידת הדיור כאמור בסעיף זה.

8.4. הרוכש זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלות בעת - העמדת יחידת הדיור לרשותו, אם הודיע עליה לחברה בתוך שנה ממועד העמדת יחידת הדיור לרשותו. בכפוף לאמור לעיל, אי ציון ליקוי או פגם כלשהו בפרוטוקול לא ימנע מרוכש יחידת הדיור להעלות טענות בשלב מאוחר יותר באשר לליקויים או פגמים שהיו בנכס ולא נרשמו בנסיבות שאינן מהוות עילה לביטול החוזה על פי הדין הכללי, אלא אם כן מדובר בפגם נסתר או באי התאמה שלא ניתן להתנות עליה על פי- חוק.

8.5. דבר מהאמור בסעיף 8 זה לא יגרע מזכות הרוכש שלא לקבל את החזקה ביחידת הדיור אם במועד המסירה יתברר שקיימת "אי התאמה יסודית" (כמשמעותו מונח זה בחוק המכר(דירות) ביחס למפרט ולתכניות הסופיים ואולם הרוכש לא יהא רשאי שלא לקבלה מכל טעם אחר ולא יהיה רשאי שלא לקבלה אף אם ימצאו בה פגמים וליקויים.

8.6. נציג מטעם החברה יבדוק את הליקויים בפרטיכל המסירה, ובמידה וייווכח כי אלו קיימים, כולם או חלקם, יחליט לפי שיקול דעתו, אילו ליקויים חייבים תיקון מיידי ואילו לאו, וזאת מבלי לגרוע מהיות יחידת הדיור ראויה למסירה על פי הוראות הסכם זה. התיקונים החייבים בתיקון מיידי יתוקנו על ידי החברה תוך זמן סביר בהתחשב במהות הליקוי. יתר הליקויים, ככל שיקבע כי הם קיימים, יתוקנו במהלך תקופת האחריות כמבואר בסעיף 9 להלן והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות).

9. תקופות הבדק והאחריות:

9.1. תקופת הבדק ותקופת האחריות של החברה כלפי הרוכש בגין יחידת הדיור יהיו כאמור בחוק המכר על תיקוניו.

9.2. דין הרכוש המשותף, ככל שקיים, כדן יחידת הדיור לענין תקופת הבדק ותקופת האחריות.

10. מוסכם, כי "מועד המסירה" לגבי הרכוש המשותף של הבניין ייעשה בהתאם לאמור בסעיף 6.10 לעיל, עבור כל רוכשי יחידות הדיור בבניין, בבת אחת או בחלקים, עם השלמת חלקי הרכוש המשותף הנוגעים לעניין על ידי החברה, ובמועד זה יחשב הרכוש המשותף או אותו חלק ממנו שהושלם כנמסר לחזקתם ולרשותם של כל רוכשי יחידות הדיור בבניין, וזאת מבלי לפגוע בזכות הרוכש לבדוק את מצב הרכוש המשותף בעת מסירת החזקה ביחידת הדיור לידיו. מוסכם כי במועד כאמור, תהיה החברה רשאית להסב לרוכש או לשני הדיירים הנ"ל את ההתחייבויות לתיקונים שתקבל מאת קבלני משנה ו/או מספקים או להמציא לקונה או לנציגות החוקית, התחייבות לתיקוני תקופת הבדק ו/או האחריות מטעם קבלני המשנה ו/או ספקים שסיפקו מתקן ו/או מוצר ו/או עבודה לגביהם נהוג לתת אחריות, כגון מעליות, דוודי חשמל או גז, גנרטורים, משאבות מים, אביזרי אינסטלציה, מנעולים, דלתות וכד'. למען הסר ספק, הסבת ההתחייבויות לתיקונים כאמור לא תפטור החברה מחובתה לבצע תיקונים בהתאם להוראות הדין ובלבד שטרם הפניה לחברה נעשו פניות לקבלני משנה ו/או חספקים שלא נענו.

11. חזקת שימוש בחומרי בניה טובים:

השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי הנמכרים לציבור כנושאים תווי תקן (ובחזקתם), הנמכרים לציבור בחנויות המתמחות כמסומנים או על פי תקן ישראלי או על פי תקן אחר ו/או כשהם מקובלים בשימוש בענף הבניה כבעלי סטנדרט בניה טוב) בעת החתימה על הסכם זה, ייחשב כשימוש בחומרי בניה טובים ולרוכש לא תהיה שום טענה על טיב חומר, מוצר וכיו"א אם ענה החומר או המוצר על הדרישות האמורות דלעיל, הכל כפוף לאמור במפרט.

12. ביצוע תיקונים:

12.1. החברה תבצע את התיקונים שהיא חייבת לבצעם כמתחייב עפ"י חוק המכר ובתנאי כי הרוכש הודיע לה אודות הליקוי שתיקונו נדרש, בכתב, בדואר רשום, תוך זמן סביר עם הופעת הליקוי ובתוך תקופת הבדק ו/או האחריות, לפי העניין, המנויות בחוק המכר.

- 12.2. הודיע הרוכש לחברה על צורך בביצוע תיקונים (למעט תיקון דחוף), הרי שקודם לביצוע התיקונים יתואם מול הרוכש מועד לביקור לשם ביצוע סקר ליקויים ביחידת הדיור (להלן: "הביקור").
- 12.3. ב"כ החברה ירשום בעת הביקור פרטיכל ובו יפורטו תלונות הרוכש והערות החברה (באם יהיו כאלה) ויגרום לביצוע תיקונים שהאחריות לביצועם חלה על החברה ובכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).
- 12.4. החברה לא תהא אחראית ולא תתקן כל ליקוי שנוצר מעבודות ושינויים שלא נעשו על ידה ו/או מחומרים ומוצרים שלא נרכשו על ידה ישירות (ובתנאי שמקור הליקוי אינו בהתקנה ככל שהחברה התקינה את המוצר) ו/או מחוסר אחזקה נאותה ו/או מאחזקה רשלנית של יחידת הדיור ו/או ממעשה ו/או מתדל של הרוכש ו/או מבלאי רגיל וסביר ו/או מחמת שהרוכש לא התקשר, לגבי נשוא הליקוי, בחוזי שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה שוטפת.
- 12.5. החברה תעשה כמיטב יכולתה לבצע את התיקונים ביחידת הדיור ברציפות, ואולם, היו התיקונים הדרושים נוגעים למרכיבים שונים ביחידת הדיור שליקויים בכמותם נתגלו גם ביחידות דיור אחרות, רשאית החברה לתקנם בחלקים ולא ברצף דווקא.
- 12.6. הרוכש מתחייב לאפשר את הביקור, להשתתף או להיות מיוצג בו ולאפשר ביצוע התיקונים ביחידת הדיור או בבית - אף אם התיקונים נוגעים ליחידת דיור אחרת שבבית או לרכוש משותף או לצנרת ו/או מתקנים וכיו"ב העוברים ביחידת הדיור, ברצפתה או בקירותיה ודרוש כי תיקונם יעשה מתוך יחידת הדיור או בקירותיה החיצוניים.
- 12.7. יובהר כי היה ויבוצעו מתוך יחידת הדיור תיקונים הנוגעים ליחידת דיור אחרת שבבית או הרכוש המשותף, חייבת החברה להחזיר מיד את מצב יחידת הדיור לקדמותו ככל הניתן. ביצוע עבודות תיקונים יהיו בשעות רגילות של העבודה פרט לתיקונים דחופים.
- 12.8. ביקש הרוכש לדחות מועד הביקור מסיבה סבירה, ידחה תאריך הביקור לפרק זמן שלא יעלה על 7 יום.
- 12.9. את מועד ביצוע התיקונים ביחידת הדיור - תתאם החברה עם הרוכש מראש.
- 12.10. לא יאפשר הרוכש את הביקור מסיבות התלויות בו או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, לא תהא החברה חייבת לבצע תיקונים ביחידת הדיור והדבר ייחשב כויתור מוחלט מאת הרוכש כלפי החברה בקשר עם ביצוע התיקונים, והרוכש יהיה מנוע מלבקש ו/או לתבוע סעד כלשהו לרבות סעד חליפי ו/או נוסף עקב הליקויים ו/או בעטיים מאת החברה.
- 12.11. האמור בפסקה 12.10 לא יגרע מחובתו של הרוכש לאפשר לחברה לבצע תיקונים שנוגעים ליחידת דיור אחרת או לרכוש משותף, שביצועם דרוש להיעשות מתוך יחידת הדיור שלו ו/או קירותיה החיצוניים.
- 12.12. אחריותה של החברה הינה לביצוע התיקונים האמורים בלבד. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הרוכש לפנות כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים לארום, לכסותם ולעשות כל מעשה דרוש על מנת שלא יפגעו. הרוכש לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי מאת החברה בגין כל נזק העלול להיגרם לרכוש הרוכש ביחידת הדיור אם לא ינהג כאמור ו/או בגין צמצום אפשרות שימוש ביחידת הדיור או ההנאה ממנה וכל נזק

עקיף שיגרם לו כתוצאה מליקוי, פגם או אי התאמה וכיו"ב, שנתגלו בתקופת הבדק ו/או האחריות או עקב ביצוע תיקונים ביחידת הדיור.

12.13. בכל עת במהלך ביצוע התיקונים ביחידת הדיור על ידי החברה יהא הרוכש או מי מטעמו נוכח ביחידת הדיור וינקוט בכל האמצעים על מנת לשמור ולחגן על כל ריהוט ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר של הרוכש.

12.14. החברה תתקן כל נזק או פגיעה שתגרם ליחידת הדיור במהלך ביצוע התיקונים ותחזיר את המצב לקדמותו. לרוכש לא תהיה טענה או תביעה כלפי החברה עקב כך זולת לתיקון והשבת המצב לקדמותו. החברה לא תחא אחראית לכל נזק שיגרם לריהוט ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או לכל רכוש אחר של הרוכש שיגרם על ידו במהלך ביצוע התיקונים והנובע מאי נקיטת צעדים כאמור בפסקאות 12.12 ו- 12.13 לעיל.

12.15. לעניין האמור בסעיף 12 זה, דין הרכוש המשותף, ככל שקיים, כדין יחידת הדיור, בשינויים המחויבים.

12.16. לחברה זכות ראשונים לתקן כל פגם ו/או ליקוי ו/או קלקול ו/או אי התאמה ביחידת הדיור ו/או בבית. הרוכש יהיה מנוע מלתבוע את החברה בקשר עם ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות ו/או קלקולים ביחידת הדיור/בבית, כל עוד לא התקיימו שני אלה:

12.16.1. בכל הנוגע לתיקוני תקופת הבדק – חלפו 8 חודשים מתקופת הבדק לביצוע התיקונים (כמשמעותה בהסכם זה) והחברה לא החלה בביצוע התיקונים על אף שנדרשה לעשות כן מבעוד מועד.

12.16.2. ניתנה לחברה האפשרות הסבירה לבצע התיקונים או גם לתקן תיקון חוזר של תיקון שלא צלח והיא לא ביצעה אותם.

12.17. הרוכש יהיה מנוע מלתבוע את החברה כאמור לעיל, באם הרוכש ביצע שינויים ותוספות בעצמו ו/או ע"י מי מטעמו, אשר התקנתן גרמה, באופן ישיר ו/או עקיף לפגמים הנ"ל והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות).

12.18. מוסכם על הצדדים, כי מקום בו החחלפה ו/או התיקון אינם כדאיים ו/או אינם אפשריים, הכל על פי שיקול דעתה של החברה, תעמוד לחברה הזכות שלא להחליף ו/או לתקן, וזאת תמורת תשלום פיצוי כספי לרוכש בגין אי החחלפה ו/או התיקון.

12.19. מוצהר ומוסכם במפורש, כי ביצוע תיקוני תקופת האחריות שתיקונם נדרש יהווה קיום סופי ומלא של החברה כלפי הרוכש לעניין תיקוני הבדק והאחריות, ולרוכש לא תהא כל תרופה למעט זכותו לביצוע התיקונים כלפי החברה. כמו כן, מאשר הרוכש כי היה והצדדים יהיו חלוקים בסוגיות הנוגעות לשאלת אחריותה של החברה לביצוע תיקונים בדירה לפי הוראות הסכם זה ו/או בדבר אופן ביצוע התיקונים על ידי החברה, תובא המחלוקת להכרעה בפני מהנדס שיהיה מקובל על הצדדים ואשר יפעל כמומחה מטעם הצדדים ולא כבורר. הכרעת המהנדס תחייב את הצדדים ותהווה תנאי מיקדמי להעלאת כל דרישה ו/או תביעה מצד הרוכש בקשר לאי התאמות ו/או ליקויים בדירה.

12.20. ידוע לרוכש כי מערכות הרכוש המשותף, כגון מעליות, כיבוי אש וכן מערכות משותפות אחרות, עד כמה שיש כאלה, הן מערכות מורכבות הדורשות תחזוקה שוטפת על ידי מומחים לכך, וזאת כמפורט, בין היתר, בהוראות. לפיכך, אחריות וחבות החברה בתקופת הבדק כלפי הרוכש לגבי מתקנים ומערכות אלה, כמו גם אחריות הספקים של המתקנים והמערכות הנ"ל כלפי החברה, מותנית בתחזוקה נאותה שלהם על ידי

הספקים ו/או מי מטעמם. הרוכש מתחייב, ביחד עם הרוכשים האחרים בבניין, לגרום לכך כי הרוכשים או נציגות הבניין יתקשרו עם הספקים של אותם מתקנים ומערכות בהסכמים לביצוע עבודות אחזקה ותיקונים במשך כל תקופת הבדק.

13. שינויים ותוספות:

13.1. ידוע לרוכש כי בהתאם להוראות תכנית מחיר למשתכן לא יתאפשר לבצע שידורים ביחידת הדיור, החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד קבלת מפתח יחידת הדיור.

13.2. בכפוף להוראות כל דין ובהתאם להוראות מכרז "מחיר למשתכן", רוכש יחידת הדיור יהא רשאי, עד למועד שיקבע ע"י החברה לבחירת הריצוף ליחידת הדיור (עליו יודע לו ע"י החברה לכל הפחות 7 ימי עסקים מראש), לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט על פי הסכם זה, והמפורטים להלן כנגד קבלת זיכוי כספי כמפורט להלן :

13.2.1. ארון מטבח, זיכוי בהתאם להוראות נספח ג'.

13.2.2. ארון אמבטיה, זיכוי בהתאם להוראות נספח ג'.

13.2.3. סוללות למים (כיוור אמבטיה ומקלחת) - זיכוי בהתאם להוראות נספח ג'.

13.2.4. נקודות מאור, בית תקע, ונקודות טלפון – זיכוי בהתאם להוראות נספח ג'.

13.3. מיום מסירת יחידת הדיור לרוכש ועד לרישום הזכויות ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא הרוכש רשאי לבצע כל שינוי או תוספת ביחידת הדיור הטעונים היתר בניה ללא הסכמת החברה מראש ובכתב ובלא שהקדים וקיבל היתר בניה כדין לשינוי ו/או לתוספת, ויהא חייב להרוס כל שינוי ו/או תוספת כזו, להשיב את המצב לקדמותו ולפצות את החברה ו/או רוכשי יחידות אחרות על כל נזק שיגרם למי מהם עקב מעשה כאמור של הרוכש.

13.4. הרוכש יהיה זכאי להודיע לחברה במועד חתימת הסכם זה על ביטול דלת מרפסת השירות בהתאם לנספח יא להסכם זה.

14. הרישום

14.1. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הרוכש עפ"י החוזה, ובכפוף לרישום פרצלציה במקרקעין, על פי תשריט איחוד וחלוקה, החברה תפעל על מנת שהפרויקט ירשם בפנקס הבתים המשותפים, באופן שיהיה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובכפוף להוראות חוק המקרקעין, וכן החברה תפעל לרישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכה כיחידה בבית משותף. בעניין זה, החברה מתחייבת לעשות את כל אלה :

14.1.1. לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי ;

14.1.2. לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של המקרקעין כאמור בסעיף 14.1.1 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר ;

14.1.3. לגרום לרישום זכויות הרוכש בדירה בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

14.2. הרוכש מאשר כי החברה הודיעה לו כי אין במועד חתימת חוזה זה אפשרות חוקית לרשום את הדירה על שמו בספרי רישום המקרקעין. הרוכש מסכים ומאשר כי רישומו כבעל זכויות החכירה של הדירה ייעשה לכשייווצרו התנאים המשפטיים והמעשיים לכך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרוכש מצהיר כי ידוע לו שרישום הדירה כיחידה בבית משותף, יעשה לאחר שיושלמו כל ההליכים המוקדמים לרישום כאמור, ובכללם רישום פרצלציה בלשכה על פי תשריט איחוד וחלוקה. הרוכש מודע לכך כי עד אשר לא יסתיימו ההליכים כאמור בסעיף זה, לא ניתן יהיה לרשום את הפרויקט, או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה של החברה, כבית משותף, ועל כן הוא מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר עם כך.

14.3. כפוף לאמור בסעיף 14.2 לעיל, רישום הפרויקט או חלקו כבית משותף (אם וככל שהדבר אפשרי), וכן רישום זכויות החכירה בדירה על שם הרוכש יבוצעו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר. בחישוב המועדים הקבועים בחוק המכר, לא יבואו במניין המועדים דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 14.5 ו- 14.6 להלן.

14.4. החברה מתחייבת כי בעת רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש, תהיה הדירה חופשית מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא, למעט אלו שרשמו ביוזמת הרוכש ו/או לחובתו.

14.5. מוסכם בזאת על הרוכש, כי כל עיכוב אשר יגרם ברישום הבית או הבתים המשותפים ו/או ברישום הזכויות על שם הרוכש כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת, בין אם נגרמו על ידי הרוכש או על ידי קונים אחרים ו/או על ידי הרשויות השונות, לרבות, אך לא רק, הוועדה, הלשכה, רשות המסים, רמ"י ו/או מכל סיבה אחרת, ידחה את מועד ביצוע התחייבויות החברה כאמור בסעיף 14.1 לעיל, לא יהווה הדבר הפרה של חוזה זה, ולא יקנה לקונה זכות לפיצוי כלשהו.

14.6. כשיתאפשר רישום זכויות הרוכש בלשכה, יתואם מועד לצורך הגעתו של הרוכש למשרדי החברה ו/או למשרד עוה"ד המטפל ברישום הדירה ע"ש הרוכש, במועדים שייקבעו ע"י החברה ו/או עוה"ד המטפל ברישום הדירה על שמו לצורך רישום הזכויות בדירה על שמו, בין היתר לצורך חתימה על כל המסמכים שידרשו לצורך רישום הבית משותף ו/או המצאה למוכרת של כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המסים, ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי החוזה מוטלת על הרוכש.

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

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

אין במתן יפוי הכוח הבלתי חוזר, כמפורט בסעיף 18 לחלן, כדי לפטור את הרוכש מהתחייבויותיו בסעיף זה.

14.7. אם לא ניתן יהיה לתאם עם הרוכש מכל סיבה שהיא או אם הרוכש לא יתייצב במועד שתואם עימו כאמור בסעיף 14.6 לעיל או אם התעכב הרישום או שלא בוצע מחמת מחדל של הרוכש או מחמת שהרוכש לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 14.6 לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו, אשר יזכה את החברה בכל התרופות הנתונות בידיה, תחולנה על הרוכש כל ההוצאות הנובעות מכך (לרבות מיסים ואגרות), בהתאם לקביעתה של החברה, ובלבד שהועברה לקונה התראה בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הרוכש מקיום התחייבויותיו כלפי החברה על פי החוזה.

אם כתוצאה מאי חתימת הרוכש על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 14.6 זה לעיל ו/או חלק מהם, ו/או כתוצאה ממחדלו של הרוכש ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחדל של הרוכש, ייגרם למוכרת נזק כספי לרבות בגין כל ההוצאות, הנוזקים וההפסדים שייגרמו למוכרת בשל כך, לרבות הוצאות הנובעות מהערבויות או נזק אחר, תהיה החברה זכאית לתובעו מהרוכש והרוכש מתחייב לשלם למוכרת את מלוא הנוזק מיד עם קבלת דרישה, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לה מכוח חוזה זה ו/או מכוח כל דין.

14.8. תרוכש מצהיר, כי ידוע לו שהחברה רשאית לרשום את הבניין נשוא חוזה זה, כבית משותף, ביחד עם בניינים נוספים/שיוקם/ על המקרקעין ו/או המגרש ו/או בפרוייקט, עם ו/או בלי חלוקה לאגפים ו/או כניסות ו/או מבנים, לפי שיקול דעתה של החברה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

14.9. החברה תהיה רשאית לרשום בלשכה הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור, זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, לרבות חדר טרנספורמציה, אם אלו נועדו לשימושם של דירות אחרות ואם נועדו לשימושם של בעלי חלקים אחרים בפרוייקט ו/או בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. כן תהיה החברה רשאית לפי שיקול דעתה או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר למועצה זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש בדירה עצמה.

החברה תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה כפי שמופיע בחוזה זה ובנספחיו, למעט שינויים המותרים עפ"י הסכם זה.

14.10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרוכש מצהיר כי ידוע לו שייתכן כי הבית המשותף יירשם רק לאחר השלמת הבניינים הנוספים במגרש, וכן, כי החברה רשאית לרשום הערה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות מעבר על המקרקעין בגין חדר טרנספורמציה, לטובת כל צד שלישי לרבות הציבור ו/או המועצה ו/או חברת החשמל, לפי שיקול דעתה המוחלט של החברה, והרוכש נותן הסכמה בלתי חוזרת למוכרת לבצע את הרישומים כנ"ל, ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, אם וככל שיידרש.

אם הוקנו לקונה עפ"י החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או גג ו/או מתחן, תפעל החברה להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, אם וככל שהרוכש רכש, בדרך של הצמדה או חכירה, ובהתחשב באופן רישומו של השלב הרלוונטי או הפרויקט בלשכה.

לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו על ידי החברה ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות או לאגף מסוים של הבית המשותף.

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

הודע לקונה כי החברה זכאית, אך לא חייבת, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיו"ב, מרתפים, מחסנים, חדר טרנספורמציה, או חדר בוק ו/או חדר תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גרטור, שייבנו בבית המשותף, אם ייבנו, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות, וכן הגג העליון (כולו או חלקו) ואלו יוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או ימכרו או יהיו בבעלות החברה או תינתן בהם זיקת הנאה או זכות מעבר לציבור, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. כמו כן, תהיה החברה רשאית להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה. כן תהיה החברה רשאית לייעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות ומיכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו. החברה תהיה אף רשאית לקבוע הוראות מיוחדות בנוגע לשטחים, כאמור לעיל, במסגרת התקנון המוסכם.

מבלי לגרוע מכליות האמור, מובהר לקונה ששטח הגג העליון, למעט חלק הימנו עליו ממוקמים מתקנים משותפים, כמתואר במפרט הטכני (נספח ג'), יוצא מהרכוש המשותף ו/או יוצמד ו/או יוקנו בו זכויות לרוכשי הדירה בקומת המגורים האחרונה בבניין, והרוכש מתחייב כי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי החברה בקשר עם כך.

החברה מתחייבת שלא להציב על גגות הבניין אנטנת סלולאר.

14.11. מובהר, כי זכויות הבנייה בנוגע למקרקעין ו/או לפרויקט, באם קיימות או עתידיות, שייכות למוכרת בלבד, והחברה רשאית לעשות בהן כראות עיניה לפי שיקול דעתה הבלעדי מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי האמור לא יחול על זכויות בניה עתידיות, שיווצרו, אם ייווצרו, לאחר שהחברה תמכור את כל הדירות בבניין. לקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנוגע לזכויות הבנייה במקרקעין ו/או בפרויקט ולשימוש של החברה בהן, ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תיפגענה ובכפוף להוראות כל דין. יובהר כי החברה אינה רשאית להשאיר רכוש בבעלותה לאחר מכירת כל הדירות בבניין.

14.12. בכל שלב אף לאחר רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, תהא החברה רשאית להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או חלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ואת כל או חלק

מהאמור, בלי צורך לקבל את הסכמת הרוכש ובלי שהרוכש יהיה רשאי להתנגד לכך, ובלבד שאין באמור להקנות לחברה הזכות לשנות את הדירה כפי שמופיע בחוזה זה ובנספחיו. אין באמור לעיל לגרוע מזכותו של הרוכש בהתאם להוראת ס' 7 לחוק המכר (דירות) ו/או עפ"י כל דין.

14.13. החברה תהיה רשאית לגרום לכך שיירשם תקנון מוסכם לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו- 63 לחוק המקרקעין (להלן: "תקנון מוסכם"). בהתאם לכך תוכל החברה לגרום שתיכללנה בתקנון המוסכם, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם, הסדרת אפשרות מעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק ממנה לצורך ביצוע השירותים והפעולות כאמור, הוראות בדבר קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיף 14.10 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות החברה, הרוכש, המועצה ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה.

14.14. מבלי לגרוע מכלליות זכויותיה של החברה, כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לקבוע בתקנון המוסכם את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, והרוכש מסכים לכך מראש והוא מוותר על כל טענה בקשר לכך:

14.14.1. הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט, וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, למוכרת ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות בפרויקט.

14.14.2. הוראות האוסרות על הרוכש להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם.

14.14.3. הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.

14.14.4. הוראות האוסרות על הרוכש לעשות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז ובקירות החיצוניים של הדירה, מבלי לקבל הסכמה מראש של החברה, ולאחר קבלת החזקה בדירה, הסכמה של נציגות הבית המשותף, אם וככל שתמונה.

14.14.5. הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) בלי הסכמה מראש ובכתב של החברה, ולאחר קבלת החזקה בדירה, הסכמה של נציגות הבית המשותף, אם וככל שתהיה ומבלי לקבל, בנוסף לכך, ומבלי לגרוע, את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין.

14.14.6. הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות ואופן עיצובם והוראות בדבר התקנת סוככי שמש ואופן עיצובם.

14.14.7. הוראות הממייבות את הרוכש להשתתף בכל ההוצאות תדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי, כאמור בסעיף 14.10 לעיל.

14.14.8. הוראות המזכות את החברה בזכות, ללא צורך בהסכמת הרוכש ומבלי שיוכל להתנגד לכך, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הרוכש בדירה על פי תוזה זה.

14.14.9. הוראות המזכות את החברה להציב שילוט מכל מין וסוג שהוא לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה וראות עיניה, בכל מקום מקובל שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה וברכוש המשותף, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים ו/או לובי הכניסה ו/או אזור החנייה ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף. החברה תהא רשאית להציב שילוט מכל מין ו/או סוג ו/או גודל מקובל שאינו מפריע כאמור לעיל, לפי שיקול דעתה, לרבות שילוט מואר השילוט יכלול את שם החברה ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו החברה ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. בתקנון זה לא תופיע כל הוראה האוסרת על הדיירים להסיר את השילוט ו/או מחייבת אותם לקבל הסכמת החברה להסרת השילוט, כמו כן מובהר כי כחלק בלתי נפרד מהוראות אלה החברה היא שתישא בכל עלויות הכרוכות בשילוט זה, לרבות עלות התקנתו, עלות השימוש והתחזוקה השוטפת ועלות הסרתו ככל שיוחלט על הסרתו.

14.14.10. הוראות לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, שיוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל.

14.14.11. הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.

15. מחיר יחידת הדיור ותנאי התשלום:

15.1. תמורת יחידת הדיור ישלם הרוכש לחברה את הסכום הנקוב בנספח א' להסכם זה.

15.2. על הסכומים הנקובים בנספח א' יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בנספח א'.

15.3. תשלומים שיבוצעו ישולמו ישירות לחשבון הליווי באמצעות שובר תשלומים או בהתאם להנחיית הבנק המלווה ו/או בהתאם להוראות נספח א'.

15.4. היה שינוי בשיעור המע"מ בטרם שילם הרוכש לחברה את מלוא מחיר יחידת הדיור ושאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, ישונה כל תשלום שטרם שולם באופן יחסי לשינוי במס הערך המוסף שבין השיעור הישן (17%) לשיעור החדש.

15.5. הרוכש לא ייחשב כמי ששילם את מלוא מחיר יחידת הדיור לרבות יתר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה גם אם קיבל אישור החברה על גמר תשלום ויחידת הדיור נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן לרוכש מחמת טעות או כי מועד תשלומו של תשלום כלשהו החל על הרוכש לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הרוכש את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה.

15.6. הרוכש מתחייב שלא לשלם לחברה סכום כלשהו על חשבון מחיר יחידת הדיור, אלא באמצעות שוברי התשלום מתוך פנקס השוברים. מובהר במפורש כי כל תשלום שלא ישולם ישירות לחשבון הליווי, לא ייחשב כתשלום על חשבון רכישת יחידת הדיור

ו/או מחיר יחידת הדיור. הרוכש מאשר כי ידוע לו והובהר לו היטב, כי תשלומים שלא ייעשו באמצעות פנקס השוברים כאמור, עלולים לגרום לכך שלא תונפקנה לו בטוחות על פי חוק הבטחת השקעות על ידי החברה ביחס לאותם תשלומים, וכן עלול לגרום לכך כי יחידת הדיור לא תוחרג מתחולת השעבוד לטובת הבנק המלווה החלה ביחס למקרקעין.

15.7. מיד עם ביצוע כל אחד מהתשלומים על חשבון מחיר יחידת הדיור, מתחייב הרוכש להודיע לחברה בכתב במשרדה שנמצא בכתובת הרשומה במבוא להסכם זה על ביצוע התשלום, סכומו, מועדו המדויק וכל הפרטים הרלבנטיים הנוספים הכרוכים בעניין. כמו כן לאחר ביצוע התשלום כאמור, מתחייב הרוכש להעביר לחברה בהקדם האפשרי את העתק השובר המשולם הנושא את חותמת הבנק.

15.8. הרוכש לא יהיה רשאי להקדים תשלומים לעומת המועדים המפורטים בנספח א', , אלא אם כן קיבל את הסכמת החברה לכך מראש ובכתב, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לחייב את החברה להקדים את חיוביה כלפי הרוכש.

16. מיסים, תשלומים ופעולות נוספות החלות על הרוכש:

בנוסף למחיר יחידת הדיור הנקוב בנספח א' מתחייב הרוכש לשלם במועדים הנקובים להלן את התשלומים הבאים וכן לעשות את הפעולות הבאות:

- 16.1. בסמוך ולפני מועד המסירה ולפי הוראת החברה, להתקשר עם ו/או לשלם כדלקמן:
- 16.2. חברת הגז שתקבע החברה לגבי אספקת מונה גז וחיבורו ליחידת הדיור ולשלם לחברת הגז את התשלום הנדרש על ידה לשם כך ככל והדייר יבחר לחבר את הדירה למערכת הגז.
- 16.3. תאגיד המים לגבי אספקת מונה מים וחיבורו ליחידת הדיור ולשלם לתאגיד המים את התשלום הנדרש על ידו לשם כך.
- 16.4. לפנות לחברת החשמל על פי הפניית החברה ולהירשם כצרכן על פי הוראות או נוהלי חב' החשמל.
- 16.5. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישורים מחברת הגז (אם הרוכש בחר להתקשר עם חברת גז), תאגיד המים וחברת החשמל, כאמור לעיל שיהוו ראייה בכתב לכך שחתם על הסכמים לאספקת חשמל, גז מים ואספקתם ליחידת הדיור, וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בפועל ביחידת הדיור לידיו.
- 16.6. יובהר כי התשלומים האמורים בסעיף 16 לעיל הינם עבור חיבור הדירה לרשת המים, החשמל והגז. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי / שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור הבניין לרשת החשמל מוטל על החברה.
- 16.7. מחיר יחידת הדיור כולל את אותן עבודות בניה או פיתוח הנדרשות עד ליום מסירת הדירה.
- 16.8. מחיר יחידת הדיור נקבע בהתאם למכרז ולהוראות תכנית מחיר למשתכן בהתחשב בהיטלים, באגרות, במסים, בתשלומי החובה האחרים, בדמי היתר/ שהוטלו ו/או המוטלים על החברה ו/או המקרקעין ועל הבניה או בהקשר לכך לרבות על גודל יחידת

הדיור (להלן: "תשלומי חובה") שבתוקף ו/או שהיו ידועים ביום חתימת הסכם זה. על כן, במקרה ויוטלו תשלומי חובה חדשים ו/או נוספים על רוכשי דירת מחיר למשתכן בלבד שלא היו ידועים ו/או בתוקף במעמד חתימת הסכם זה ו/או שלפי טיבם חלים על מחזיק ו/או בעלים ו/או חוכרים של יחידת הדיור, ישלם הרוכש לחברה את תשלומי החובה החדשים החלים באופן יחסי על יחידת הדיור וזאת קודם למועד המסירה.

16.9. חל עיכוב בהתקנת מוני מים ו/או חשמל ו/או גז והחברה נשאה בתשלום צריכת המים ו/או החשמל ו/או הגז של הרוכש (לאחר שיחידת הדיור נמסרה לרוכש) מכוח חיובם על פי מונה כללי, ישלם הרוכש לחברה את חלקו היחסי בצריכה על פי ממוצע שתחשב החברה ו/או עפ"י כל חלוקה צודקת אחרת בין יחידות הדיור, עפ"י קביעת החברה והרוכש ישלם לחברה בתוך 7 ימים ממשלוח מכתב דרישה בכתב את סכום החוב. יובהר כי לרוכש תעמודנה כלפי היזם טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

16.10. במקרה בו תתקין החברה חיבור זמני למים או חשמל ליחידת הדיור, תהיה החברה זכאית לנתק את החיבור הזמני ולהפסיק את אספקת המים ליחידת הדיור, אם לא יומצאו לה האישורים הדרושים כאמור לעיל, וזאת לאחר התראה מוקדמת לרוכש. יובהר כי אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה חובה לספק ו/או להתקין חיבור חשמל או מים זמני כלשהו ליחידת הדיור ו/או לפרויקט.

16.11. המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים לזכות הממשלה ולזכות הרשות המקומית המוטלים על פי כל דין על בעל הקרקע או על המחזיק בה (להלן: "המסים") שיחולו על יחידת הדיור ממועד המסירה ואילך יחולו וישולמו על ידי הרוכש.

16.12. החברה זכאית, אך בשום מקרה אינה חייבת, לבצע התשלומים הקבועים בהסכם זה, במקום הרוכש במקרה שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצועה התחייבותית. שילמה החברה תשלום שעל הרוכש לשלמו לפי הסכם זה, יחזיר הרוכש מיד עם דרישה כל תשלום כאמור אף אם לא נאמר הדבר במפורש באותו סעיף בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם זה מבלי לגרוע מכל סעד אחר השמור לה בהתאם להוראות הסכם זה. יובהר כי לרוכש תעמודנה כלפי היזם טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

16.13. הרוכש ישלם במלואו ובמועדו את מס הרכישה כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה. על אף האמור להלן, מובהר כי הרוכש הינו האחראי הבלעדי על קבלת שובר תשלום מס הרכישה, ועל תשלום מס הרכישה במועדו. כמו כן, מתחייב הרוכש להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור (המיועד ללשכת רישום המקרקעין) עד לא יאוחר ממועד המסירה, וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי.

מובהר כי השומה העצמית שתיערך על ידי החברה ו/או על ידי עורך הדין ו/או על ידי מי מטעמם ביחס למס הרכישה המוטל על הרוכש, ככל שתיערך על ידם, תיערך על פי בקשתו והנחייתו של הרוכש, והרוכש מצהיר ומאשר כי שומה זו נערכה על פי בקשתו, וכי ידוע לו כי באפשרותו לערוך את השומה בעצמו ו/או באמצעות עורך דין מטעמו. הרוכש מתחייב לעדכן את עורך הדין באם הוא זכאי לפטור חלקי ממס רכישה (הניתן לנכה או לנפגע או לבן משפחה של חייל שנספה במערכה או לעולה, כהגדרתם בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 או כל דין אחר, וכן האם זו "דירה יחידה" כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

ידוע והובהר לרוכש כי המוכר ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה העצמית שתיקבע בסופו של יום על ידי רשויות מיסוי מקרקעין, ולכל הקשור בכך, ולא תהיה לרוכש ו/או למי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם, בקשר לכך למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה.

16.14. מס שבח ו/או מס הכנסה, ככל שיחולו ביחס לעסקה נשוא הסכם זה, יחולו וישולמו על ידי החברה במועד החוקי לכך.

16.15. למען הסר כל ספק - ביצוע הפעולות ו/או התשלומים הנזכרים בסעיף 16 זה על ידי הרוכש עד וכולל מועד המסירה ו/או עד רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין, לפי העניין, במועד - ככל שמועד תשלום של אלה הגיע עד אותו מועד - הינו תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת יחידת הדיור לרוכש ו/או לרישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין - לפי העניין - ומילוי כל התחייבות אחרת ו/או נוספת של החברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה. יודגש כי אין באי ביצוע איזו מהפעולות האמורות לעיל ע"י הרוכש, כדי לגרוע מחובת הרוכש לקבל את יחידת הדיור במועד שיקבע ע"י החברה.

17. נטילת משכנתא על ידי הרוכש:

17.1. במקרה והרוכש יקבל הלוואה בנקאית לצורך מימון רכישת יחידת דיור כנגד רישום משכנתא על זכויותיו ביחידת הדיור, מתחייב הרוכש ליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק להעביר לחברה את מלוא סכום ההלוואה לפי הוראות הסכם זה.

17.2. החברה נותנת בזאת הסכמתה לחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק שילווה כספים לרוכש, לאחר שהרוכש שילם מהון עצמי לפחות 10% ממחיר יחידת הדיור, ובתנאי שנוסח כתב ההתחייבות יהיה כמקובל בשוק ובתנאי שיובטח כי מלוא סכום ההלוואה נשוא המשכנתא יועבר אליה ישירות. החברה תהיה רשאית לתקן תיקונים בנוסח כתב ההתחייבות וזאת על מנת למנוע הטלת התחייבויות כלשהן על החברה מעבר להתחייבויות הקבועות בחוזה זה ובמכרז.

17.3. חתמה החברה לטובת הרוכש על כתב התחייבות לרישום משכנתא הנוקב בסכום הלוואה - לא יהיה בזה ויתור או הסכמה מצד החברה לקבל סכום זה קודם לקבלת 10% מהסכום הנקוב מהון עצמי וחתימת החברה תחשב ככפופה ומותנית כאמור בסעיף 17.2 לעיל.

17.4. נטל הרוכש הלוואה מיותר מבנק אחד, לא תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל הסכמת הבנק שנתן ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני, בדרגת קדימות שווה.

17.5. כל הוצאות הבנקים (המממן והמלווה) הנובעות והכרוכות בהכנת מסמכי המשכנתא, רישום משכנתא וכו' יחולו על הרוכש וישולמו על ידו, וזולת התחייבות החברה להנפקת מכתב החרגה מותנה אחד מאת הבנק המלווה על חשבונה.

18. יפוי כח

- 18.1. הרוכש מתחייב לחתום ולמסור לחברה בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ד'. יפוי הכח ישמש בידי החברה ו/או עוה"ד אך ורק לשם ביצוע הוראת חוזה זה לרבות רישום זכותו של הרוכש על יחידת הדיור, רישום משכנתא או רישום ו/או מחיקת הערת אזהרה ו/או חתימה על תוכניות מכר הכלל כמפורט ביפוי הכח. החברה תישא בעלות יפוי הכח הנ"ל בהתאם לתעריף הקבוע בחוק.
- 18.2. מתן יפוי הכוח כאמור לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה ושאליהן מתייחס יפוי הכוח והרוכש מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או עורך הדין בקשר עם חתימה מכוח יפוי הכוח הבלתי חוזר בשמו כאמור.
- 18.3. הרוכש מצהיר בזאת כי ידוע לו שזכויות החברה וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים, תלויות ו/או קשורות בהוראות יפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלו הינן במפורש בלתי חוזרות.
- 18.4. האמור בסעיף 18 זה מהווה הוראה בלתי חוזרת של הרוכש למיפוי הכוח לפעול בשמו ומטעמו של הרוכש על פי יפוי הכוח, הואיל וזכויות החברה וכן זכויות צדדים שלישיים, תלויות בהן.

19. סעדים ותרופות:

- 19.1. הפר צד להסכם הוראה מהוראותיו, יתא חצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 ואולם בכל סתירה בין הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 לבין הוראות הסכם זה, יגברו הוראות הסכם זה.
- 19.2. איחור בביצוע איזה מן התשלומים החלים על הרוכש לפי הסכם זה העולה על 10 ימים יחשב כהפרה יסודית של ההסכם. ובלבד והרוכש לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל אורכה של 4 ימים מהחברה לתקן את ההפרה וזו לא תוקנה.
- 19.3. איחור הרוכש בביצוע תשלום כלשהו תחל עליו לפי הסכם זה ב- 7 ימים, ומבלי שהדבר יהווה הסכמה לאיחור ומבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ובנוסף לכל סעד כאמור, ישא התשלום, שבפיגור, מהיום הקבוע או הנכון לתשלום (לפי העניין) ועד לתשלומו בפועל, ריבית פיגורים בשיעור של המקסימאלי בגין חריגה מחשבונות חח"ד בבנק המלווה.
- 19.4. מבלי לפגוע באמור לעיל ובכל סעד אחר העומד לחברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה הרי שמניין ימי איחור בביצוע תשלום/ים על חשבון מחיר יחידת הדיור יתווסף/ו (במצטבר) למועד המסירה לפי הסכם זה באופן שמועד המסירה ו/או מועד המסירה המוארך יידחו במספר ימי האיחור המצטברים. אין באמור כדי לפגוע בסעיף 6.1 סיפא.
- 19.5. במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה יסודית או במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה שאינה יסודית וההפרה לא תתוקן על ידו תוך 7 ימים (או זמן ארוך יותר שיקבע במכתב החברה) מעת קבלת התראה בכתב מהחברה בדבר ההפרה, תהיה החברה זכאית לבטל הסכם זה וזאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

19.6. בוטל ההסכם על ידי החברה עקב הפרת יסודית או כאמור בפסקה 19.5 לעיל, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי כל דין תהיה החברה רשאית למכור, להעביר ולמסור את יחידת הדיור לכל צד ג' לפי התנאים שתקבע אותם וזאת החל מהיום ה- 14 שלאחר משלוח הודעת הביטול מאת החברה אל הרוכש.

19.7. בכל מקרה של הפרת הסכם על ידי הרוכש, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין, תהיה החברה רשאית לעכב תחת ידה את יחידת הדיור ולמנוע את מסירתה לרוכש. בנוסף לכך או לחילופין - לפי החלטתה הבלעדית של החברה - ואף זאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומד לחברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין - תהיה החברה רשאית לעכב את רישום זכויות הרוכש בלשכת רישום המקרקעין - הכל לפי הענין, אופי ההפרה וטיבה ולפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

19.8. פעלה החברה כאמור בסעיף 19 לעיל, יהיה על החברה להשיב לרוכש בתוך 45 יום ממועד ביטול החוזה על פי הסכם זה כל יתרה מכספים ששילם לה לפי הסכם זה כשהם צמודים למדד תשומות הבניה ממועד ביצוע כל תשלום של הרוכש ועד לתשלום היתרה בפועל על ידי החברה על פי הסכם זה בכפוף לכך שהחברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לנכות מכל סכום שהיה עליה לחשיב לרוכש את אלה או מקצתם:

19.8.1. סכום שנדרשת החברה לשלם על ידי בנק שהלווה כספים לרוכש כנגד חתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו בנק ושנמסרו לחברה ואשר החברה רשאית להחזיר לבנק לפי חשבונו (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלת/קנס פרעון מוקדם, הוצאות וכו'), כשדרישתו של הבנק תשמש אסמכתא מכרעת עבור החברה לתשלום כאמור. הוראות פסקה זו לא יחשבו בכל מקרה שהוא כהסכם לטובת הבנק.

19.8.2. הפיצוי שיקבע בהתאם להוראות סעיף 19.9 להלן.

19.9. במקרה של הפרת החוזה על ידי הרוכש המזכה את החברה בביטול החוזה, ישלם הרוכש למוכרת פיצוי בגובה נזקיה והוצאותיה הממשיות בגין הביטול כפי שיפורטו בדו"ח החתום ע"י ר"ת החברה ומבלי שיהא בכך כדי לגרוע מכל סעד לו זכאית החברה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין ככל שיתברר כי עובר לביצוע הניכוי לא התגבשו כלל נזקיה. הסכום הנ"ל יהיה צמוד באותו אופן האמור בנספח התשלומים והמועדים עד ליום תשלומם בפועל.

19.10. בכל מקרה לא תעמוד לרוכש זכות קיזוז כלפי החברה.

19.11. במקרה של ביטול ההסכם מתחייב הרוכש לתת עם החברה על הסכם ביטול ותצהירי ביטול בנוסח המתחייב על ידי משרד מיסוי מקרקעין.

19.12. על האיחור במסירת החזקה ביחידת הדיור לרוכש מעל 12 חודשים ממועד המסירה המוארך יהא הרוכש זכאי להודיע בכתב ובדואר רשום לחברה על ביטול הסכם זה, תוך שהסעד הבלעדי לו יהא זכאי הרוכש יהיה ביטול ההסכם והשבת הכספים ששולמו לחברה על ידו וזאת כנגד השבת כתבי הערבות ופנקס השוברים כמפורט בהסכם זה.

20. איסור כניסה מוקדמת:

לפני שהחברה תמסור לרוכש את יחידת הדיור ולפני חתימת פרטיכל המסירה אסור יהיה לרוכש להיכנס ליחידת הדיור אלא בתיאום עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים ליחידת הדיור - לא בעצמו ולא על ידי אחרים.

21. הוצאות אחזקת הבית המשותף:

החל מתאריך המסירה (מבלי להבדיל באם הוא גר למעשה ביחידת הדיור), מתחייב הרוכש לשאת בחלק יחסי לפי שטח רצפת דירתו לעומת שטח כלל רצפות יחידות הדיור בכלל האגפים/מבנים, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית בהתאם למפרט על פי חוק מכר המהווה נספח להסכם זה, וישלם חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הדיירים או ועד הבית או החברה, אף אם טרם נמסרה החזקה בכל יחידות הדיור. יובהר כי בגין יחידות דיור שטרם נמכרו בפרויקט תישא החברה בהוצאות ההחזקה, וזאת בניכוי חלק ההוצאות בפועל שאותן החברה תוכיח שלא צרכה.

22. הסבת זכויות ע"י החברה

מוסכם ומוצהר במפורש, כי החברה זכאית להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד בכל צורה שהיא לפי שיקול דעתה הבלעדי את זכויותיה ו/או חובותיה או מי מהן על פי הסכם זה, כולן או מקצתן מבלי להיזקק להסכמת הרוכש ובתנאי שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות החברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה וזכויותיו של הרוכש עפ"י הסכם זה לא תיפגענה, ותחברה תהא ערבה כלפי הרוכש לקיום התחייבויותיה עפ"י הסכם זה.

23. העברת זכויות הרוכש ביחידת הדיור לאחר

23.1. בהתאם להוראות המכרז ולהוראות תכנית מחיר למשתכן ולאמור בהסכם זה, הרוכש לא יהא רשאי למכור או להעביר את יחידת הדיור לצד שלישי עד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 ליחידת הדיור או 7 שנים מיום קבלת הודעה על זכיתו בהגרלה, לפי המוקדם מבין המועדים, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש / שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות.

23.2. לאחר חלוף 5/7 שנים הנ"ל, ו/או ככל שנתקבל אישור משרד השיכון לביצוע העברת זכויות עוד טרם פרק הזמן הנ"ל וכל עוד לא נרשמו זכויותיו של הרוכש ביחידת הדיור בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הרוכש זכאי להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או להמחות לאחר בצורה כלשהי, בין בעקיפין ובין במישרין, את זכויותיו וחובותיו ביחידת הדיור ו/או זכויות וחובותיו לפי הסכם זה או איזו מהן ללא אישורה מראש ובכתב של החברה וכן אישור הבנק המלווה להעברת הזכויות, יובהר כי החברה תהא רשאית לסרב ליתן הסכמתה כאמור מטעמים סבירים ורלבנטיים לרישום הזכויות בלבד. אישור החברה יינתן (ככל שיינתן), אך ורק לאחר קבלת אישור הבנק המלווה, וכן לאחר מילוי כל התנאים כדלקמן:

23.2.1. יומצא לחברה הסכם חתום כדין בין רוכש לנעבר בדבר מכירת הזכויות ביחידת הדיור.

- 23.2.2. הנעבר קיבל על עצמו את כל התחייבויותיו של הרוכש לפי הסכם זה וחתם על יפוי הכוח הנוטריוני (נספח ד').
- 23.2.3. הרוכש והנעבר חתמו על טפסי בקשה בקשר להעברת הזכויות ביחידת הדיוור על פי הנוסח שיהיה בחברה באותה עת, וחתומותיהם על הבקשה אומתו על ידי עורך דין.
- 23.2.4. הרוכש ו/או הנעבר שילמו את כל המגיע מן הרוכש על פי הסכם זה לרבות מלוא מחיר יחידת הדיוור, כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במידה שיהיו כאלה, כמו כן, שולמו כל המיסים והתשלומים, האגרות וההוצאות לפי הסכם זה ונספחיו, עד לתאריך אישור החברה להעברת הזכויות, וכן הומצאו לחברה על ידי הרוכש אישורים על ביצוע התשלומים הנ"ל ואישורים כנדרש לצורך העברת הזכויות על שם הנעבר/ים. בנוסף, הומצא לחברה אישור על תשלום "היטל השבחה" או על פטור מתשלום זה.
- 23.2.5. מבלי לגרוע מהאמור דלעיל, מובהר כי לא תתאפשר העברת זכויות ביחס ליחידת הדיוור כל עוד לא התקבל בידי הרוכש מכתב השחרור ביחס ליחידת הדיוור, אלא אם התקבל אישור ו/או הסכמה בכתב מאת הבנק המלווה להעברת הזכויות בדירה לנעבר כאמור.
- 23.2.6. הומצא לחברה אישור נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול (ככל שתמונה), על תשלום מיסי הבית המשותף והנעבר חתם על הסכם ניהול בנוסח נספח ט' להסכם זה, להלן, או נוסח אחר שיחא מקובל באותה עת. באין נציגות ו/או חברת ניהול כאמור מסיבות כשלהן – יומצא אישור חתום על ידי שני דיירים.
- 23.2.7. באם ניתנה לרוכש ערבות בנקאית כהגדרתה בסעיף 25.3 להלן – הרוכש השיב את הערבות הבנקאית שקיבל לידי או המציא לבנק המלווה בקשה בכתב חתומה על ידו לביטול הערבות הבנקאית בצרוף טופס הערבות המקורי, מאושרת על ידי עורך דין, וקיבל אישור הבנק בכתב ומראש להעברת הזכויות. הרוכש השיב את הערבות הבנקאיות שקיבל לידי וגרם לביטולן וכן ביטל את הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) או הבטיח את ביטולה (לשביעות רצונה של החברה, לרבות באמצעות יפוי כוח וכתבי הסכמה בלתי חוזרים) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונה של החברה. מוסכם, כי ההערה תימחק כנגד רישום הערה לטובת הנעבר, לאחר שזה המציא לחברה את יפוי הכוח הנדרשים כאמור.
- 23.2.8. הרוכש ימציא אישורים מבנק הרוכש ממנו קיבל הלוואות המובטחות במשכנתא או בהתחייבות לרישום משכנתא או במשכון זכויות הרוכש בדירה (אם היו כאלה), כי תחלוואות סולקו או כי בנק הרוכש הסכים להעברתן על שם הנעבר וכי תנאי בנק הרוכש נתמלאו (באם היו תנאים כאלה) וכן כי הרוכש שילם את ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם הנעבר.
- 23.2.9. כמו כן, ימציא הרוכש לחברה תצהיר חתום על ידו בדבר מצב המשכנתאות והשעבודים על יחידת הדיוור.

23.2.10. הרוכש ישלם לעורך הדין את שכר טרחתם בקשר עם השירות המשפטי שיידרש מעורך הדין לבצע בקשר להעברת הזכויות כאמור בכפוף לקבוע בדין.

23.2.11. ככל שהעברת הזכויות בוצעה טרם מועד המסירה, ימציא הרוכש אישור בכתב מאת הבנק המלווה להעברת הזכויות בין הרוכש לבין הנעבר.

23.2.12. מובהר כי רשימת המסמכים ו/או הדרישות המנויות בסעיף 23 זה דלעיל, אינה סופית וממצה, והרוכש ו/או הנעבר מתחייבים להעביר לחברה כל מסמך מאת גוף כלשהו ו/או למלא כל דרישה עניינית נוספת, הנדרשת לפי שיקול דעתו של עורך הדין, להעברת הזכויות ביחידת הדיור מהרוכש לנעבר.

23.2.13. ידוע לרוכש, כי העברת זכויותיו ביחידת הדיור לצד שלישי בניגוד לאמור לעיל, לא תהא לה כל תוקף, והיא תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, על כל המשתמע מכך, ללא כל התראה או הודעה מראש.

23.3. כמו כן, ולמען הסר ספק, מובהר בזאת כי במכירת הזכויות ביחידת הדיור לנעבר, החברה לא תחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק מממן מטעם הנעבר, אלא בכפוף למחיקת הערת האזהרה לטובת הבנק המממן מטעם הרוכש, ככל שנרשמה, וכן לקבלת הסכמת הבנק המממן מטעם הרוכש, ורק לאחר קיום הנ"ל, החברה תמציא הסכמתה כבעלת זכויות בלבד, לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הבנק המממן מטעם הנעבר, בגין כתב התחייבות לרישום משכנתא שימציא הרוכש עצמו, לטובת הבנק המממן מטעם הנעבר.

24. זיקות הנאה, רכוש משותף, תקנון, תיקון תכנית:

החברה תהא רשאית לעשות את הפעולות הבאות כולן מקצתן, בבת אחת או בחלקים, לגבי כל המקרקעין ו/או לגבי חלקים ממנו, וכן לעשות כל פעולה אחרת ו/או נוספת מן הפעולות המנויות להלן הדרושה לשם ביצוען, כולן או חלקן, או הכרוכה ו/או הקשורה בהן, גם אם לא נאמר הדבר במפורש, ואלה הפעולות:

- 24.1. ליתן זכויות מעבר ו/או זכויות להצבת מתקנים ו/או הנחת צינורות ו/או מתקנים ו/או כבלים ו/או לעניין שימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או כלי רכב ו/או מקומות חניה וכיוצא באלה זכויות ברכוש המשותף של הבית המשותף ו/או באיזה חלק של המקרקעין ו/או הבית וזאת בדרך של זיקת הנאה ו/או בכל דרך משפטית אחרת
- 24.2. שתמצא לנכון ו/או לחובת המקרקעין ו/או הבית, לזכות רשות מקומית ו/או לזכות קרקע אחרת ו/או ליחידת דיור ו/או לבית כלשהוא ולקבל זכויות כאמור.
- 24.3. להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שחם, כמפורט במפרט הטכני על פי הסכם זה ולהצמידם ליחידות דיור בבית או ליחידות נפרדות אחרות או לרשום בכל דרך אחרת את היחידות ו/או השטחים הנ"ל ובלבד שלא תפגע יחידת הדיור עצמה ולא יגרעו או יפגעו ההצמדות לה, אם קיימות במפורש בנספח ג' – תכנית המכר.
- 24.4. לשנות ולהצמיד מקומות חנייה ליחידות דיור באופן שונה מהאמור בהסכם/מי המכר מחמת התחייבויות לספק חניות נכים לרוכשים.
- 24.5. לבצע ולרשום פרצלציה ו/או איחוד מגרשי בניה ו/או הפרשה לצרכי ציבור במקרקעין ובכל חלק מהם לרבות שטח הבית ובמידת הצורך לרשום חכירות בהם.
- 24.6. בכפוף לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, לבקש בכל עת בעתיד שינוי בתכנית בנין עיר החלה על המקרקעין, לרבות שינוי בבניה המותרת על פיה, לרבות תוספות והקלות בניה ובתנאי שכל שינוי כנ"ל לא יפגע ביעוד הבית ויחידת הדיור.
- 24.7. החברה תהיה רשאית להקים בבנין או בסמוך לו, במיקום המצויין במפרט חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת וחגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לקונה בכתב, כאשר אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין
- 24.8. בכל עת לתקן ולשנות כל פעולה מהמנויות לעיל ולרבות לתקן ולחזור ולתקן את צו רישום הבית המשותף וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש.
- 24.9. כל דבר אחר או נוסף המפורט ביפוי הכח נספח ד'.

25. הבטחת כספי הרוכש וליווי בנקאי

- 25.1. ידוע לרוכש כי, לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין והקמת הפרויקט, התקשרה/תתקשר החברה עם בנק מלווה.

25.2. הרוכש מאשר בחתימתו, כי ידוע לו כי במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה, החברה שעבדה/ תשעבד/ את זכויותיה במקרקעין, בפרויקט כולל כל שייבנה/נבנה בהם לרבות יחידת הדיור לטובת הבנק המלווה. בנוסף החברה המחזיקה ו/או תמחה לבנק המלווה את מלוא זכויותיה כלפי הרוכש, וכי זכויות הבנק המלווה בפרויקט, עדיפות וקודמות על פני זכויות הרוכש, בכפוף להוראות הסכם זה, בהתאם לאמור בנספח ח', וכן בכפוף לאמור במכתב ההחלטה מטעם הבנק המלווה אשר יימסר לידי הרוכש (לפיו, בהתקיים התנאים הרשומים במכתב ההחלטה) (לא יממש הבנק המלווה את השעבוד הרשום לטובתו ביחס ליחידת הדיור), לפי דרישה בכתב, בתוך 30 ימים ממועד תשלומם בפועל של התשלום הראשון על חשבון התמורה. בחתימתו על הסכם זה כי מאשר הרוכש כי הוראות נספח ח' תגברנה על כל הוראה סותרת בהסכם זה ובנספחיו ו/או בכל הסכם אחר, ככל שקיימים.

25.3. להבטחת תשלומי הרוכש לחברה, החברה תפעל להנפקת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לפי חוק הבטחת השקעות וזאת בתוך 14 ימי עסקים ממועד פירעונו בפועל של כל תשלום על פי נוסח מקובל לעניין זה בבנק המלווה (להלן: "הערבות" או "הפוליסה"). הערבות הבנקאית תהא צמודה למדד תשלומי הבניה הידוע במועד כל תשלום. תשלום כספי התמורה יהיה בהתאם להסדר שבחוק קרי, באמצעות פנקס השוברים כאמור בהסכם זה.

25.4. ככל שהרוכש ישנה כתובתו במהלך תקופת חוזה זה הוא יעדכן את החברה ואת הבנק המלווה באמצעות משלוח דואר רשום.

25.5. הרוכש מתחייב להחזיר לחברה את הערבות או הפוליסה, במועד המסירה בתנאי כי נרשמה לזכותו של הרוכש הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (ככל והדבר יתאפשר באותה עת) ללא כל זכות קודמת אחרת וזאת כתנאי מוקדם לקבלת החזקה. כן יחתום הרוכש על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה בקשר עם כך, כל זאת כנגד קבלת מכתב החלטה סופי ובלתי-מוותנה מהבנק המלווה, לפיו הבנק המלווה לא יממש את המשכנתא הרשומה לטובתו ביחס ליחידת הדיור (לעיל ולהלן: "**מכתב החלטה**"), וזאת בכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות. ככל שבמועד המסירה לא נרשמה לזכותו של הרוכש הערת אזהרה או שלא נתקבל מכתב ההחלטה כאמור, אזי ימסור הרוכש את הערבות הבנקאית לידי הנאמנות של עו"ד נייטראלי שאינו נמנה מבין ב"כ החברה אשר ימונה על ידי החברה בלבד (להלן: "**מחזיק הערבות**"), ומחזיק הערבות ישיב את הערבות הבנקאית לידי החברה או לידי הבנק המלווה, מייד בהתמלא התנאים לכך הקבועים בחוק הבטחת השקעות. במקרה שכזה, החברה תהיה רשאית לבקש את ביטול הערבות הבנקאית, בהתאם לקבוע בתנאי הערבות, ללא כל צורך בקבלת הסכמת הרוכש. חתימת הסכם זה על ידי הרוכש מהווה הוראה בלתי חוזרת לחברה להודיע לבנק המלווה על ביטול הערבות בהתקיים התנאים לביטולה של הערבות כאמור.

25.6. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהחברה מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הרוכש למוכרת על חשבון התמורה עפ"י הוראות החוזה, בהתאם לחוק הבטחת השקעות וזאת ע"י מתן ערבות בנקאית מאת הבנק, בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הרוכש למוכרת ע"י התמורה, למעט רכיב מס הערך המוסף, הכלול בתשלומים האמורים (להלן: "**המע"מ**"), בהתאם לתיקון 9 לחוק הבטחת השקעות ובכפוף לאמור בנספח א' (תשלומים ומועדים) (לעיל ולהלן: "הערבות") או ע"י מילוי הוראות חוק הבטחת השקעות באחד מאופני ההבטחה הקבועים בחוק המכר, לפי שיקול דעתה ובחירתה הבלעדית של החברה.

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

החברה תישא בעלות מימון הערבות ו/או כל בטוחה אחרת באמצעותה תבטיח את כספי הרוכש.

25.7. הרוכש מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי העתק מהסכם זה יועבר על ידי החברה לבנק המלווה. כן הרוכש מאשר כי מקום שיממש את הערבות הבנקאית הוא אף יחתום על חשבונית הזיכוי (הודעת זיכוי) שתונפק לרוכש על ידי החברה ביחס לסכום הערבות שמומשה, וכן מתחייב הרוכש להמחות ולהעביר מיד לבנק המלווה את כל זכויותיו בדירה בהתאם להסכם זה והוא מסכים ומתחייב לפעול כאמור.

25.8. מובהר כי הבטוחה שניתנת על ידי החברה בקשר עם הפרויקט, לפי הוראות חוק הבטחת השקעות הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח. מוסכם כי החברה תהיה זכאית, מפעם לפעם, לפי שיקול דעתה, להחליף כל בטוחה שניתנה על ידה בבטוחה אחרת בכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות ואישור הבנק המלווה והרוכש ישתף פעולה ככל שיידרש לשם ביצוע פעולות אלה.

25.9. הרוכש מצהיר כי הובהר לו ע"י החברה כי הפרויקט מלווה בליווי בנקאי וטרם נרשמה פרצלציה על המקרקעין, ועל כן לא ניתן / הוא מתחייב שלא לרשום ו/או לא לגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו ו/או מי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, אלא בהסכמה מפורשת ובכתב של החברה וכי ידוע לרוכש כי החברה רשאית לרשום הערות אזהרה לטובתו, כמו גם לטובת רוכשים נוספים בבית, במועד שיוחלט על ידה. החברה תהיה זכאית למחוק כל הערת האזהרה שנרשמה לטובת רוכש ולשם כך רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח. מובהר כי רישום הערה ו/או כל רישום אחר כאמור ללא הסכמת החברה מראש ובכתב יהווה הפרה יסודית של הסכם זה מצד הרוכש.

25.10. עם יצירת בטוחה חלופית, תיחשב הבטוחה המוחלפת כבטלה ומבוטלת.

25.11. עם התמלא התנאים לכך כקבוע בהוראות חוק הבטחת השקעות, תיחשב כל בטוחה שנתנה החברה לרוכש לבטלה ומבוטלת.

25.12. הקונה יהיה רשאי לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת בשלושת הדרכים הבאות:

25.12.1. באמצעות פנייה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט מס' 14659, סניף (176), שכתובתו רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן.

25.12.2. באמצעות מענה טלפוני במס' 03-6532628.

25.12.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא: www.bankhapoalim.co.il, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

26. הרוכש מצהיר כי במעמד חתימת הסכם זה נמסר לו המידע הנדרש בהתאם לחוראת סעיף 1א2(א) (לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974, והכול כמפורט בנספח ה' להסכם זה.

27. שונות:

27.1. ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם זה מותנה בכך כי הרוכש יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה שמועד קיומן הנו עד וכולל מועד קיום התחייבות החברה.

27.2. שום ויתור, אורכה או הנחה, שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב ולא תשמע הטענה כי צד הסכים לשנות מהסכם זה בהתנהגותו. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כויתור מצידו. ארכה ו/או הנחה ו/או ויתור, מלאים או חלקיים, שניתנו לרוכש בעניין פלוני או בכמה עניינים, לא יהוו תקדים, לא יגזרו מהם גזירה שווה ולא ישמשו בשום מקרה לצורך פירושו של הסכם זה.

27.3. הסכם זה בא להסדיר סופית היחסים שבין הצדדים. לא יהיה תוקף או נפקות לכל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה, סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטא וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב, שקדמו לחתימת הסכם זה ושלא מצאו בו את ביטויים המפורש. חוזה זה מבטל כל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה, סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטא וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב ובא במקומם אין באמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י כל דין ו/או לשלול מהרוכש האפשרות לטעון כנגד החברה בכל ערכאה שהיא בעילת הטעיה, הצגת מצג שווא, תרמית חוסר תום לב ו/או אחרת, ו/או במקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לצינם עפ"י דין.

27.4. היה הרוכש קטין או פסול דין, על אפוטרופסו או כל אדם אחר הממונה על עניניו לפי כל דין, להמציא לחברה את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות הרוכש בהסכם זה בתוך 60 ימים מחתימת הסכם זה.

27.5. לא הומצא אישור כאמור, תהיה החברה זכאית לבטל הסכם זה לאלתר ואף ביחס לשאר יחיד הרוכש ולתבוע את נזקיה מן האפוטרופוס ו/או הממונה על עניני הרוכש כאמור לעיל.

27.6. מובהר ומוסכם כי עוה"ד של החברה (כולל משרד עוה"ד ליאור חשאי) אינם מייצגים את הרוכש אלא את החברה בלבד וכי הרוכש רשאי לקבל יעוץ משפטי בקשר להסכם זה ונספחיו מעו"ד מטעמו.

27.7. כתובות הצדדים הנם כאמור בכותרת הסכם זה לרבות כתובת דואר אלקטרוני.

27.8. מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 לפי העניין.

27.9. כל הודעה מצד אחד למשנהו תשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, או לדואר האלקטרוני שהרוכש ימסור לחברה במועד החתימה על הסכם זה. הודעה שתשלח בדואר תחשב שהגיעה לצד האחר 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח בדואר רשום.

27.10. כותרות הסעיפים בהסכם זה נעשו לצורך הנוחות בלבד ולא תהיה להן כל נפקות לצורך פירוש.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

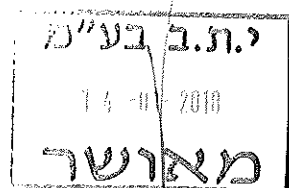
הרוכש

אודור נכסים בע"מ

אודור נכסים בע"מ

הרוכש

נספח א' - יחידת הדיור הצמודותיה, מחירה ותנאי תשלום.



1. יחידת הדיור:

גוש: 10569 חלק מחלקה: 10 (מגרש 4011 / 2019 / 2016) בניין מס': ____

דירה מס': ____ קומה מס': ____ מס' חדרים: 3/4/5

הצמודות: חניה מס': ____ ו- חניה מס' + ____ מחסן מס' ____

2. מחיר יחידת הדיור: _____ ש"ח (כולל מע"מ בשיעור 17%)
(ובמילים: _____)
ש"ח (להלן: "מחיר יחידת הדיור").

למחיר יחידת הדיור יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בנספח זה. כאשר מדד הבסיס לחישוב הוא מדד תשומות הבנייה הידוע במועד חתימת הסכם זה.

3. לוח תשלומים

3.1 סך של 15% ממחיר יחידת הדיור ישולם ע"י הרוכש בתוך 3 ימים ממועד חתימת הסכם זה.

3.2 סך של 25% ממחיר יחידת הדיור ישולם למוכר עם ביצוע התקרה של קומת העמודים הראשונה.

3.3 סך של 20% ממחיר יחידת הדיור ישולם למוכר עם ביצוע שלד הקומה שבה נבנית יחידת הדיור.

3.4 סך של 15% ממחיר יחידת הדיור ישולם למוכר עם ביצוע טיח פנים או ציפוי פנים בלוחות גבס של יחידת הדיור.

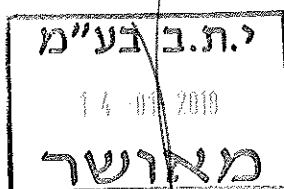
3.5 סך של 10% ממחיר יחידת הדיור ישולם למוכר עם ביצוע טיח חוץ או ציפוי חוץ של יחידת הדיור.

3.6 סך של 5% ממחיר יחידת הדיור ישולם למוכר עם התקנת ריצוף ביחידת הדיור.

3.7 יתרת מחיר יחידת הדיור בסך של 10% ישולם למוכר 7 ימים טרם מועד מסירת יחידת הדיור, על פי הודעת החברה.

4. כל תשלום מתשלומי התמורה הנזכרים בס"ק 3.2 - 3.7 הנ"ל עבור יחידת הדיור יבוצע בתוך 7 ימי עסקים מהמועד בו נמסרה לרוכש ע"י החברה הודעת התשלום בטלפון ו/או בדואר אלקטרוני.

5. על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, רוכשים אשר יממנו 90% ממחיר הדירה באמצעות משכנתא יוכלו לשלם 10% ממחיר הדירה תוך שלושה ימים מיום חתימת ההסכם ו 5% נוספים ממחיר הדירה תוך 30 יום מחתימת ההסכם.
6. כל התשלומים הנ"ל כוללים מע"מ בשיעור 17% על פי דין. היה וישונה שיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה, יותאמו התשלומים שטרם שולמו, ע"ה תמורת יחידת הדיר, עפ"י השינוי בשיעור המע"מ והתשלומים שטרם בוצעו יהיו בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד התשלום בפועל.
7. התשלומים הנ"ל יהיו צמודים לעליית מדד תשומות הבניה למגורים (להלן: "המדד"), כשהמדד הקובע הוא המדד שיתפרסם בגין החודש בו בוצע התשלום בפועל.
- האמור לעיל ביחס למדד הקובע לא יחול על התשלום האחרון אשר יחושב על פי מדד קובע שיהיה המדד הידוע במועד ביצועו של התשלום האחרון.
- ביום תשלומם של כל תשלום ותשלום עפ"י הסכם ונספח זה יתווספו לאותו תשלום וישולמו בפועל, הפרשי הצמדה למדד בשיעור ההפרש שבין המדד הקובע ומדד הבסיס (המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה), כשהפרש זה מחולק במדד הבסיס ומוכפל בתשלום. היה הפרש כספי בגין היעדר פרסומו של המדד בגין חודש התשלום, ישולם אותו הפרש יחדיו עם התשלום הבא. יובהר כי תשלומי ההצמדה ישולמו עד 14 ימים מיום דרישת החברה. היה ותשלום זה לא ישולם במועד יהווה הדבר הפרה של הסכם זה ויחייב בריבית פיגורים כמפורט בהסכם זה.
- ירידת מדד מתחת למדד הבסיס, לא תובא בחשבון.
8. כל התשלומים על חשבון התמורה יבוצעו באמצעות פנקס השוברים לחשבון הליווי בבנק המלווה שהינו חשבון בנק מס' 14659 בבנק המלווה, סניף "רמת גן עסקים" (מס' סניף 176), אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה. (להלן: "חשבון הליווי").
9. השתתפות בהוצאות משפטיות – סך של 5,000 (חמשת אלפים) שקלים חדשים או 0.5% מהתמורה, לפי הנמוך מביניהם, בתוספת מע"מ, כהשתתפות בהוצאות משפטיות שתהיינה למוכרת בקשר לרישום הבניין בבית משותף והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש על פי חוזה זה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, ישולמו במועד חתימת הסכם זה לעוה"ד כהגדרתו בנספח ז' להסכם זה.
- להסרת ספקות, יובהר כי הסכום הנקוב בפסקה דלעיל אינו כולל הוצאות ואגרות הקשורות ברישום משכנתא או הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 14 לחוזה ו/או כל זכות צד שלישי שמקורה בקונה.
- במועד הנוגע בדבר, ימציא הרוכש למוכרת אמצעי תשלום שיהא בתוקף בעת ביצוע רישום בלשכה כאמור, בסכום האגרות הנוגעות בדבר.
10. נספח זה אינו כולל כל תשלום אחר שעל הרוכש לשלמו לפי הוראות הסכם זה.



נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני

אנו החתומים מטה:

שם הרוכש	מס' זהות

כולנו ביחד וכ"א מאתנו לחוד ממנים בזה את אודור נכסים בע"מ ח.פ. 514667559 (להלן: "המוכרת") וכן את עוה"ד ליאור חשאי ו/או עופר וולהיים ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עוה"ד הנ"ל, כשהנ"ל פועלים ביחד או לחוד להיות בא/י כוחינו מורשנו ומיופיי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם:

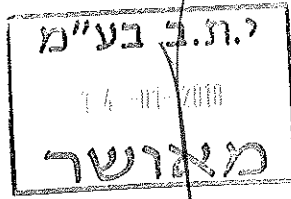
1. לרכוש ולקבל בשמינו ובשבילינו את הזכויות בממכר הידוע כדירה מס' זמני _____ בבניין מס' _____ הבנוי/שייבנה במקרקעין הידועים כמגרש/ים מס' 2016 ו/או 2019 ו/או 4011 לפי תוכנית מפורטת מס' מכ/582/חכ/20/ד/א (להלן: "התב"ע"), המהווים חלק מחלקה 10 בגוש 10569 במתחם "החותרים" בטירת הכרמל (להלן בהתאמה: "הפרויקט" או "הבניין", "המקרקעין", "הממכר") וזאת בהתאם לחוזה מכר דירת "מחיר למשתכן" שנחתם ביני לבין המוכרת (להלן: "חוזה המכר").
המונת "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותי ו/או התחייבויותי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק בלתי מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה יוצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם המוחלט.

2. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, הסכם, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות חכירה, בקשה להעברת זכויות חכירה, משי"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, חודעות משכון וזכויות חוזיות, ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בחוזה המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופי כוחנו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקינו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשתינו מאת המוכרת על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרת ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כח בלתי חוזר להבטחת זכויות המועצה לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם המועצה.
3. לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הבאה להבטיח את זכויות המוכרת הנתונות לה בחוזה המכר.
4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, לייחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתנו, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת המוכרת ו/או לטובת בנקים ומוסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת העירייה ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.
5. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין כבית משותף ו/או בקשה לרישום הממכר כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופי כוחינו, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו בתים משותפים, לרבות כל שינוי בצו הקשור בממכר ו/או בבנין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו המקורי, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של כל אחד ממיופי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל חודעות, להופיע, להשתתף, ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף.
6. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לממכר, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.
7. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "החלקות") ו/או כל החלקות אשר תבואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה, להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמנו לחלקות וכיוצ"ב.
8. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצרופותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר.

9. להסכים בשמינו ובמקומינו לכל בקשה להיתר בניה, לשינוי ו/או בניה נוספת שתוצה המוכרת לבקש לגבי המקרקעין ו/או מקרקעין גובלים, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה, ו/או שימוש חורג כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולקבל בשמינו ובמקומינו הודעות על פי דין בקשר לכך.
10. לייצגנו ו/או להופיע בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ו/או ברשם המשכונות, במשרדי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "דמ"י") ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בחוזה המכר הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולעשות ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על הצהרות, תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזי חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, תוכניות מכר, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה ו/או אישיות משפטית אחרת, ולנקוט לפי ראות עיניו ועל פי שיקול דעתו בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים ו/או המועילים לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנוגעות בממכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
11. לשלם בשמינו ובמקומינו, ועל חשבונינו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנוכרות בייפוי כח זה, לעיל ולהלן.
12. לרשום על שמנו בלשכת רישום המקרקעין זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת לגבי הממכר נשוא חוזה המכר לעשות כל פעולה שימצאו לנכון כדי לבטל את הזכות שלינו על הממכר.
13. למשכן ולשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיפוי כותינו, לטובת כל בנק (להלן: "הבנק") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיוורה הבנק, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או לחברה מאתנו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיוורה הבנק, והכל בהתאם לאמור בחוזה המכר. כמו כן - לרשום הערת אזהרה בספריכם ו/או בלשכת רישום המקרקעין בגין הימנעות מעשיית עסקה לצורך הבטחת איסור העברת זכויות בממכר למשך תקופה של חמש שנים ממועד מסירת הדירה ו/או לתקן את הערת האזהרה הנ"ל, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה חוקית שתידרש לצורך כך.
14. להודיע לבנק על פקיעת הערבויות הבנקאיות שמסרה לנו המוכרת, אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.
15. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם בינינו לבין המוכרת, כדין, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לענין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמינו ובמקומינו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו, אם נרשמה, בגין הממכר לרבות אך לא רק - הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין בבית משותף, ולחתום בשמינו ובמקומינו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.
16. להסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת בנק מלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו.

17. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את ענייניו הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם ענייניו הנ"ל והננו מאשרים את מעשיהם ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.
18. הננו מסכימים כי בא/י כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל תאמור לעיל ו/או בטיפול במשרד ספרי האחוזה גם בשמנו וגם בשם הקונה/המוכרת, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והיננו מצהירים כי ידוע לנו שמיפוי כוחינו רשאים לייצג אף את המוכרת לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות בייפוי כח זה לעיל ולהלן.
19. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והנני/ו מאשר/ים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כח זה, ייפוי כח זה ישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותנו המשפטית בכל דרך אחרת.
20. ייפוי כח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין שהגדרתם לעיל, גם אם ינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה יוצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
21. אני/ו לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כח זה, אלא באמצעות מיפוי כוחינו או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מיפוי כוחינו או מי מהם.

לראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנה 2018:



נספח ה'

הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)
הבטחת השקעות של רוכשי דירות תשל"ה – 1974

לכבוד (להלן – הרוכש)

פרטי יחידת הדיור:

מספר דירה	מספר בניין	מגרש	מכ/582/חכ/20/ד/א	חלק 10	10569
			תכנית	חלקה	גוש

(להלן – יחידת הדיור)

פרטי המקרקעין שעליהם נבנית יחידת הדיור: (להלן – המקרקעין).

פרטי המוכר: אודור נכסים בע"מ ח.פ. 514667559 (להלן – המוכר).

בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן – החוק), הרינו להודיעכם ולהתחייב כדלקמן:

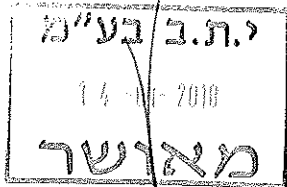
ככל שזכויות המוכר במקרקעין משועבדות לטובתנו או שניתנה התחייבות לשעבודן לטובתנו (להלן – השעבוד), אנו מתחייבים כי השעבוד לא ימומש מתוך יחידת הדיור בהתקיים כל אלה:

1. בניית יחידת הדיור הושלמה;
2. ההחזקה בדירה נמסרה לקונה;

3. מלוא מחיר יחידת הדיור שולם למוכר בהתאם לפנקס השוברים (לעניין תאגיד בנקאי מלווה) או בהתאם לחוזה המכר (לעניין תאגיד בנקאי או מבטח שאינו תאגיד מלווה);
4. כספי הרוכש הובטחו לפי סעיף 2(3), (4) או (5) לחוק, בהתאם לסעיף 2 לחוק, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2(א) לחוק.

בכפוף לאמור, אנו מתחייבים לפעול למחיקתו של כל רישום בקשר לתחולת השעבוד על יחידת הדיור, לרבות בפנקסי המקרקעין, אצל רשות מקרקעי ישראל או במאגר המשכונות, בתוך זמן סביר לאחר שיחידת הדיור תירשם כיחידת רישום נפרדת ויהיה אפשר לפעול כאמור לגבי יחידת הדיור בנפרד משאר המקרקעין; אנו נהיה רשאים לממש את השעבוד מתוך שאר חלקי המקרקעין, למעט יחידת הדיור, בכל עת ובלא צורך בקבלת הסכמת הרוכש.

מובהר כי האמור לא יחול לגבי שעבוד או לגבי התחייבות לרישום משכנתה שניתנו בשל אשראי שהועמד לקונה על ידינו או שסוכם עם הרוכש כי יחידת הדיור תבטית אותו.



נספח ו'

תצהיר וכתב התחייבות רוכש בהתאם להוראות המכרז

אני/אנו, הח"מ, _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" במתחם החותרים בטירת הכרמל (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם המוכרת: אודור נכסים בע"מ, ח.פ. 9-466755-51. ידוע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' 328/2015 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

- א. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מתזיקים באזור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן- חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז)
- ב. אני/נו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד קבלת הודעה על הזכיה, לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/נו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

ג. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימ/ים כי להבטחת התחייבות/נו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכרת.

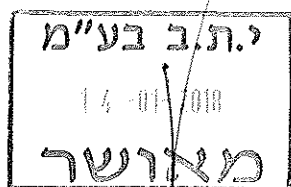
ד. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימ/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבות/נו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם הרוכש

שם הרוכש

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, הרוכשים הנ"ל אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.



חתימה + חותמת

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עימו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהונאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

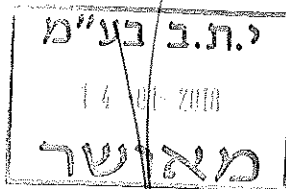
שם הרוכש

שם הרוכש

אישור:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני הרוכשים הנ"ל ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליה/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בכני.

חתימה וחותמת

נספח "ז"

לכבוד: עוה"ד ליאור חשאי

הנדון: הוראות בדבר ייצוג משפטי

הואיל: והתקשרנו עם אודור נכסים בע"מ ח.פ. 514667559 (להלן: "היזם") בחוזה לרכישת יחידת דיור במגרשים מס' 2016, 2019 ו- 4011 הידועים כחלק מחלקה 10 בגוש 10569 לפי תכניות מפורטות מס' מב/582/חכ/20/ד/א במסגרת תוכנית מחיר למשתכן בטירת הכרמל (להלן: "המקרקעין") והכל בתנאים המפורטים בהסכם הרכישה (להלן: "ההסכם");

והואיל: והתבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות הנוגעות לייצוג המשפטי על ידך.

אי לכך אנו מצהירים כולקמן:

כי ידוע לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא הסכם זה ע"י עורך הדין ליאור חשאי ו/או מי מטעמו (להלן: "עוה"ד"), וכי עוה"ד אינם מייצגים אותנו וכי אנו זכאים להיות מיוצגים בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמנו, על חשבוננו.

אודור נכסים בע"מ

הרוכש

כל התחייבויות בקשר לרישום הנכס על שם הרוכש הינן התחייבויות של היזם בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד. אנו לא משלמים לעוה"ד שכר טרחה גם אם אנו משתתפים בהוצאות המשפטיות של היזם.

לא נוצרים בינינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד-לקוח.

אנו מסכימים כי היזם רשאי לקיים את חוביו על פי חוזה זה כלפינו ביחס לרישום זכויות הרוכש על פי הסכם זה ובכל הפעולות הנדרשות לשם כך באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמו. בחתימתנו על מסמך זה אנו מצהירים כי אנו מסכימים לכך שעוה"ד מייצג את היזם בכל הליך הקשור לפרויקט ו/או בקשר להסכם הנ"ל ו/או בקשר ליחידת הדיור לרבות הליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות הליכים משפטיים כנגדנו ו/או מטעמו.

ולראיה באנו על החתום :

_____ חתימה :

_____ חתימה :

נספח "ח"

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין _____ (להלן ביחד ולחוד: "הרוכש") שכתובתו למשלוח ערבויות, שיופקו לטובתו על ידי הבנק, היא רח' מס' _____ עיר _____, ובין אודור נכסים בע"מ מס' חברה 514667559 (להלן: "החברה") מתאריך _____. נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הנו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973, ובנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

הצדדים מצהירים ונותנים בזה כדלקמן:

1. הוראות נספח זה ייחשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.
2. ידוע לקונה כי המקרקעין עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: "המקרקעין") וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיונה עליהם (להלן: "הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הרוכש בדירה שרכש על פי ההסכם, כל עוד לא אישר הבנק בכתב כי המשכנתא והשעבודים דלעיל לא ימושכו מתוך הדירה.
3. החברה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המנוצאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הרוכש, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה.
4. החברה מצהירה כי הוראות בהתייחס לדירה שנרכשה על ידי הרוכש חלות הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר דירות") לפיו הערבויות הבנקאיות שיקבל הרוכש לא יכללו את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו ישלם הרוכש על חשבון מחיר הדירה. מובא לתשומת לב הרוכש כי בהתאם לאמור בחוק המכר דירות, על הקרן שהוקמה במשרד האוצר, לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הרוכש למוכר על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש הערבות הבנקאית שיקבל הרוכש על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק.
5. ידוע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הרוכש מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, וכי מלוא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו לחברה באמצעות שוברי התשלום. ידוע לקונה כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון לחברה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין החברה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בפנקסי השוברים.
6. החברה מצהירה כי קיבלה או מתחייבת לקבל אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963, לפיו לא חלה על הרוכש חובת תשלום מקדמה לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה.
7. ידוע לקונה כי יוכל לפנות לבנק על מנת שיתמך ואשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הרוכש תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף רמת גן - עסקים (מס' סניף 176) שכתובתו אביב הלל 12 רמת גן, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא www.bankhapoalim.co.il.
8. הרוכש מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לפרטים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. ידוע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלומי האמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

9. הרוכש מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערבויות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה. הרוכש מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי סקטור הבניה והנדל"ן באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת mailbox.hozim-bashofar@mailpoalim.co.il) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.
10. הרוכש מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שקיבל מהבנק בקשר לדירה שרכש, ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלותה של החברה - הכל לפי בחירת הבנק. כמו כן הרוכש מתחייב כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כאמור – יחתום על הודעות זיכוי המבטלות את חשבונות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.
11. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
- מבלי לפגוע בכלליות פסקה זו לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבטיחות ו/או השלמת הבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מהתחייבויות החברה כלפי הרוכש על פי הסכם זה.
- כן ידוע לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לחברה ו/או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או חוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין החברה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והרוכש יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק לחברה.
12. כמו כן מצהיר בזה הרוכש כלפי הבנק כי ידוע לו שהפקות על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של החברה כלפי הבנק, וידי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבנית הפרויקט, נשוא הסכם זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פקוח על הפרויקט, והרוכש יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט.
13. הרוכש מאשר בזה כי ידוע לו באופן תמישמי ומלא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הרוכש כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.
14. לקונה ידוע כי העתק או צלום מההסכם יימסר לו על ידי החברה ימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לכל וסוג זה בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.
15. הרוכש מצהיר בזה כי כל האמור בנספח זה הודגש לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

ולראיה הוצא חתימת הרוכש:

הרוכש

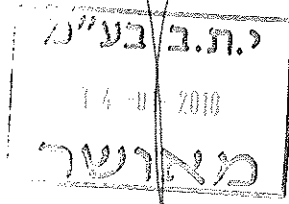
אודור נכסים בע"מ

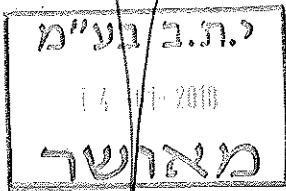
אודור נכסים בע"מ

הרוכש

נספח ט'

בוטל.





נספח י'

הואיל: ובין הצדדים נחתם היום הסכם רכישת דירה כאמור בתוכניות המצורפות להסכם (להלן בהתאמה: "הדירה" ו-"הבית") שתבנה המוכרת במסגרת הפרויקט הנבנה על ידה במגרשים מס' 2016, ו-4011 הידועים כחלק מחלקה 10 בגוש 10569 לפי תכניות מפורטות מס' מכ/582/חכ/20/ד/א (להלן: "הסכם הרכישה");

הואיל: ועיריית טירת הכרמל מקדמת את תוכנית מספר 355-0440974 תוספת שטח למרפסות בתוכנית מכ/582/חכ/20/ד/א (להלן: "התוכנית") אשר במסגרתה יתווספו זכויות לבניית שטחי מרפסות במתחם "החותרים" שהפרויקט מהווה חלק ממנו;

והואיל: ובמועד חתימת הסכם הרכישה טרם אושרה התכנית;

אשר על כן מוסכם בזאת בין הצדדים, כדלקמן:

1. מוסכם ומובהר לפיכך, כי הדירה המפורטת בהסכם הרכישה לרבות מחירה אינה כוללת מרפסת.

2. ככל שיתמלאו כל התנאים המפורטים להלן במצטבר יהא זכאי הרוכש לתוספת מרפסת בשטח של כ- _____ מ"ר.

2.1. תינתן תוקף לתוכנית עד ליום 30.3.18.

2.2. חתם הרוכש על טופס הזמנת המרפסת בנוסח המצ"ב לנספח זה והעבירו לחברה החל ממועד החתימה על הסכם זה וי"י ולכל הייאמור לחלוף 7 ימים מהמועד בו החברה הודיעה לו כי התוכנית קיבלה תוקף.

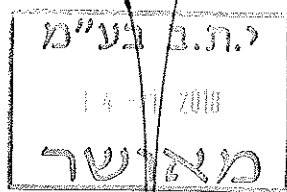
2.3. הוצא היתר בניה לבניית המרפסת עד ליום 30.6.18.

3. יודגש היה ובתהליך הגשת הבקשה להיתר בניה עבור המרפסת בהתאם לתוכנית, יועלו ע"י רשויות התכנון דרישות נוספות וחידושים שלא היו קיימות בהיתרי הבניה שהוצאו לפרויקט כאמור בסעיף 4.11 להסכם לא יינתן המרפסת והרוכש לא יהא זכאי לפיצוי כל שהוא ולא תהא לו כל דרישה ו/או תביעה בעניין.

4. המועדים הנ"ל ניתנים להארכה בהתאם להחלטת החברה ולשיקול דעתה הבלעדי, והחברה תמסור על כך הודעה בדוא"ל לרוכש.

5. במקרה שיתמלאו כל התנאים האמורים בסעיף 2 לעיל, אזי מתחייב הרוכש לשלם לחברה (לחשבון הליווי), סך השווה לשטח המרפסת רפ"ל 0.3 כפול 6,548 ש"ח בתוספת מע"מ כפול שיעור עליית מדד תשומות הבנייה וי"י המרפסת 2017. למדד תשומות הבנייה הידוע ביום חתימת הסכם זה (והכל בהתאם לשיטת חישוב המרפסת) ובתוספת הצמדה כמפורט בנספח א' בחוזה זה. החברה תעדכן את מחירי הידוע הקבוע בנספח א' ותשלום עבר המרפסת יועדכן עפ"י החלק היחסי בהתאם לקבוע בסעיף 3 לנספח א'.

6. הרוכש מתחייב להתייצב ולחתום על תכניות ומפרט עדכניים וכן מסמכים נלווים ככל שיידרשו לרבות דיווח למשרדי מיסוי המקרקעין, בתיאום עם החברה ומייד לאחר דרישתה הראשונית של החברה.
7. להסרת ספק יובהר, כי מועדי התמורה הקבועים נוספת אי יתבצעו בהתאם להיתר הבניה שניתן לפרויקט ביום 31.12.17 דהיינו הייצור הבניה לדירה ללא המרפסת.
8. עוד יודגש כי היה ובסופו של דבר לא יבנו מרפסות בפרויקט ו/או באחד הבניינים בפרויקט ו/או בחלק מדירות הפרויקט לא יהיו זכאים העלי הדירות שלא נבנתה בדירתם מרפסת לבוא בכל דרישה ו/או תביעה כלפי החברה.
9. הרוכש מתחייב שלא להתנגד ו/או לבוא בדרישה כלשהי לחברה ו/או למוסדות התכנון ו/או לעיריית טירת הכרמל בקשר עם בניית המרפסות בפרויקט ו/או בחלק מהפרויקט אין באמור כדי לגרוע מזכויות הרוכש עצמו.
10. הרוכש מאשר כי לאחר שבדק ושקל בזהירות, הוא הבין והסכים לכל האמור לעיל.

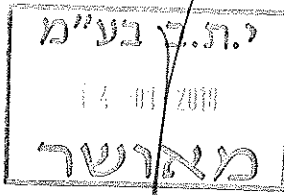


לכב'
אודור נכסים בע"מ
רח' בר כוכבא 4
רמת גן

הנדון - טופס הזמנות מרפסת

בהתאם להסכם המכר לרכישת דירה במתחם החותרים בטירת הכרמל הרי אנו לאשר לכם
כי אנו מעוניינים בבניית תוספת מרפסת בדירה בהתאם להוראות נספח י' להסכם המכר.

חתימות: _____



נספח יא

ביטול דלוג מרפסת שירות

1. הרוכש מאשר כי תורה לחברה לבטל את הדלות המצויה בין מרפסת השירות לחדר הרחצה כללי (להלן: "השינוי").
2. ידוע לרוכש כי לאור הזמנת השינוי לא תותקן הוונטה בחדר הרחצה הכללי.
3. עם הזמנת השינוי, לא תהיה לרוכש כל טענה ו/או תביעה ו/או זרישה כלפי החברה ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברת י.ת.ב. בע"מ בקשר עם השינוי.
4. הזמנת השינוי לא כרוכה בתשלום כלשהו לחברה.

ולראייה באנו על החתום:

הרוכש

אודור נכסים בע"מ

אודור נכסים בע"מ

הרוכש

