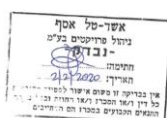




חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____



אודור נכסים בע"מ ח.פ. 514667559

בין:

מרח' בר כוכבא 4 בני ברק

(להלן: "החברה" או "המוכרת")

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': _____

דואר אלקטרוני:

(להלן - "הרוכש")

מצד שני

הואיל והחברה זכתה במכרז מס' חי/450/2018 במתחם 54932 בטירת כרמל, במסגרת תכנית מחיר למשתכן (להלן: "המכרז");

והואיל והחברה בעלת זכות החכירה עד ליום 12.3.2117 מאת מדינת ישראל/ רשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") במגרש 2002 לפי תוכנית מכ/582/חכ/20/ד/א ו-תוכנית מס' 355-0440974, הידועים כחלק מחלקות 10 ו-13 בגוש 10569 בטירת כרמל (להלן: "המקרקעין" ו/או "המגרש");

והואיל והחברה היא המחזיקה הבלעדית במקרקעין והיא עתידה להקים 4 בנייני דירות למגורים על המקרקעין הכוללים 82 יח"ד (להלן: "הפרויקט") בהתאם לתכנית הנ"ל;

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



והואיל והחברה מתחייבת לספק לרוכש בטוחה עפ"י סעיף 2 (1) או סעיף 2 (2) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") בהתאם לתנאי המכרז ובכפוף להוראות חוזה זה;

והואיל והרוכש מבקש לרכוש מאת החברה את הזכות לחכירה ביחידת הדיור במסגרת דירת מחיר למשתכן, והחברה מוכנה למכור לרוכש את זכות החכירה ביחידת הדיור 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 והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז ו/או הנחיות משרד הבינוי והשיכון. וכן, במקרה של סתירה בין התיאור המילולי אשר בתכניות המכר (נספח ג') לבין האמור במפרט, יגברו הוראות המפרט ובלבד שלא יפחת מן המפרט המחייב.
- 1.3. האמור בהסכם זה בלשון יחיד אף בלשון רבים במשתמע וכן להיפך. האמור בלשון זכר – אף לשון נקבה במשתמע וכן להיפך.
- 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 בכפוף להוראות המכרז ולכל דין.
- 1.5. הודע לרוכש כי כל הצעה קודמת ו/או הסכם ו/או כל פרסום ו/או מצג ו/או הצהרה ו/או בקשה לבחירת דירה, בין בכתב ובין בע"פ, בין במפורש ובין במשתמע ו/או פרוספקטים קודמים וקיימים – בטלים, והרוכש, לאחר שניתנה לו האפשרות לערוך השוואה בינם לבין הסכם זה, על התוכניות והמפרט המצורפים לו, החליט להתקשר עם החברה עפ"י הסכם זה ונספחיו בלבד. הודע לרוכש כי רק האמור במפורש בהסכם זה ובנספחיו יחייבו, 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 במקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על החברה חובה לציין עפ"י דין. כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתא או כלי עזר לפירוש ו/או פרשנות הסכם זה. מובהר כי ככל שהסכם זה אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה, אזי החברה לא תהייה זכאית לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים שעשתה והרוכש יהיה זכאי לכל זכות דלעיל העומדת לו לפי כל דין.



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 כדין.

1.9. להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:

נספח א' -	יחידת הדיור, הצמודותיה, 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 / "משפרי דיור" ותצהיר חסר קרקע.
נספח ז' -	הוראות בדבר ייצוג משפטי.
נספח ח' -	נספח ליווי בנקאי.

2. הגדרות:

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

"הבית" ו/או "הבניין"	הבית אשר בו תימצא יחידת הדיור ואשר ייבנה
-----------------------------	--

על המקרקעין, על ידי החברה, בין בעצמה ובין ע"י קבלן/י משנה, לחוד ובין ביחד עם בתים נוספים בפרויקט.	
יחידת דיור הנבנית ונמכרת במסלול תכנית מחיר למשתכן.	"דירת מחיר למשתכן"
חלקים שיוצאו, אם יוצאו, מהרכוש המשותף ושיוצמדו ליחידת דיור מסוימת כמפורט בתכנית הבניה, במפרט הטכני ובנספח א'.	"הצמדות מיוחדות"
יחידת הדיור הנמכרת על הצמדותיה לרבות חלקה היחסי מהרכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני ובנספח א'.	"יחידת הדיור" או "הדירה" או "הנכס"
התשלום שיידרש הרוכש לשלם לחברה תמורת יחידת הדיור כאמור בנספח א' (כולל מע"מ) וביתר הוראות הסכם זה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית שהצטברו עד למועד פירעונו בפועל של כל תשלום ותשלום.	"מחיר יחידת הדיור"
בנק הפועלים בע"מ ו/או מוסד פיננסי ו/או תאגיד בנקאי ו/או גוף מממן, עימו תבחר המוכרת להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתה הסביר ועפ"י הוראות המכרז, לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט.	"הבנק" או "הבנק המלווה"
חשבון בנק 171711 בבנק הפועלים בע"מ, 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" שצורף לחוברת המכרז.	"המפרט" -
הלוואה שיקבל הרוכש מאת בנק מסחרי לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת יחידת הדיור על פי הסכם זה.	"המשכנתא" -
עבודות הפיתוח המפורטות החלות על החברה מכוח התכניות 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 הדיור.



3.2. מובהר בזאת כי התחייבויות החברה כלפי הרוכש על פי הסכם זה חלות ביחס ליחידת הדיור בלבד.

3.3. הודע לרוכש כי יחידת הדיור הנרכשת על ידו, כוללת אך ורק את שטח היחידה, על הצמודותיה כמסומן בתוכניות המצורפות להסכם זה (נספח ג' להלן) ואת חלקה בשטחי הרכוש המשותף. יובהר כי זכויות בניה עתידיות יהיו שייכות לחברה והיא תוכל לניידן, להעבירן וכיו"ב בכפוף להוראות כל דין ובלבד שמועד היווצרותן קדם למכירת כל הדירות בפרויקט בעוד זכויות בנייה שיתווספו לאחר המועד הנ"ל לא יהיו שייכות לחברה. למען הסר ספק, החברה לא תהיה רשאית להותיר לעצמה זכויות ברכוש המשותף. הרוכש מתחייב שלא להתנגד ו/או לעכב ו/או להפריע לכל פעולה כאמור. מובהר כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מהתחייבות החברה לבניית יחידת הדיור בהתאם להוראות המכרז, התכניות המאושרות ולהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מזכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4. הצהרות הרוכש

4.1. הרוכש מאשר כי הוא זכאי לרכוש יחידת דיור במסלול מחיר למשתכן וכי הוא עומד בכל התנאים הנדרשים מזכאי לרכוש יחידת דיור במסגרת תכנית מחיר למשתכן וכי יחידת הדיור 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. הודע 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, לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או משפרי דיור ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, יבוטל חוזה זה לאלתר, מבלי שהרוכש יהא זכאי לכל פיצוי מהחברה בגין ביטול חוזה זה.

4.3. הודע לרוכש כי לא יהיה רשאי למכור את יחידת הדיור החל מיום רכישתה ועד לתום חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 ליחידת הדיור או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), 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. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד **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 **כנספח ו'** תירשם על ידי החברה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי החברה והרוכש יחתום על כתב התחייבות המצ"ב **כנספח ו'** להסכם זה, להבטחת האמור לעיל.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

4.5. כן הודע לו במפורש, כי במקרקעין ו/או בחלל המחסן ו/או יחידת הדיור ו/או החניה, עשויים לעבור ו/או להימצא מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת מים, ביוב, ניקוז, חניונים, מאגרי מים וכיו"ב. כמו כן, במקרה כזה, בתיאום מראש, יאפשר הרוכש נגישות

במידת הצורך לאותם מתקנים משותפים ולהימנע מפעולות שעלולות לגרום נזק למתקן משותף העובר בשטח הדירה ו/או בחלל המחסן, כפי שהודע לו על ידי החברה בתכניות המכר, המפרט והוראות התחזוקה. כמו כן ידוע לרוכש כי לכל בית משותף שירשם בלשכת רישום מקרקעין בפרוייקט יהיה מאגר מים משותף, ועל כן הוא ישא בעלות אחזקותו, בהתאם לחלקו היחסי וזאת במסגרת אחזקת הבית המשותף כקבוע עפ"י הדין. האמור בסעיף זה לא ימנע מהרוכש שימוש סביר בדירה והצמדותיה, ואין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י כל דין.

4.6. הודע לרוכש כי התכנון האדריכלי ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרוייקט על פי התוכניות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, מקום מתקני האשפה, צובר גז, מאגר מים (אם וככל שיהיה), צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, הינו על בסיס אישור הועדה המקומית (קבלת החלטת וועדה). בהתאם לכך, הודע לרוכש כי התכנון הסופי של הפרוייקט וסביבתו כאמור, כפוף לדרישות רשויות התכנון, וכפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין ובכפוף לכך שזכויות הרוכש הנובעות מחוזה זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו ולא תוגבל זכותו לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה ולא יהוו השינויים כאמור הפרת התחייבויותיו של המוכר בהסכם זה ובלבד וששטח היחידה עצמה ו/או תכנונה הפנימי ו/או מיקומה ו/או גבולותיה והצמוד לה לא ישתנו.

4.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תהא רשאית להקים בבניין ו/או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים, המשמשים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה אחרת הנתונה לרוכש על פי דין.

4.8. כי הודע לו שהחברה שיעבדה 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 של הרוכש ביחידת הדיור, כל עוד לא התקבל מכתב החרגה סופי מהבנק המלווה בקשר לזכויותיו ביחידת הדיור והכל בכפוף לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974.

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

4.10. כי הובהר לו כי מסתור הכביסה, כפי שיוסמן בתוכניות ויפורט במפרט המכר, המתוכנן להיבנות בדירה, ייתכן וישמש, בין היתר, לצורך אחסון דודים, צינורות ביוב ו/או כל מתקן אחר, על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם להוראות הדין ולדרישת הרשויות ובלבד שלא יימנע מהרוכש שימוש במסתור כיעודו המקורי.

4.11. הודע לרוכש שהקניית זכות הבעלות ביחס לדירה, תהיה באישור הרשות ובהתאם לכללים שייקבעו על ידה, ובלבד שהחברה תעשה כל שדרוש על מנת שהקניית הבעלות



לרוכש תיגרם בפועל. הרוכש מתחייב שלא לפנות לרשות לצורך הקניית זכות הבעלות עד למועד השלמת רישום הבית המשותף.

4.12. כי הודע לו שביום 12.1.2020 ניתן היתר בנייה לפרויקט.

4.13. הרוכש מתחייב לא להתערב ולא להפריע באיזה אופן שהוא, בעצמו או באמצעות אחרים, על ידי מעשה או חוסר מעשה, בבניית יחידת הדיור או הפרויקט, או בפעולה כלשהי שהחברה זכאית לעשותה על פי הסכם זה במשך כל תקופת הבנייה, עד להשלמתו הבניין בו נמצא הנכס. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.14. הודע לרוכש כי ככל שהחניה שהוצמדה ליחידת הדיור בהתאם להוראות הסכם זה מוגדרת "חניית נכה" כהגדרתה עפ"י הדין, אזי במקרה בו תתבקש החברה ע"י נכה (כהגדרתו עפ"י הדין) להצמיד ליחידת דיור אחרת את "חניית נכה" הנ"ל תוחלף חנית הרוכש לחניה אחרת בפרויקט בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תישלל ו/או תיגרע זכותו של הקונה בהצמדת חניה כאמור.

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, מורשים כדין את יחידת הדיור כמפורט במפרט (שלא יפחת מהמפרט המחייב כאמור בהוראות המכרז) ובתכנויות הנספחים להסכם זה, היתר הבניה, תכנויות הפיתוח ודרישות/הנחיות הרשויות המוסמכות ו/או הוראות דין ובכפוף לשינויים קלים שיידרשו בביצוע לעומת המפרט ("שינויים קלים" לצורך סעיף זה פירושה סטיות המפורטות, המותרות בצו מכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008 שינויים קלים בלבד כאמור לעיל לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה על פי הסכם זה, ולא ישמשו כבסיס לטענה כלשהי מצד הרוכש, לרבות 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 6 חודשים ממועד מסירת הדירה, ואין לראות באי השלמת פיתוח החצר במועד גמר הבניה כי יחידת הדיור או הבית אינם גמורים לעניין מועד המסירה של יחידת הדיור המוגדר להלן, ובלבד שבמועד גמר הבניה תהיינה דרכי גישה סבירות ובטוחות לבית ושפיתוח החצר עד לאותו מועד יאפשר גישה ושימוש סביר בבית וביחידת הדיור, על הצמדותיה, 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.

6. מועד המסירה:

6.1 בכפוף למילוי המלא והמדויק ובמועדן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה, ובייחוד תשלום מלוא התמורה והשבת הבטוחות ופנקס השוברים בהתאם למפורט בהסכם זה ובכפוף לכל הוראותיו, מתחייבת החברה למסור לרוכש את החזקה ביחידת הדיור ביום **30.6.22** (להלן: "**מועד המסירה**"), לאחר שבנייתה הושלמה בהתאם לתוכניות ולמפרט, לאחר שניתן טופס 4 לבניין וכשיחידת הדיור ראויה לשימוש למגורים ולשימוש בטוח וסביר בדרכי הגישה אליה וברכוש המשותף) כאשר לפחות מעלית אחת עובדת, פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שרשמה על-פי בקשת רוכש הדירה והמשכנתא והשעבודים לטובת הבנק המלווה, אשר לא ימומשו מתוך הדירה בהתקיים התנאים הנקובים במכתב הכוונות והכל בכפוף לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

מובהר כי, במועד החתימה על הסכם זה, על המוכרת למסור לידי הרוכש הוראות תחזוקה ושימוש (להלן: "**הוראות תחזוקה ושימוש**"), ותצרפם להסכם ומפרט, כשהן חתומות על ידה. ככל שהוראות התחזוקה לא יהיו בידי המוכרת במועד החתימה כאמור, אזי תמסרם עד למועד המסירה לידי הרוכש.

איחור בהשלמת יחידת הדיור ומסירתה לרוכש שלא יעלה על 60 יום מכל סיבה שהיא לא יהווה הפרה ולא יזכה את הרוכש בפיצוי כלשהו.

6.2 סמוך למועד השלמת יחידת הדיור תשלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את יחידת הדיור לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את יחידת הדיור לרשותו במועד המסירה הסופי, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת יחידת הדיור לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

6.3 מובהר בזאת כי החברה תתאם את מועד המסירה עם הרוכש, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים שבחוזה זה והן במקרה של הקדמה או דחיית מועד המסירה כאמור.

עד למועד המסירה בפועל יהיה על הרוכש להסדיר את ביצוע גמר החשבון מול החברה ולהשלים את כל יתרת התחייבויותיו לחברה (ככל וקיימים), והכל בהתאם למפורט בנספח א'.

6.4 הרוכש מתחייב לקבל את החזקה ביחידת הדיור במועד המסירה ובאופן הקבוע בהסכם זה.

6.5 סירב הרוכש לקבל את החזקה ביחידת הדיור למרות שהושלמה(אלא אם היו בדירה ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים), או לא הופיע לקבל את החזקה בה, יתואם מועד חלופי למסירה. לא הופיע הרוכש למועד החלופי שתואם, ייחשב מועד המסירה החלופי, כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, ולרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, לעניין תשלום יתרת מחיר יחידת הדיור, האחריות למצבה, לאחזקתה ושמירתה (כאמור ובכפוף לסעיף 6.6 להלן), והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור או מהבעלות עליה.

6.6 לא יופיע הרכוש לקבל לחזקתו את יחידת הדיוור במועד המסירה אף כי הוזמן לכך, תהא החברה אחראית לשמירת הנכס כלפי הרכוש כשומר חנם לפי הוראת חוק השומרים, התשכ"ז – 1967 בלבד. במצב כאמור, החברה תהא חייבת בתיקון כל ליקוי או פגם או תשלום פיצוי לרכוש, ולמילוי יתר החובות המוטלות עליה בהתאם לחוק השומרים, התשכ"ז 1967.

6.7 עצם משלוח הודעה לרכוש על תאריך המסירה אין בה אישור כי הרכוש שילם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה עד לתאריך המסירה.

6.8 המוכרת זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרכוש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרכוש.

6.9 נמסרה יחידת הדיוור לרכוש או רואים אותה כמי שנמסרה לו, תחול האחריות לאחזקתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיוור או מהבעלות עליה, ככל שאכן אמורים לחול על רוכש.

6.10 יובהר כי החברה אינה אחראית כלפי הרכוש לכל מניעה ו/או עיכוב שבגינם יעוכב חיבור המים ו/או החשמל ו/או הטלפון ו/או כל תשתית אחרת לבית, וכן לא תהיה החברה אחראית בגין 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 בשליטתה ואינם תלויים בחברה וכי היא עשתה כמיטב יכולתה על מנת למנוע את העיכוב.

6.11 ההוראות האמורות בסעיף זה יחולו בשינויים המחויבים, ובכפוף לכל דין, אף ביחס לרכוש המשותף שבבית. החזקה ברכוש המשותף בפרויקט תימסר לשלושת הדיירים בבניין (להלן: "הנציגות הזמנית") אשר להם תימסר החזקה ביחידת הדיוור בבניין, כתנאי למסירת החזקה ביחידות הדיוור שלהם. הדיירים הנ"ל יקבלו את הרכוש המשותף לידיהם בשם כלל בעלי היחידות, וייערך עמם פרוטוקול מסירה.. בהעדר החלטה ע"י הדיירים הנ"ל תחליט החברה על שלושת הדיירים להם יימסר הרכוש המשותף.

6.12 מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב של הנציגות לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב מקביל במסירת יתר הדירות ובלבד שהרכוש המשותף ראוי לשימוש סביר.

7. איחור במסירה:

7.1 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים – לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכה את הרכוש בסעד כלשהו.

7.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח 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, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באחריות המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באחריות המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת

הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

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

7.4. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

7.5. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

7.6. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על 6 חודשים ממועד המסירה, (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 7.1 לעיל) יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בערכו הריאלי. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7.7. ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

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

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

7.8. הפיצויים הקבועים בסעיף 7.7 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

8. פרוטוקול מסירה:

- 8.1. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 8.2. פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- 8.3. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 8.4. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- 8.5. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 8.6. המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 8.3-8.5 בפרוטוקול המסירה.

9. תקופות הבדק והאחריות:

- 9.1. תקופת הבדק ותקופת האחריות של החברה כלפי הרוכש בגין יחידת הדיור יהיו כאמור בחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.
 - 9.2. דין הרכוש המשותף, ככל שקיים, כדן יחידת הדיור לעניין תקופת הבדק ותקופת האחריות, כאמור בחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.
- ככל שאין הוראה אחרת בדין ו/או במכרז הנוגדת את האמור בסעיף זה להלן, מוסכם, כי "**מועד המסירה**" לגבי הרכוש המשותף של הבניין ייעשה בהתאם לאמור בסעיף 6.1 לעיל, עבור כל רוכשי יחידות הדיור בבניין, עם השלמת חלקי הרכוש המשותף הנוגעים לעניין על ידי החברה, ובמועד זה ייחשב 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 לשלושת הדיירים הנ"ל את ההתחייבויות לתיקונים שתקבל מאת קבלני משנה ו/או מספקים או להמציא לקונה או לנציגות החוקית או הזמנית, לפי העניין, 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, דודי חשמל או גז, גנרטורים, משאבות מים, אביזרי אינסטלציה, מנעולים, דלתות וכד'. למען הסר ספק, הסבת ההתחייבויות לתיקונים כאמור לא תפטור את החברה מחובתה לבצע תיקונים בהתאם להוראות הדין והחברה תיוותר ערבה כלפי הרוכשים למילוי התחייבויותיה שהעבירה ולתיקון כל אי התאמה על פי כל דין. ובלבד שטרם הפנייה לחברה נעשו פניות מטעם רוכשי יחידות הדיור בבניין לקבלני המשנה ו/או הספקים שלא נענו.

10. חזקת שימוש בחומרי בניה טובים:

השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי הנמכרים לציבור כנושאים תווי תקן (ובהעדרם, 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, ובהתאם לגירסת תקן תקפה ליום קבלת ההיתר, ייחשב כשימוש בחומרי בניה טובים והכל כפוף לאמור במכרז, במפרט ולהוראות כל דין.

11. ביצוע תיקונים:

- 11.1. המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 11.2. התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה: "הודעה בדבר אי התאמה").
- 11.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 11.4. הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 11.5. המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

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

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

11.7. מובהר כי המוכרת לא תהא אחראית ולא תתקן כל ליקוי שהוכח כי נוצר מעבודות ושינויים מחוסר אחזקה נאותה ו/או מאחזקה רשלנית של יחידת הדיר ו/או ממעשה ו/או מחדל של הרוכש שלא בהתאם להוראות התחזוקה ו/או מבלאי רגיל וסביר ו/או מחמת שהרוכש לא התקשר, לגבי נשוא הליקוי, בחווי שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה שוטפת והכל בכפוף להוראות הדין.

11.8. ככל שאין הוראה אחרת בחוק הרי שבמידה ולא יאפשר הרוכש את הביקור מסיבות התלויות בו או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה או בדיון או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, אזי לא תהא המוכרת חייבת לבצע תיקונים ביחידת הדיר.

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

11.10. הודע 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.

12. שינויים ותוספות:

12.1. הודע לרוכש כי בהתאם להוראות תכנית מחיר למשתכן לא יתאפשר לבצע שדרוגים ביחידת הדיוור, החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד קבלת מפתח יחידת הדיוור, אך למעט ויתור על הפריטים הכלולים במפרט והמפורטים להלן: (1) ארון מטבח, (2) סוללות למים(כיוור, אמבטיה ומקלחת), (3) בית תקע ונקודות טלפון, (4) דלת כניסה למרפסת שירות.

12.2. בכפוף להוראות כל דין ובהתאם להוראות מכרז "מחיר למשתכן", רוכש יחידת הדיוור אשר יבקש לבחור את הריצוף ליחידת הדיוור ולוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט ההסכם, יהא חייב, עד למועד שייקבע מולו ע"י החברה (לכל הפחות 7 ימי עסקים מראש) ואשר בכל מקרה, לא יפחת מן המועד הקבוע בסעיף 3(ה) לחוק המכר(דירות), התשל"ג-1973, לבחור את הריצוף כאמור ולוותר על פריט מבין הפריטים, כנגד קבלת זיכוי כספי והכל בהתאם להוראות נספח ג' המצורף להסכם זה.

12.3. ככל שהרוכש לא יגיע במועד שתואם מראש, אזי החברה תתאם אתו, לפחות 7 ימי עסקים מראש) מועד חדש. היה ולא הגיע הרוכש לבחור את הריצוף כאמור גם במועד החדש ו/או שלא ניתן היה לתאם עמו בפעם הנוספת, מסיבות הקשורות אליו בלבד, אזי תבחר החברה את הפריטים דלעיל בהתאם לשיקול דעתה הסביר ולרוכש לא תהיה כל טענה כלפי החברה בגין כך.

12.4. מיום מסירת יחידת הדיוור לרוכש ועד לרישום הזכויות ביחידת הדיוור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא הרוכש רשאי לבצע כל שינוי או תוספת ביחידת הדיוור הטעונים היתר בניה ובלא שהקדים וקיבל היתר בניה כדין לשינוי ו/או לתוספת. הודע לקונה כי כל שינוי כאמור שיתבצע על ידו עלול להסב לחברה נזקים בגין כך.

13. רישום הפרויקט

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

13.1.1. 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;

13.1.2. לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של המקרקעין כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת יחידת הדיוור לרשות הרוכש, לפי המאוחר;

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

- 13.1.4. למען הסר ספק, החברה מתחייבת לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בפנקסי המקרקעין, בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש בהסכם זה.
- 13.2. ככל ורוכש יחידת הדיור יידרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, לצורך קידום רישום הבית המשותף ו/או רישום הזכויות ביחידת הדיור שלרשותו, מועד התייצבותו יתואם מראש עם המוכרת.
- 13.3. מובהר כי בחישוב תקופות הרישום כהגדרתן סעיף 13.1 לעיל, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן, לרבות הסיבות המנויות בסעיפים 13.6 ו- 13.7 להלן.
- 13.4. הודע לרוכש כי אין במועד חתימת חוזה זה אפשרות חוקית לרשום את הדירה על שמו בספרי רישום המקרקעין. בנוסף הודע לרוכש כי רישומו כבעל זכויות החכירה של הדירה ייעשה לכשיווצרו התנאים המשפטיים והמעשיים לכך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לו גם שרישום הדירה כיחידה בבית משותף, ייעשה לאחר שיושלמו כל ההליכים המוקדמים לרישום כאמור, ובכללם רישום פרצלציה בלשכה על פי תשריט איחוד וחלוקה. אשר על כן, הודע לרוכש כי עד אשר לא יסתיימו ההליכים כאמור בסעיף זה, לא ניתן יהיה לרשום את הפרויקט, או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, כבית משותף והכל בכפוף להוראות הדין.
- 13.5. החברה מתחייבת כי בעת רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש, תהיה הדירה חופשיה מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא, למעט אלו שנרשמו ביוזמת הרוכש ו/או לחובתו.
- 13.6. הודע לרוכש, כי כל עיכוב אשר ייגרם ברישום הבית או הבתים המשותפים ו/או ברישום הזכויות על שם הרוכש כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושלמוכרת לא הייתה שליטה עליהם, וככל שנגרמו על ידי הרוכש ו/או על ידי הרשויות השונות, לרבות, אך לא רק, הוועדה, הלשכה, רשות המסים, רמ"י ידחה את מועד ביצוע התחייבויות החברה כאמור בסעיף 13.1 לעיל.
- 13.7. 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 שיידרשו 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 ישתף פעולה ויאפשר למוכרת ו/או מי מטעמה לתאם עימו במועד המוקדם ביותר האפשרי הניתן. כל עיכוב מצד הרוכש בקיום הוראות סעיף זה יגרם לדחייה בביצוע פעולת הרישום הרלוונטית, בהתאמה. מודגש כי הזכויות בדירה לא תירשמה על שם הרוכש לפני 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 ששעבד הרוכש זכויותיו לטובת בנק).

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

13.8. אם לא ניתן יהיה לתאם עם הרוכש או אם הרוכש לא יתייצב במועד שתואם עמו כאמור בסעיף 13.7 לעיל או אם התעכב הרישום או שלא בוצע מחמת מחדל של הרוכש או מחמת שהרוכש לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 13.7 לעיל, הרי שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו ובלבד שהועברה לקונה התראה בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור.

אם כתוצאה מאי חתימת הרוכש על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 13.713.7 זה לעיל ו/או חלק מהם, ו/או כתוצאה ממחדל של הרוכש ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחדל של הרוכש, ייגרם למוכרת נזק כספי לרבות בגין כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שייגרמו למוכרת בשל כך, לרבות הוצאות הנובעות מהערבויות או נזק אחר, תהיה החברה זכאית לתובעו מהרוכש ובלבד שהחברה הוכיחה כי נגרם לה נזק כאמור בסעיף זה לעיל, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לה מכוח חוזה זה ו/או מכוח כל דין.

13.9. הרוכש מאשר, כי הודע לו שהחברה רשאית לרשום את הבניין נשוא חוזה זה, כבית משותף, ביחד עם בניינים נוספים/שיוקם/על המקרקעין ו/או המגרש ו/או בפרויקט, עם ו/או בלי חלוקה לאגפים ו/או כניסות ו/או מבנים, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

13.10. 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 הסביר, 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 בפרויקט ו/או בעלי זכויות במקרקעין סמוכים, על פי שיקול דעתה הסביר של החברה אך בכפוף לדרישת הרשויות. 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, על הצמודותיה ודרכי הגישה אליה.

החברה תהיה זכאית, בכפוף להוראות המכרז והדין, 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 הסביר של החברה, ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה על הצמודותיה ו/או תיאורה ו/או גודלה ו/או מיקומה כפי שמופיע בחוזה זה ובנספחיו, למעט שינויים המותרים עפ"י הסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לרוכש 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 הסביר של החברה. אם הוקנו לקונה עפ"י החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או גג ו/או מחסן, 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, אשר בכפוף להוראות הדין והמכרז, יוצאו 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 בזק ו/או חדר תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גנרטור, 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 יימכרו ו/או תינתן בהם זיקת הנאה ו/או זכות מעבר לציבור, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות כל דין ובהתאם להוראות הרשויות התכנון. כמו כן, תהיה החברה רשאית להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה הסביר. כן תהיה החברה רשאית לייעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות, מאגרי מים, 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 ובכל בכפוף לכל דין.

מבלי לגרוע מכליות האמור, מובהר לקונה שייתכן ששטח הגג העליון, למעט חלק הימנו עליו ממוקמים מתקנים משותפים, כמתואר במפרט הטכני (נספח ב'), יוצא מהרכוש המשותף ו/או יוצמד ו/או יוקנו בו זכויות לרוכשי הדירה בקומת המגורים האחרונה בבניין.

החברה מתחייבת שלא להציב על גגות הבניין אנטנת סלולאר.

13.11. 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 הסביר, בכפוף להוראות כל דין, מבלי לגרוע מכלליות האמור. מובהר כי האמור לא

יחול על זכויות בניה עתידיות, שייווצרו, אם ייווצרו, לאחר שהחברה תמכור את כל הדירות בבניין. ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תיפגענה ובכפוף להוראות כל דין. יובהר כי החברה אינה רשאית להשאיר רכוש בבעלותה לאחר מכירת כל הדירות בבניין.

13.12. בכל שלב, אף לאחר רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, אך בכפוף להוראות המרכז והדין, תהא החברה רשאית להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף אין באמור לעיל לגרוע מזכותו של הרוכש בהתאם להוראות ס' 7 לחוק המכר (דירות) ו/או עפ"י כל דין.

14. תקנון הבית המשותף:

14.1. 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 13.10 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות החברה, הרוכש, המועצה ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה.

14.2. מבלי לגרוע מכלליות זכויותיה של החברה, כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לקבוע בתקנון המוסכם את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, אשר יצוינו במפורש גם במפרט המכר:

14.2.1. 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.

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

14.2.3. הוראות הנוגעות לשינויים אותם הרוכש יחפוץ לעשות, ככל שיחפוץ, כגון: שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז ובקירות החיצוניים של הדירה, ולאחר קבלת החזקה בדירה, הסכמה של נציגות הבית המשותף, אם וככל שתמונה.

14.2.4. הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) 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.

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

14.2.6. הוראות המחייבות את הרוכש להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי, כאמור בסעיף 0 לעיל.

14.2.7. הוראות המזכות את החברה בזכות, ללא צורך בהסכמת הרוכש לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה על פי חוזה זה.

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

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 שוברי 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. בוטל.

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. הודע לרוכש 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 קיבל את הסכמת החברה לכך, ככל שניתנה ההסכמה כאמור והרוכש הקדים את התשלומים, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום. החברה לא תהיה רשאית לגבות הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

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. ויובהר כי החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור), את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד:

16.1.1. 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 ויובהר כי, ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה לגז עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

16.1.2. תאגיד המים לגבי אספקת מונה מים וחיבורו ליחידת הדיור ולשלם לתאגיד המים את התשלום הנדרש על ידו לשם כך שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים.

16.1.3. חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטלת על החברה בלבד. על הרוכש לפנות לחברת החשמל על פי הפניית החברה ולהירשם כצרכן על פי הוראות או נוהלי חב' החשמל.

הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישורים מחברת הגז (אם הרוכש בחר להתקשר עם חברת גז), תאגיד המים וחברת החשמל, כאמור לעיל שיהיו ראייה בכתב לכך שחתם על הסכמים לאספקת חשמל, גז מים ואספקתם ליחידת הדיור, וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בפועל ביחידת הדיור לידיו.

- 16.2. יובהר כי התשלומים האמורים בסעיף 16.1 16.1 לעיל הינם עבור חיבור הדירה לרשת המים, והגז. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי / שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור הדירה והבניין לרשת החשמל מוטל על החברה.
- 16.3. מחיר יחידת הדיור כולל את אותן עבודות בניה או פיתוח הנדרשות עד ליום מסירת הדירה עפ"י המכרז.
- 16.4. 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 במקרה בו יוטל היטל השבחה אשר העילה לתשלומו קמה לאחר מועד חתימת החוזה אשר נובע מיוזמת החברה, ו/או החברה ניצלה את זכויות הבניה לבניה בפועל - יחול על החברה. במקרה ויוטלו, לאחר מסירת החזקה ביחידת הדיור, **חיובי מס עתידיים** חדשים ו/או נוספים החלים על רוכשי/ בעלי דירות שלא היו ידועים ו/או בתוקף במועד חתימת הסכם זה ו/או שלפי טיבם חלים על מחזיק ו/או בעלים ו/או חוכרים של יחידת הדיור, ישלם הרוכש לחברה ו/או לרשויות את תשלומי החובה החדשים החלים באופן יחסי על יחידת הדיור וזאת קודם למועד המסירה.
- 16.5. 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 ויובהר כי החברה תוכל לבצע תשלומים עבור הרוכש רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה.
- 16.6. 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.
- 16.7. 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, לפי חלקו היחסי.
- 16.8. החברה זכאית, אך בשום מקרה אינה חייבת, לבצע התשלומים הקבועים בהסכם זה, במקום הרוכש במקרה שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. 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, וזאת מבלי לגרוע

מכל סעד אחר השמור לה בהתאם להוראות הסכם זה. יובהר כי לרוכש תעמודנה כלפי המוכרת טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

16.9. הרוכש ישלם במלואו ובמועדו את מס הרכישה כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה. מובהר כי המוכר ידווח לרשויות המס על הסכם זה במועד גם עבור הרוכש, ועל הרוכש יחול תשלום מס הרכישה במועדו, ככל שיחול. 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.

הודע והובהר לרוכש כי המוכר ו/או עורך הדין ו/או מי מטעמם אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לתוכן הדיווח, 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.

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

16.11. 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 תשלומם של אלה הגיע עד אותו מועד - הינו תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת יחידת הדיוור 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 הדיוור במועד שייקבע ע"י החברה.

17. נטילת משכנתא על ידי הרוכש:

17.1. במקרה והרוכש יקבל הלוואה בנקאית לצורך מימון רכישת יחידת הדיוור כנגד רישום משכנתא על זכויותיו ביחידת הדיוור, 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 שילוה כספים לרוכש, לאחר שהרוכש שילם מהון עצמי לפחות 10% ממחיר יחידת הדיוור, ובתנאי שנוסח כתב ההתחייבויות יהיה כמקובל בשוק ובתנאי שיובטח כי מלוא סכום ההלוואה נשוא המשכנתא יועבר אליה ישירות. החברה תהיה רשאית לתקן תיקונים סבירים, שיהיו מקובלים על הבנקים 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, זולת התחייבות החברה להנפקת מכתב החרגה מותנה אחד מאת הבנק המלווה על חשבונה.

18. יפוי כח

18.1. הרוכש מתחייב לחתום ולמסור לחברה במועד חתימת הסכם זה יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **בנספח ד'**. יפוי הכוח ישמש בידי החברה ו/או עוה"ד אך ורק לשם ביצוע הוראת חוזה זה לרבות רישום זכותו של הרוכש על יחידת הדיר, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה, הכל כמפורט ביפוי הכוח.

18.2. מתן יפוי הכוח כאמור לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה ושאליהן מתייחס יפוי הכוח.

18.3. הודע לרוכש כי זכויות 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, יהא הצד 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 תשלומי התמורה החלים על הרוכש לפי הסכם זה העולה על 10 ימים ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם ובלבד והרוכש לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל הודעה בכתב לרבות בדוא"ל, של 10 ימי עסקים מהחברה לתקן את ההפרה, וזו לא תוקנה.

19.3. איחר הרוכש בביצוע תשלום מתשלומי התמורה לפי הסכם זה ב- 10 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, יישא התשלום, שבפיגור, מהיום הקבוע או הנכון לתשלום (לפי העניין) ועד לתשלומו בפועל, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בסעיף 5 לנספח התשלומים.

- 19.4. בוטל.
- 19.5. במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה יסודית או במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה שאינה יסודית וההפרה לא תתוקן על ידו תוך 10 ימים (או זמן ארוך יותר שייקבע 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 ויחולו הוראות הסעיף 19.9 להלן.
- 19.6. בוטל ההסכם על ידי החברה עקב הפרה 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 מיום 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 שיקול דעתה הסביר 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 העניין, אופי ההפרה וטיבה ולפי שיקול דעתה הסביר של החברה.
- 19.8. פעלה החברה כאמור בסעיף 19 לעיל, יהיה על החברה להשיב לרוכש לא יאוחר מ- 45 ימים מיום פינוי הדירה על ידי הרוכש ובמקרים בהם טרם נמסרה החזקה מיד עם ביטול החוזה על פי הסכם זה כל יתרה מהכספים ששילם לה הרוכש 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, בערכם הריאלי, בכפוף לכך שהחברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לנכות מכל סכום שיהיה עליה להשיב לרוכש את אלה או מקצתם:
- 19.8.1. סכום שנדרשת החברה לשלם לידי הבנק 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 פירעון 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 בהתאם להוראות סעיף 19.9 להלן.
- 19.9. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כדלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.



19.10. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החברה לא תהייה רשאית לכלול התניית פיצויים מוסכמים נוספות או לקבוע כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לפיצוי אחר, ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק.

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

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

19.13. אין באמור לעיל בכדי למנוע מהרוכש את הזכות לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת לפי כל דין.

20. איסור כניסה מוקדמת ליחידת הדיור:

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

21. הוצאות אחזקת הבית המשותף:

החל מתאריך המסירה (מבלי להבדיל באם הרוכש גר למעשה ביחידת הדיור), מתחייב הרוכש לשאת בחלק יחסי לפי שטח רצפת דירתו לעומת שטח כלל רצפות יחידות הדיור בכלל האגפים/מבנים, בהוצאות אחזקת 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(ככל שלא נבחרה נציגות או ועד), אף אם טרם נמסרה החזקה בכל יחידות הדיור. יובהר כי בגין יחידות דיור שטרם נמכרו בפרויקט תישא החברה בהוצאות האחזקה, וזאת בניכוי חלק ההוצאות בפועל שאותן החברה תוכיח שלא צרכה.

22. הסבת זכויות ע"י החברה

הודע לרוכש כי כי החברה זכאית להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד בכל צורה שהיא לפי שיקול דעתה הסביר 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, והחברה תיוותר ערבה כלפי הרוכש ביחס לקיום ההתחייבויות עפ"י הסכם זה, אותן העבירה לנעבר.

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 ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מבין המועדים, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש / שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

23.2. לאחר חלוף 5/7 השנים 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 הרוכש לנעבר בדבר מכירת זכויות הרוכש ביחידת הדיור.

23.2.2. הנעבר קיבל על עצמו את כל התחייבויותיו של הרוכש לפי הסכם זה וחתימה על יפוי הכוח **(נספח ד')**.

23.2.3. הרוכש והנעבר חתמו על טפסי בקשה בקשר להעברת הזכויות ביחידת הדיור על פי הנוסח שיהיה בחברה באותה עת, וחתימותיהם 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 הדיור, כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות ביחידת הדיור, במידה שיהיו כאלה. כמו כן, שולמו כל המיסים והתשלומים, האגרות וההוצאות לפי הסכם זה ונספחיו, עד לתאריך אישור החברה להעברת הזכויות ביחידת הדיור, וכן הומצאו לחברה על ידי הרוכש אישורים על ביצוע התשלומים הנ"ל ואישורים כנדרש לצורך העברת הזכויות ביחידת הדיור 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 הדיור כל עוד לא התקבל בידי הרוכש מכתב השחרור ביחס ליחידת הדיור, אלא אם התקבל אישור ו/או הסכמה בכתב מאת הבנק המלווה להעברת הזכויות ביחידת הדיור 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 שיהיה באותה עת.

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 בצורך 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 יפויי 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 ההלוואות 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 הדיר.

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. 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 (אך בכפוף לדרישתם ע"י הרשויות), להעברת הזכויות ביחידת הדיר מהרוכש לנעבר.

23.2.12. הודע לרוכש, כי העברת זכויותיו ביחידת הדיר לצד שלישי בניגוד לאמור לעיל, לא תהא בת 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 הדיר 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 הני"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, ובלבד שאין בפעולות האלו מכדי לפגוע בזכויותיו של הרוכש והן תיעשינה בכפוף לכל דין 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 שתמצא לנכון ו/או לחובת המקרקעין ו/או הבית, לזכות רשות מקומית ו/או ליחידת דיור ו/או לבית כלשהוא ולקבל זכויות כאמור.
- 24.2. להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם, 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 תיפגע יחידת הדיור עצמה ולא ייגרעו או ייפגעו ההצמדות לה, אם קיימות במפורש בנספח ג' – תכניות המכר.
- 24.3. לשנות ולהצמיד מקומות חנייה ליחידות דיור באופן שונה מהאמור בהסכם/מי המכר מחמת התחייבויות לספק חניות נכים לרוכשים בלבד ובלבד שתצוין במפרט את מיקומן וכן שלקונה תימסר חניה חלופית.
- 24.4. לבצע ולרשום פרצלציה ו/או איחוד מגרשי בניה ו/או הפרשה לצרכי ציבור במקרקעין ובכל חלק מהם לרבות שטח הבית, ככל שתידרש ובמידת הצורך לרשום חכירות בהם.
- 24.5. החברה תהיה רשאית להקים בבנין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב, כאשר אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.
- 24.6. בכל עת לתקן ולשנות כל פעולה מהמנויות לעיל ולרבות לתקן ולחזור ולתקן את צו רישום הבית המשותף וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש.
- 24.7. כל דבר אחר או נוסף המפורט בייפוי הכוח – **נספח ד'**.

25. הבטחת כספי הרוכש וליווי בנקאי

- 25.1. הודע לרוכש כי, לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין והקמת הפרויקט, התקשרה/תתקשר החברה עם בנק מלווה.
- 25.2. עוד הודע 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 המחתה 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 ב**נספח ח'**, וכן בכפוף לאמור במכתב ההחרגה מותנה ע"ח החברה מטעם הבנק המלווה אשר יימסר לידי הרוכש (לפיו, בהתקיים התנאים הרשומים במכתב ההחרגה לא יממש הבנק המלווה את השעבוד הרשום לטובתו ביחס ליחידת הדיור), לפי דרישה בכתב, בתוך 30 ימים ממועד תשלומו בפועל של התשלום הראשון על חשבון התמורה. בחתימתו על הסכם זה 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 המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, 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 בהתאם למנגנון ההצמדה כאמור בנספח א' להסכם זה. 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 נתקיימו הוראות חוק המכר דירות הבטחת השקעות (סעיף 2(ב) בעניין זה. כמ"כ הודע לרוכש כי יהיה עליו לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה בקשר עם כך, כל זאת כנגד קבלת מכתב החרגה סופי ובלתי-מותנה מהבנק המלווה, לפיו הבנק המלווה לא יממש את המשכנתא הרשומה לטובתו ביחס ליחידת הדיור (לעיל ולהלן: **"מכתב החרגה"**), וזאת בכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות. ככל שבמועד המסירה לא נרשמה לזכותו של הרוכש הערת אזהרה / או חוזה חכירה חתום מהמינהל, 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, מיד בהתמלא התנאים הקבועים לכך בחוק הבטחת השקעות והכל בכפוף לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות) כאמור.

25.6. הודע לרוכש שהחברה מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הרוכש למוכרת על חשבון התמורה עפ"י הוראות החוזה, בהתאם לחוק הבטחת השקעות וזאת ע"י מתן פוליסת ביטוח או 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).

הודע לרוכש כי בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק הבטחת השקעות, על הקרן שהוקמה 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. הודע לרוכש כי העתק מהסכם זה יועבר על ידי החברה לבנק המלווה. כן הודע לרוכש 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 ביחידת הדיור בהתאם להסכם זה.

25.8. מובהר כי עד למסירת החזקה ביחידת הדיור, הבטוחה שניתנת על ידי החברה בקשר עם הפרויקט, לפי הוראות חוק הבטחת השקעות הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח. מוסכם כי לאחר מסירת החזקה כאמור החברה תהיה זכאית, מפעם לפעם, לפי שיקול דעתה הסביר, להחליף כל בטוחה שניתנה על ידה בבטוחה אחרת בכפוף להוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) ואישור הבנק המלווה והרוכש ישתף פעולה ככל שיידרש לשם ביצוע פעולות אלה.

25.9. הובהר לרוכש 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 הודע 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 ע"י הרוכש ו/או מי מטעמו כאמור לטובתו 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. הרוכש יהיה רשאי לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הרוכש תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת בשלושת הדרכים הבאות:

25.11.1. באמצעות פנייה לסניף בו מתנהל חשבון הפרויקט מס' 171711, סניף 176, שכתובתו רח' הרוקמים 26 חולון.

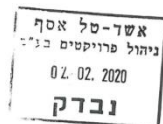
25.11.2. באמצעות מענה טלפוני במס' 03-6532628.

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

26. החברה מאשרת כי במעמד חתימת הסכם זה מסרה לרוכש את כל המידע הנדרש בהתאם להוראת 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 ייעשו בכתב ולא תישמע 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 פירוש 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 טענה אחרת, ו/או במקרה בו יהיו חסרים בהסכם זה על נספחיו, מצגים ופרסומים שחלה על החברה חובה לציין עפ"י דין ביחס לפרטי יחידת הדיוור.
- 27.4. 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 ייעוץ משפטי בקשר להסכם זה ונספחיו מעו"ד מטעמו.
- 27.5. כתובות הצדדים הינם כאמור בכותרת הסכם זה לרבות כתובת דואר אלקטרוני.
- 27.6. מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 לפי העניין.
- 27.7. 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.
- 27.8. כותרות הסעיפים בהסכם זה נעשו לצורך הנוחות בלבד ולא תהיה להן כל נפקות לצורך פירוש.
- 27.9. חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של 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.



32

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אודור נכסים בע"מ

הרוכש

נספח א'

יחידת הדיור הצמודותיה, מחירה ותנאי תשלום

1. **יחידת הדיור:**

גוש 10569 חלק מחלקה 10 ו- 13 מגרש 2002

אודור נכסים בע"מ

הרוכש



- בניין מס': _____ דירה מס': _____ קומה מס': _____ מס' חדרים: _____
- הצמדות: חניה מס': _____ ו- חניה מס': _____ ו- 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 כמפורט בסעיף 5 להלן.
3. **לוח תשלומים**
- 3.1. סך של 7% ממחיר יחידת הדיור ישולם ע"י הרוכש במעמד החתימה על הסכם זה ולא יאוחר מ-3 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- 3.2. השלמה לסך של 20% ממחיר יחידת הדיור ישולם ע"י הרוכש תוך 45 ימים ממעמד חתימת הסכם זה ובכפוף לקבלת פנקס שוברים.
- 3.3. ביום 1.6.2020 ישולם למוכרת סך של 10% ממחיר יחידת הדיור.
- 3.4. ביום 1.9.2020 ישולם למוכרת סך של 10% ממחיר יחידת הדיור.
- 3.5. ביום 1.12.2020 ישולם למוכרת סך של 10% ממחיר יחידת הדיור.
- 3.6. ביום 1.3.2021 ישולם למוכרת סך של 10% ממחיר יחידת הדיור.
- 3.7. ביום 1.6.2021 ישולם למוכרת סך של 10% ממחיר יחידת הדיור.
- 3.8. ביום 1.9.2021 ישולם למוכרת סך של 10% ממחיר יחידת הדיור.
- 3.9. ביום 1.12.2021 ישולם למוכרת סך של 10% ממחיר יחידת הדיור.
- 3.10. יתרת מחיר יחידת הדיור בסך של 10% ישולם למוכר עד למועד מסירת יחידת הדיור, על פי הודעת החברה.
4. 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"ח תמורת יחידת הדיור, עפ"י השינוי בשיעור המע"מ והתשלומים שטרם בוצעו יהיו בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד התשלום בפועל.
5. התשלומים הנ"ל יהיו צמודים לעליית מדד תשומות הבנייה למגורים (להלן: "המדד"), כשהמדד הקובע הוא המדד הידוע ביום בו בוצע התשלום בפועל (להלן: "המדד הקובע").
- יודגש, כי לא ניתן לבצע תשלום ב-15 לחודש, ככל שבכל זאת יבוצע תשלום כאמור, הוא יחושב על פי המדד שיפורסם בסוף אותו היום.

ביום תשלומו של כל תשלום ותשלום עפ"י הסכם ונספח זה יתווספו לאותו תשלום וישולמו בפועל, הפרשי הצמדה למדד בשיעור ההפרש שבין המדד הקובע ומדד הבסיס (מדד בסיס הינו- מדד חודש 11/2019 שפורסם ביום 15.12.2019). היה ותשלום זה לא ישולם במועד יהווה הדבר הפרה של הסכם זה ויחייב בריבית פיגורים כמפורט בהסכם זה. האמור בסעיף זה, יחול באופן הדדי ובשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל החברה לבצע לפי הסכם זה.

ירידת מדד מתחת למדד הבסיס, לא תובא בחשבון.

6. כל התשלומים על חשבון התמורה יבוצעו באמצעות פנקס השוברים לחשבון הליווי בבנק המלווה שהינו חשבון בנק מס' 171711 בבנק המלווה, סניף 176 אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה (להלן: **"חשבון הליווי"**).

7. **השתתפות בהוצאות משפטיות** – סך של 5,019 ₪ או 0.5% ממחיר יחידת הדיוור, כהגדרתו לעיל, לפי הנמוך מביניהם, בתוספת מע"מ, כהשתתפות בהוצאות משפטיות שתהיינה למוכרת בקשר לרישום הבניין כבית משותף והעברת הזכויות בדירה על שם הרוכש על פי חוזה זה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014, אשר ישולמו במועד חתימת הסכם זה לידי ליאור חשאי- חברת עורכי- דין.

להסרת ספקות, יובהר כי הסכום הנקוב בפסקה דלעיל אינו כולל הוצאות ואגרות הקשורות ברישום משכנתא או הערת/ות אזהרה לטובת הבנק למשכנתאות, כהגדרתו בסעיף 17 בהסכם המכר 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 המשכנתא שנטל הרוכש.

8. **נספח זה אינו כולל כל תשלום אחר שעל הרוכש לשלמו לפי הוראות הסכם זה.**

נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר

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 ממושרד עוה"ד הנ"ל, כשהנ"ל פועלים ביחד או לחוד להיות בא/י כוחנו, מורשינו ומיופיי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם לשם קיומו של הסכם המכר ורישום הזכויות בממכר (כפי שיפורט להלן) :

1. לרכוש ולקבל בשמינו ובשבילינו את הזכויות בממכר שיבנה במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 10569 בגוש 13 בעיר טירת כרמל (להלן בהתאמה: "**הפרויקט**") ו/או "**הבניין**", ו/או "**המקרקעין**" ו/או "**הממכר**") וזאת בהתאם לחוזה מכר דירת "מחיר למשתכן" שנחתם ביני לבין המוכרת (להלן: "**חוזה המכר**").

המונח "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 בבית 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 הסביר.

2. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך שיידרש לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום הזכויות בממכר כאמור ובכלל זה: בקשה, הצהרה, הסכם, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות חכירה, בקשה להעברת זכויות חכירה, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות 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 הסביר 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 רכשת/ינו 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. 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.
4. לחתום בשמנו ובמקומו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין בבית משותף ו/או בקשה לרישום הממכר כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין בבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממינופי כוחינו, ו/או בקשה 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 של כל אחד ממינופי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, להופיע, להשתתף, ולהצביע באסיפות לניהול הבית המשותף והכל לצורך קיומו של הסכם זה ורישום זכויותינו בממכר.
5. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמינו ובמקומו 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.
6. לפעול בשמנו ובמקומו 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 וכיו"ב.
7. לחתום בשמנו ובמקומו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצטרפותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר.
8. להסכים בשמינו ובמקומו ו/או לטובתנו לכל בקשה להיתר בניה, לשינוי ו/או בניה נוספת שתצא המוכרת לבקש לגבי המקרקעין ו/או מקרקעין גובלים, וכן להסכים לכל בקשה שתוגש כאמור להקלה, ו/או שימוש חורג כמשמעותן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולקבל בשמינו ובמקומו הודעות על פי דין בקשר לכך.
9. לייצגנו ו/או להופיע בשמינו ובמקומו 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: "רמ"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 ובמקומו 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 לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום הזכויות בממכר 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 הסביר 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 לטובתנו
10. לשלם בשמינו ובמקומו, ועל חשבונו 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 הנזכרות בייפוי כח זה, לעיל ולהלן.

11. 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 שלי/נו על הממכר.
12. 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 כוחי/נו, 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 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד קבלת הודעה על הזכיה, לפי המוקדם מביניהם 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.
13. להודיע לבנק על פקיעת הערבויות הבנקאיות שמסרה לנו המוכרת, אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.
14. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם בינינו לבין המוכרת, כדין, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לענין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמי/נו ובמקומי/נו 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 כבית משותף, ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.
15. 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.
16. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרים ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את עניינינו הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם עניינינו הנ"ל.
17. הננו מסכימים כי בא/י כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל האמור לעיל ו/או בטיפול במשרד ספרי האחוזה גם בשמנו וגם בשם הרוכש/המוכרת, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והיננו מצהירים כי הודע לנו שמיפוי כוחי/נו רשאים לייצג אף את המוכרת לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות בייפוי כח זה לעיל ולהלן.
18. 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/נו 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.
19. ייפוי כח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם 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.
20. אני/נו לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כח זה, אלא באמצעות מיפוי כוחי/נו או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מיפוי כוחי/נו או מי מהם.



אני, _____, עו"ד מאשר כי ה"ה הנ"ל חתמו על יפוי כח זה בפניי ביום _____.

_____, עו"ד

נספח ה'

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

לכבוד : הרוכש/ים

פרטי יחידת הדיור :

		2002	355-0440974 ו- מכ/582/חכ/20/ד/א	10 (בחלק) 13 (בחלק)	10569
מספר דירה	מספר בניין	מגרשים	תכנית	חלקה	גוש

(להלן – יחידת הדיור)

פרטי המקרקעין שעליהם נבנית יחידת הדיור : מגרש מס' 2002 לפי תוכנית מכ/582/חכ/20/ד/א ו/או- תכנית 355-0440974, הידוע כחלק מחלקה 10 ו-13 בגוש 10569 בטיירת כרמל (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 2א לחוק, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק.

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

נספח ו'

כתב התחייבות- חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/ אנו, הח"מ, _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" במגרשים מס' 2002 ו/או - 2003 לפי תוכנית מכ/582/חכ/20/ד/א ו- תוכנית 355-0440974, הידוע כחלק מחלקה 10 ו-13 בגוש 10569 בטירת כרמל (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם אודור נכסים בע"מ, ח.פ. 9-466755-51 (להלן: "המוכרת").

הודע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' חי/450/2018 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 מצהיר/ים כי אני/נו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיק/ים באזור הזכויות 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 מתחייב/ים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיר), לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/נו מתחייב/ים 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. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

ד. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה



בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן על פי כתב התחייבות/נו זו.

ה. הודע לי/לנו ואני/נו מסכימים 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

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו, הח"מ: _____, ת.ז. _____

_____ , ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" במגרשים מס' 2002 ו/או 2003 לפי תוכנית מכ/582/חכ/20/ד/א-ו לפי תוכנית 355-0440974 הידוע כחלק מחלקה 10 ו-13 בגוש 10569 בטירת כרמל (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם אודור נכסים בע"מ, ח.פ. 51-466755-9 (להלן: "המוכרת"). הודע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' חי/450/2018 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

- אני/אנו מצהירים כי אני/נו "משפר/י דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיקים באישור "משפר/י דיור", הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
- כמו כן- חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).
- אני/נו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), 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.
- התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.
- הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/נו זו.

אודור נכסים בע"מ

הרוכש



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

שם הרוכש

שם הרוכש

אישור

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.

עו"ד,

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/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הגדרות:

תא משפחתי:

אודור נכסים בע"מ

הרוכש



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

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 בפני.

חתימה וחתימת

תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים- משפר דיור

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

- בעלות/חכירה/לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב- 1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- זכויות בדירה בשלבי בניה

אודור נכסים בע"מ

הרוכש

**הגדרות:**

תא משפחתי: כהגדרתם להלן ו/או מי מיחידיו, או יחיד בן 35 שנים ומעלה, שהוא בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה, אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה, טופס 4, שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט לעיל בדירת מגורים יחידה ב-3 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן ומכר אותה קודם לרכישה כאמור וכן:

-זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
-זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.

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

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____

בן/בת זוג:

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז. _____ חתימת המצהיר _____

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

אישור עו"ד

אני הח"מ, הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני, עו"ד _____ בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרת/תם דלעיל וחתמו/ עליה בפני.

עו"ד ,

נספח ז'

לכבוד: **עוה"ד ליאור חשאי ו/או ליאור חשאי חברת עורכי דין**

הנדון: הוראות בדבר ייצוג משפטי

הואיל: והתקשרנו עם אודור נכסים בע"מ ח.פ. 514667559 (להלן: "היזם") בחוזה לרכישת יחידת דיור במגרש 2002 ו/או - 2003 לפי לפי תוכנית מכ/582/חכ/20/ד/א ו- תוכנית 355-0440974, הידוע כחלק מחלקה 10 ו- 13 בגוש 10569 בטירת הכרמל במסגרת תוכנית מחיר למשתכן בטירת הכרמל (להלן: "המקרקעין") והכל בתנאים המפורטים בהסכם הרכישה (להלן: "ההסכם");
והואיל: והתבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות בנוגע לייצוג המשפטי על ידך.

**אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:****אי לכך:**

כי הודע 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.

כל התחייבויות בקשר לרישום הנכס על שם הרוכש הינן התחייבויות של היזם בלבד זאת על אף כי אנו משלמים את שכר הטרחה ישירות לעוה"ד המייצג את החברה.

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

הודע לנו כי היזם רשאי לקיים את חיוביו 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.

הודע לנו כי אתה כעוה"ד מייצג את היזם בכל הליך הקשור לפרויקט ו/או בקשר להסכם הנ"ל ו/או בקשר ליחידת הדיוור לרבות הליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות הליכים משפטיים כנגדנו ו/או מטעמנו.

הודע לנו כי גם הדיווח עברנו לרשויות המס בגין הסכם זה יעשה על ידך במועד הקבוע לכך בחוק (ובלבד שמסרנו לך את מסמכי הדיווח תוך 7 ימים מיום חתימת הסכם זה), אך לא יהיה בכך כדי להשית עליך אחריות בקשר עם אמיתות הדיווח לרשויות המס.

ולראיה באנו על החתום:

חתימה: _____ חתימה: _____

נספח ח'

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין _____ (להלן ביחד ולחוד: **"הרוכש"**) שכתובתו למשלוח ערבויות, שיונפקו 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 _____ בע"מ (להלן: **"הבנק"**) ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

הצדדים מצהירים ומתחייבים 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. הודע לקונה כי המקרקעין עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: **"המקרקעין"**) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה 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 ימומשו מתוך הדירה.
3. החברה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת 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. הודע 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. הודע 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. הודע לקונה כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הרוכש תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף 176 שכתובתו רח' הרוקמים 26 חולון, באמצעות מענה טלפוני במספר _____ 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 לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. הודע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות 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 _____) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.
10. הרוכש מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל 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 חשבוניות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.
11. הרוכש מצהיר כי הודע 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 פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי הודע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת הבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. הודע 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 מההתחייבויות החברה כלפי הרוכש על פי הסכם זה.

כן הודע 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 הוראותיו 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 הודע לו שהפקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של החברה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית 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 הודע לו באופן חד משמעי שהוא 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 הודע כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה ימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.
15. הרוכש מצהיר בזה כי כל האמור בנספח זה הודע לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

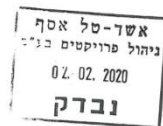
ולראיה באו הצדדים על החתום:

אודור נכסים בע"מ

הרוכש

אודור נכסים בע"מ

הרוכש



48