



חוזה מכר - דירת מחיר מופחת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2024

בין: **אודור נכסים בע"מ ח.פ. 514667559**

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" או "הקונה")

מצד שני

הואיל: והחברה זכתה במכרז מס' ים/139/2020 במתחם עיר היין באשקלון, במסגרת תכנית מחיר מופחת (להלן: "המכרז");

הואיל: והחברה בעלת זכות החכירה המהוונת עד ליום 02.11.2119 מאת מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") במגרש 302 עפ"י תכנית תמל/1006 הידוע כחלק מחלקות 66-68, 76 בגוש 369 באשקלון (להלן: "המקרקעין" ו/או "המגרש");

הואיל: והחברה היא המחזיקה הבלעדית במקרקעין והיא עתידה להקים 2

בנייני דירות למגורים על המקרקעין הכוללים 148 יח"ד באשקלון (להלן: "הפרויקט");

הואיל: והחברה התקשרה עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הגורם המלווה") בהסכם ליווי;

הואיל: 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;

הואיל והרוכש מבקש לרכוש מאת החברה את הזכות לחכירה ביחידת הדיור במסגרת דירת מחיר מופחת, 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 בנספח. 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 להוראת 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 לצייןם עפ"י דין. כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתא או כלי עזר לפירוש ו/או פרשנות הסכם זה. מובהר כי ככל שהסכם זה אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה, אזי החברה לא תהיה 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): "יחידי 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 מיחידי הרוכש.
- 1.7. חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מופחת". 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.
- 1.8. להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:
- נספח א' - יחידת הדיור, הצמדותיה, מחירה ותנאי תשלום.
- נספח ב' - מפרט טכני.

נספח ג' -	תכניות מכר.
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 של חסר רוכש דירה/ משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת.
נספח ז' -	הוראות בדבר ייצוג משפטי.
נספח ח' -	נספח הגורם המלווה .
נספח ט' -	נספח עמלת חוק מכר
נספח י' -	עקרונות חוזה ניהול.

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 .
"דירת מחיר מופחת"	יחידת דיור הנבנית ונמכרת במסלול תכנית מחיר מופחת.
"הצמדות מיוחדות"	חלקים שיוצאו, אם יוצאו, מהרכוש המשותף ושיוצמדו ליחידת דיור מסוימת כמפורט בתכניות הבניה, במפרט הטכני ובנספח א'.
"יחידת הדיור" או "הדירה" או "הנכס"	יחידת הדיור הנמכרת על הצמדותיה לרבות חלקה היחסי מהרכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני ובנספח א'.
"מחיר יחידת הדיור"	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.
"הגורם" או "הגורם המלווה"	הפניקס חברה לביטוח 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.

<p>חשבון בנק _____ בבנק _____, סניף _____ אשר אליו יופקדו הכספים המשולמים ע"י הרוכש על חשבון התמורה, כהגדרתו בנספח א' (נספח תשלומים ומועדים).</p>	<p>"חשבון הפרויקט"</p>
<p>מפרט עבודות הבניה בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"ד - 1974 (נספח ב') ושלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר מופחת - מפרט אחיד" שצורף לחוברת המכרז.</p>	<p>"המפרט" -</p>
<p>הלוואה שיקבל הרוכש מאת בנק מסחרי לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת יחידת הדיור על פי הסכם זה.</p>	<p>"המשכנתא" -</p>
<p>עבודות הפיתוח המפורטות החלות על החברה מכוח התכניות ואלו בלבד.</p>	<p>"פיתוח החצר" -</p>
<p>יחידה / יחידות במפלס הקרקע של הבניינים המיועדות לשימוש מסחרי ו/או כל שימוש חוקי אחר המוגדר בתכנית ואשר אליהן יוצמדו שטחי חניה וחלק יחסי ברכוש המשותף והכל בהתאם להוראות התוכנית והיתר הבניה והדין.</p>	<p>"השטח המסחרי"</p>
<p>תכנית לבניית דירות מגורים כהגדרתה במכרז משרד הבינוי והשיכון ורמ"י.</p>	<p>"תכנית מחיר מופחת" -</p>

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 מופחת וכי הוא עומד בכל התנאים הנדרשים מזכאי לרכוש יחידת דיור במסגרת תכנית מחיר מופחת וכי יחידת הדיור הנמכרת לו על פי הסכם זה הינה דירת מחיר מופחת וע"כ יחולו על הרוכש כל הכללים, התנאים וההתחייבויות, כפי שנקבעו בתוכנית מחיר מופחת 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 חלוף 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 וכיוב'. 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 בתוכניות המכר, המפרט והוראות התחזוקה. כמו כן ידוע לרוכש כי לכל בית משותף שירשם בלשכת רישום מקרקעין בפרויקט יהיה מאגר מים משותף, ועל כן הוא יישא בעלות אחזקתו, 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 הפרויקט 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 הפרויקט וסביבתו כאמור, כפוף לדרישות רשויות התכנון, וכפוף בין היתר (אך לא רק) לתוכניות, 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 בתוכניות, 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 הגורם המלווה בשעבוד קודם וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום את כל זכויותיה בקשר עם המקרקעין והפרויקט המוקם על גבי המקרקעין, וכי זכויות הגורם המלווה תהיינה עדיפות בכל זמן על זכויותיו של הרוכש ביחידת הדיור, כל עוד לא התקבל מכתב החרגה סופי מהגורם 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 שישומן בתכניות 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. הרוכש יאפשר גישה ככל שיידרש לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל. החברה תהיה רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה, הוראות כאמור תהיה המוכרת רשאית לכלול במסגרת תקנון הבית המשותף.

4.11. 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.

4.12. הודע רוכש כי הבניינים בפרויקט ייבנו מעל קומה הכוללת שטחים המיועדים לשימוש מסחרי, וכי אופי ואפשרויות השימוש בשטח המסחרי לרבות סוג הפעילות שתבוצע בו ושעות פעילותו שיהיו בהשטח המסחרי יהיו בהתאם להוראות התכנית והיתר הבניה והוראות הדין ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה.

4.13. הודע לרוכש כי הוגשה עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה והצדדים יפעלו לפיה.

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) ובתוכניות הנספחים להסכם זה, היתר הבניה, תכניות הפיתוח ודרישות/הנחיות הרשויות המוסמכות ו/או הוראות דין ובכפוף לשינויים קלים שיידרשו בביצוע לעומת המפרט ("שינויים קלים" לצורך סעיף זה פירושים 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 הצמודותיה, 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 המקומית ו/או החברה לפיתוח קיסריה 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 (בניית מוסדות ציבור / מט"ש וכיוצא).

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 28.6.2027 (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 שנרשמה על-פי בקשת רוכש הדירה והמשכנתא והשעבודים לטובת הגורם 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 ידיה. 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 30 יום מכל סיבה שהיא לא יהווה הפרה ולא יזכה את הרוכש בפיצוי כלשהו.

6.2. סמוך למועד השלמת יחידת הדיור ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את יחידת הדיור לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "**מועד המסירה הסופי**"). ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת יחידת הדיור ו/או לא יגיע לקבל את יחידת הדיור לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת יחידת הדיור לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו (להלן: "**מועד המסירה החלופי**").

6.3. הרוכש מתחייב לקבל את החזקה ביחידת הדיור במועד המסירה הסופי. מובהר כי הדירה יכול שתמסר לכ"א מיחידי הרוכש.

6.4 לא הופיע הרוכש במועד המסירה הסופי או מועד המסירה החלופי שנקבע לו, או הופיע במועד המסירה הסופי וסירב לקבל את החזקה על אף שהיא ראויה למגורים ייחשב מועד המסירה הסופי 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 להלן), והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור או מהבעלות עליה בהתאם להוראות הסכם זה והדין.

6.5 לא יופיע הרוכש לקבל לחזקתו את יחידת הדיור במועד המסירה הסופי אף כי הוזמן לכך, תהא החברה אחראית לשמירת הנכס כלפי הרוכש כשומר חנם לפי הוראת חוק השומרים, התשכ"ז – 1967 בלבד.

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

6.7 המוכרת זכאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסרה לרוכש 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 הרוכש.

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

6.9 ההוראות האמורות בסעיף זה יחולו בשינויים המחויבים אף ביחס לרכוש המשותף. החזקה ברכוש המשותף בפרויקט תימסר לשלושת הרוכשים הראשונים להם נמסרה החזקה בדירה ו/או לחברת הניהול (להלן: "מקבל הרכוש המשותף ו/או הנציגות"). מקבל הרכוש המשותף יקבל את הרכוש המשותף בשם כלל בעלי היחידות כנאמנם, וכל פעולה שתעשה על ידו תעשה גם בשמם ותחייבם. הרוכש מסכים בזאת כי מקבל הרכוש המשותף הינו מוסמך בלעדית מטעמו ללא הסתייגות או זכות ביטול בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף והוא מסכים כי כל פעולה של המיועד לקבלת הרכוש המשותף תחייב אותו. יובהר כי בבית משותף רב אגפי ימסרו שטחים משותפים לשלושת דיירי הבניין הראשון שיאוכלס למען הסר ספק יודגש כי מסירת יחידת הדיור מותנית בכך שקודם לכן יימסר הרכוש המשותף.

7. איחור במסירה:

7.1 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש ימים – לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכה את הרוכש 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.

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.

7.3. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות, 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.

7.4. 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.

7.5. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על 6 חודשים ממועד המסירה, (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת חודש 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.

7.6. פיצוי בשל איחור במסירה :

א. לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש ימים מתום המועד שנקבע למסירת הדירה בחוזה המכר או נספחיו האחרים (להלן: "מועד המסירה החוזי"), ישלם המוכר לקונה פיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו :

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

ב. הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

7.7. הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה

מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

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.
- 8.7 למען הסר ספק, מותנה ומוסכם כי ודי בחתימת אחד מיחיד הרוכש על מנת לחייב את יתר יחיד הרוכש.

9. תקופת 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 6.10 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. עוד מוסכם כי החל מהמועד האמור תחול האחריות לניהול הבית המשותף על כלל רוכשי יחידות הדיור בבניין לרבות: התקשרות עם חברת ביטוח לביצוע פוליסת ביטוח למבנה ולצד ג' כמקובל, התקשרות עם חברת החשמלה והגז והמיסה הטלפונית לגבי הרכוש המשותף והתקשרות עם קבלן המעליות.

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 לגרסת תקן תקפה ליום קבלת ההיתר, ייחשב כשימוש בחומרי בניה טובים והכל כפוף לאמור במכרז, במפרט ולהוראת 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, תנאיו 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 הדיור 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 בלתי סבירות התלויות בו או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה או בדין או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם בגין נסיבות שאינן סבירות, אזי יידחה ביצוע תיקונים ביחידת הדיור עד להסרת המניעה.

11.9. 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 הספקים של המתקנים והמערכות הנ"ל 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 מופחת לא יתאפשר לבצע שדרוגים ביחידת הדיור, החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד קבלת מפתח יחידת הדיור,

- אך למעט ויתור על הפריטים הכלולים במפרט והמפורטים להלן: (1) ארון מטבח, (2) סוללות למים(כיוור, אמבטיה ומקלחת), (3) בית תקע (4) דלת כניסה למרפסת שירות.
- 12.2. בכפוף להוראות כל דין ובהתאם להוראות מכרז "מחיר מופחת", רוכש יחידת הדיור המבקש לוותר 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, ולוותר על פריט מבין הפריטים, כנגד קבלת זיכוי כספי והכל בהתאם להוראות נספח ג' המצורף להסכם זה.
- 12.3. ביחס לפרטי הגמר אותם זכאי הקונה לבחור, תינתן לקונה האפשרות לבחרם בתוך 30 ימים ממועד הודעת המוכר לעשות כן. ככל שהרוכש לא יגיע במועד שתואם מראש, אזי החברה תתאם אתו, לפחות 7 ימים מראש מועד חדש. היה ולא הגיע הרוכש לבחור את פרטי הגמר 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.
- 12.4. מיום מסירת יחידת הדיור לרוכש ועד לרישום הזכויות ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא הרוכש רשאי לבצע כל שינוי או תוספת ביחידת הדיור הטעונים היתר בניה 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 הדיור לרשות הרוכש, לפי המאוחר;
- 13.1.3. לגרום לרישום זכויות הרוכש ביחידת הדיור 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 לכשייווצרו 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 זיקות הנאה וכיוב' בלשכת רישום המקרקעין. 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. -
- 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 המיסים, 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 יגרום לדחייה בביצוע פעולת הרישום הרלוונטית, בהתאמה. מודגש כי הזכויות בדירה לא תירשמנה 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 זכויותו 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 13.6 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 ממחדלו 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 הזה 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 שייטכן 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 לרבות 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 ובחוזזה 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 מעת לעת 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 הרשיות התכנון. כמו כן, תהיה החברה רשאית להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה הסביר. כן תהיה החברה רשאית ליעד 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, שיווצרו, 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 להוראת 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 10.13 לעיל. יובהר כי חברת חשמל תהא פטורה מהשתתפות בהוצאות החזקה הנ"ל ו/או מכל תשלום אחר לנציגות הבית המשותף.

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, ככל שיוקמו בפרויקט, לרבות פטור מתשלומי ועד בית והכל בהתאם לנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל ו/או חב' תקשורת.

15. מחיר יחידת הדיור ותנאי התשלום:

15.1. תמורת יחידת הדיור ישלם הרוכש לחברה את הסכום הנקוב בנספח א' להסכם זה בשקלים חדשים בלבד, וזאת ישירות לחשבון הפרויקט ובאמצעות שוברי התשלום שינפיק הגורם המלווה בלבד.

- 15.2. על הסכומים הנקובים בנספח א' יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בנספח א'.
- 15.3. תשלומים שיבוצעו ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלומים או בהתאם להנחיית הגורם המלווה ו/או בהתאם להוראות נספח א'.
- 15.4. היה שינוי בשיעור המע"מ בטרם שילם הרוכש לחברה, באמצעות שוברי התשלום, את מלוא מחיר יחידת הדיור ושאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, ישונה כל תשלום שטרם שולם באופן יחסי לשינוי במס הערך המוסף שבין השיעור הישן (17%) לשיעור החדש.
- 15.5. הרוכש 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 באמצעות שוברי התשלום ישירות לחשבון הפרויקט, לא ייחשב כתשלום על חשבון רכישת יחידת הדיור ו/או מחיר יחידת הדיור, ותשלומים כאמור אשר שולמו שלא באמצעות שוברי התשלום יוחזרו לרוכש, לחשבון הרוכש, שפרטיו ימסרו על ידי הרוכש, ויצוינו בחוזה זה. 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 הגורם המלווה ביחס לאותם תשלומים, וכן עלול לגרום לכך כי יחידת הדיור לא תוחרג מתחולת השעבוד לטובת הגורם המלווה החלה ביחס למקרקעין.
- 15.6. מיד עם ביצוע כל אחד מהתשלומים על חשבון מחיר יחידת הדיור באמצעות שוברי התשלום כאמור, 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 בו שולם השובר.
- 15.7. הרוכש לא יהיה רשאי להקדים תשלומים לעומת המועדים המפורטים בנספח א', אלא אם קיבל את הסכמת החברה לכך - בכתב, 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. יובהר 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. לחברת 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. לתאגיד המים בגין 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 בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

16.1.3. לחשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, לרבות עלות המונה עבור הדירה, מוטלת על החברה בלבד למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה. 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 שיהוו ראייה בכתב לכך שחתם על הסכמים לאספקת חשמל, גז מים ואספקתם ליחידת הדיור.

16.2. יובהר כי התשלומים האמורים בסעיף 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 מופחת 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. בוטל.
- 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).
- 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,
- 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, לרישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין - לפי העניין - ומילוי כל התחייבות אחרת ו/או נוספת של החברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה. יודגש כי אין באי ביצוע איזו מהפעולות האמורות לעיל ע"י הרוכש, כדי לגרוע מחובת הרוכש לקבל את יחידת הדיור במועד שייקבע ע"י החברה.

17. נטילת משכנתא על ידי הרוכש:

- 17.1. במקרה והרוכש יקבל הלוואה בנקאית לצורך מימון רכישת יחידת הדיור כנגד רישום משכנתא על זכויותיו ביחידת הדיור, מתחייב הרוכש ליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק להעביר לחברה את מלוא סכום הלוואה 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 הדיור, 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. נטל הרוכש הלוואה מיותר מבנק אחד, לא תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל הסכמת הבנק שנתן ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת השני.

18. יפוי כח

18.1. הרוכש מתחייב לחתום ולמסור לחברה במועד חתימת הסכם זה יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספת ד'. יפוי הכח 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 הכח.

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. איחור 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 המקסימלי בתקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), תשפ"ב-2022.

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 והכל בכפוף להוראות המכרז.
- 19.7. איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבהסכם אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, יתיר הדבר למוכר דחיה מקבילה בהתחייבויותיו הרלוונטיות בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.
- 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. כמו כן, במקרה של ביטול ההסכם, הרוכש מתחייב שלא לעשות כל שימוש בשוברי התשלום שהונפקו לו, ככל שהונפקו, על לאותו מועד והוא מתחייב להשיב לחברה מיד את פנקסי השוברים ואת שוברי התשלום שנותרו בידו.

19.14. 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. אחזקת הבית המשותף:

21.1. 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 חברת הניהול 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.

21.2. הודע לרוכש כי אחזקת כל השטחים המשותפים בפרויקט ו/או בבניין יכול ותבוצע, על ידי חברת ניהול אודור בניה בע"מ (לעיל ולהלן: "**חברת הניהול**"). לענין זה, יחייב את הרוכש האמור בהסכם הניהול המצורף להסכם זה כנספח י'

21.3. חברת הניהול תתחזק את כל השטחים המשותפים. החברה תהיה רשאית לקבוע בתקנון הוראה המסדירה את ההתקשרות עם חברת הניהול בהתאם לעקרונות להסכם חברת הניהול המצ"ב כנספח י' להסכם זה והוראות החוק.

21.4. הרוכש מצדו מתחייב להתקשר עם חברת הניהול אשר תיבחר ע"י החברה באישור ותיאום הנציגות הזמנית בהסכם עפ"י עקרונות להסכם הניהול בנוסח המצ"ב כנספח י' להסכם זה (להלן: "**הסכם הניהול**") ולשלם לחברת הניהול את כל התשלומים המגיעים לה.

21.5. הרוכש מתחייב לחתום על עקרונות הסכם הניהול, במעמד חתימת הסכם זה. הרוכש מתחייב לקיים את תנאי הסכם הניהול במלואם ובמועדם ולשלם ממועד מסירת החזקה בדירה ועד בכלל את דמי הניהול והאחזקה המפורטים שם.

21.6. הודע לרוכש כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לרשום בלשכת רישום המקרקעין את דבר קיומו של הסכם הניהול, בין אם על דרך של רישום הערת אזהרה ו/או על דרך צירוף של הסכם הניהול לתקנון הבית המשותף ו/או שטר החכירה ו/או כל דרך אחרת.

21.7. על אף האמור בהסכם הניהול ובהסכם זה, החברה תהא רשאית לוותר על ניהול הבית באמצעות חברת ניהול ותמסור את ניהולו למקבלי הרכוש המשותף. בכפוף להוראות חוק הגנת הפרטיות, החברה רשאית להעביר פרטי ההתקשרות עם הרוכש לנציגות ו/או

נציג הנציגות לבית המשותף ו/או לחברת הניהול כאשר אלו מתבקשים על ידם, לדבריהם לצורך כל פעולה הקשורה באחזקה ו/או פעולה אחרת של הבית/הבתים ו/או הרכוש המשותף בו. כמו כן ובכפוף לדין להעביר לפי שיקול דעתה הסביר ומבלי שתהייה מחויבת בכך את פרטי התקשרות כאמור לגוף המבקש לספק שירות נדרש לבית/בתים ו/או לדייריו כגון הקבלן המבצע, ספקי הפרויקט, הרשות המקומית וכיו"ב. מובהר בזאת, כי תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול יהיו בהתאם להוראות כל דין, חוק המקרקעין ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות) ולתקופה שלא תעלה על שנתיים. לאחר התקופה ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969.

21.8. ידוע לרוכש כי בנוסף לאגף המגורים יוקמו בפרויקט אגפים המיועדים למסחר, משרדים ותעסוקה וכי לאגפים אלו יהיו מערכות משותפות ו/או חלקים משותפים ברכוש המשותף כמפורט במפרט הטכני ו/או בתכניות המכר. מוסכם כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר, המשרדים והתעסוקה ינהלו את שטחיהם באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחים אלו.

21.9. בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות אלו בלבד.

21.10. בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד.

21.11. בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שישמשו הן את בעלי היחידות המסחריות, המשרדים והתעסוקה והן את בעלי היחידות למגורים, ככל שיהיו כאלה וזאת באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

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 מופחת ולאמור בהסכם זה, הרוכש לא יהא רשאי למכור או להעביר את יחידת הדיור לצד שלישי עד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 ליחידת הדיור או 7 שנים מיום קבלת הודעה על זכייתו בהגרלה, 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 הגורם 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 הגורם 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 וחתם על יפויי 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 הגורם 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 בצרוף טופס הערבות המקורי, מאושרת על ידי עורך דין, וקיבל אישור הגורם בכתב ומראש להעברת הזכויות. הרוכש השיב את הערבויות הבנקאיות שקיבל לידי וגרם לביטולן וכן ביטל את הערת אזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) או הבטיח את ביטולה (לשביעות רצונה של החברה, לרבות באמצעות יפויי 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 הדיור.
- 23.2.10. הרוכש ישלם לעורך הדין את שכר טרחתם בקשר עם השירות המשפטי שיידרש מעורך הדין לבצע בקשר להעברת הזכויות כאמור, בכפוף דמי טיפול בהעברת הזכויות בסך הנקוב בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס – 1999 או 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 הדיור מהרוכש לנעבר.
- 23.2.12. הודע לרוכש, כי העברת זכויותיו ביחידת הדיור 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 הדיור לנעבר, החברה לא תחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק מממן מטעם הנעבר, אלא בכפוף למחיקת הערת האזהרה לטובת הגורם המממן מטעם הרוכש, ככל שנרשמה, וכן לקבלת הסכמת הגורם המממן מטעם הרוכש, ורק לאחר קיום הנ"ל, החברה תמציא הסכמתה כבעלת זכויות בלבד, לצורך רישום הערת אזהרה לטובת הגורם המממן מטעם הנעבר, בגין כתב התחייבות לרישום משכנתא שימציא הרוכש עצמו, לטובת הגורם 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 בדירה על הצמדותיה והן תיעשינה בכפוף לכל דין ולהוראות המכרז 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 (שאינן במסגרת המחיר מופחת) 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 שתציין במפרט את מיקומן וכן שלקונה תימסר חנייה 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 ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה .
- 24.7. כל דבר אחר או נוסף המפורט ביפוי הכח – **נספח ד'**.

25. הבטחת כספי הרוכש וליווי פיננסי

- 25.1. הודע לרוכש כי, לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין והקמת הפרויקט, התקשרה/תתקשר החברה עם הגורם המלווה.
- 25.2. עוד הודע לו כי במסגרת ההתקשרות עם הגורם המלווה, החברה שעבדה/ תשעבד את זכויותיה במקרקעין, בפרויקט כולל כל שייבנה/נבנה בהם לרבות יחידת הדיור לטובת הגורם המלווה. בנוסף, החברה המחיתה ו/או תמחה לגורם המלווה את מלוא זכויותיה במקרקעין ובפרויקט, בין היתר גם את זכויות החברה כלפי הרוכש על-פי הסכם זה, וכי זכויות הגורם המלווה במקרקעין ובפרויקט, עדיפות וקודמות על פני זכויות הרוכש, בכפוף להוראות הסכם זה, בהתאם לאמור **בנספח ח'**, וכן בכפוף לאמור במכתב החרגה מותנה ע"ח החברה מטעם הגורם המלווה אשר יימסר לידי הרוכש (לפיו, בהתקיים התנאים הרשומים במכתב החרגה לא יממש הגורם המלווה את השעבוד הרשום לטובתו ביחס ליחידת הדיור), לפי דרישה בכתב, בתוך 30 ימים ממועד הנפקת הערבות או הפוליסה הראשונה על פי חוק המכר. הובהר לקונה כי 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 תשלום בפועל של כל תשלום על פי נוסח מקובל לעניין זה אצל הגורם המלווה (לעיל ולהלן: "**הערבות**" או "**הפוליסה**"). הערבות או הפוליסה תהא צמודה בהתאם למנגנון ההצמדה כאמור בנספח א' להסכם זה. תשלום כספי

- התמורה יהיה בהתאם להסדר שבחוק המכר הבטחת השקעות קרי, באמצעות פנקס השוברים כאמור בהסכם זה.
- 25.4. ככל שהרוכש ישנה כתובתו במהלך תקופת חוזה זה הוא יעדכן את החברה ואת הגורם המלווה באמצעות משלוח דואר רשום.
- 25.5. הרוכש מתחייב להחזיר לחברה את הערבות או הפוליסה, במועד המסירה בתנאי כי נתקיימו הוראות חוק המכר הבטחת השקעות (סעיף 2(ב) בעניין זה. כמו"כ הודע לרוכש כי יהיה עליו לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הגורם המלווה בקשר עם כך, וזאת בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. ככל שבמועד המסירה לא נרשמה לזכותו של הרוכש הערת אזהרה / או חוזה חכירה חתום מרמ"י, אזי ימסור הרוכש את הערבות או הפוליסה (לפי העניין) לידיו הנאמנות של עו"ד ניטראלי שאינו נמנה מבין ב"כ החברה, אשר ימונה על ידי החברה בלבד (להלן: "מחזיק הערבות"), ומחזיק הערבות או הפוליסה (לפי העניין) ישיב את הערבות או הפוליסה לידי החברה או לידי הגורם המלווה, מיד בהתמלא התנאים הקבועים לכך בחוק הבטחת השקעות והכל בכפוף לחוק המכר הבטחת השקעות כאמור.
- 25.6. הודע לרוכש שהחברה מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הרוכש למוכרת על חשבון התמורה עפ"י הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות וזאת ע"י מתן פוליסת ביטוח או ערבות בנקאית מאת הגורם המלווה, בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הרוכש למוכרת ע"ח התמורה באמצעות שוברי התשלום, למעט רכיב מס הערך המוסף, הכלול בתשלומים האמורים (להלן: "המע"מ"), בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר הבטחת השקעות ובכפוף לאמור בנספח א' (תשלומים ומועדים).
- הודע לרוכש כי בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר הבטחת השקעות, על הקרן שהוקמה על ידי משרד האוצר לשלם לקונה את סכום המע"מ במקרה בו תמומש הערבות או הפוליסה (לפי העניין), בהתאם לתנאיה, וכי תשלום המע"מ יועבר לרוכש באמצעות הגורם המלווה.
- החברה תישא בעלות מימון הערבות או הפוליסה ו/או כל בטוחה אחרת באמצעותה תבטיח את כספי הרוכש.
- 25.7. הודע לרוכש כי העתק מהסכם זה יועבר על ידי החברה לגורם המלווה. כן הודע לרוכש כי מקום שיממש את הערבות או את הפוליסה הוא אף יחתום על חשבונית הזיכוי (הודעת זיכוי) שתונפק לרוכש על ידי החברה ביחס לסכום הערבות או הפוליסה שמומשה, וכן מתחייב הרוכש להמחות ולהעביר מיד לגורם 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 המכר 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 הגורם המלווה והרוכש ישתף פעולה ככל שיידרש לשם ביצוע פעולות אלה.
- 25.9. הובהר לרוכש ע"י החברה כי הפרויקט מלווה בליווי פיננסי, ועל כן לא ניתן / הוא מתחייב שלא לרשום ו/או לא לגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו ו/או מי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, 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 לגורם המלווה על מנת שיאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הרוכש תואמים את הפרטים הרשומים אצל הגורם המלווה, וזאת בשלושת הדרכים הבאות:

25.11.1. באמצעות פנייה למשרדי הגורם המלווה.

25.11.2. באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.

25.11.3. באמצעות אתר האינטרנט של הגורם המלווה, 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 פירושו של הסכם זה.

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

- 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 פירושו.
- 27.9. חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר מופחת". 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.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אודור נכסים בע"מ

הרוכש

נספח א'

יחידת הדיור הצמדותיה, מחירה ותנאי תשלום

1. **יחידת הדיור:**

גוש 369 חלקות 67, 68 ו-72 (מגרש 302).

אודור נכסים בע"מ

הרוכש

בניין: _____ 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. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

3.2. השלמה לסך של 20% ממחיר יחידת הדיור ישולם ע"י הרוכש תוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה ובכפוף לקבלת פנקס שוברים. יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

3.3. ביום 16.10.24 ישולם למוכרת סך של 8.75% ממחיר יחידת הדיור.

3.4. ביום 16.2.25 ישולם למוכרת סך של 8.75% ממחיר יחידת הדיור.

3.5. ביום 16.6.25 ישולם למוכרת סך של 8.75% ממחיר יחידת הדיור.

3.6. ביום 16.10.25 ישולם למוכרת סך של 8.75% ממחיר יחידת הדיור.

3.7. ביום 16.2.26 ישולם למוכרת סך של 8.75% ממחיר יחידת הדיור.

3.8. ביום 16.6.26 ישולם למוכרת סך של 8.75% ממחיר יחידת הדיור.

3.9. ביום 16.10.26 ישולם למוכרת סך של 8.75% ממחיר יחידת הדיור.

3.10. ביום 16.2.27 ישולם למוכרת סך של 8.75% ממחיר יחידת הדיור.

3.11. יתרת מחיר יחידת הדיור בסך של 10% ישולם למוכר עד למועד מסירת יחידת הדיור, על פי הודעת החברה, בכפוף לקבלת טופס 4 או אישור איכלוס.

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 הבניה 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- המדד הידוע במועד החתימה על הסכם המכר**). 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 החוזרים שעל החברה לבצע לפי הסכם זה.

ירידת מדד מתחת למדד הבסיס, לא תובא בחשבון.

א. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים.

ב. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס הידוע ביום חתימת החוזה ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

ג. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 7 להסכם המכר.

יובהר כי הוגשה עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או החלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה

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

7. **השתתפות בהוצאות משפטיות** – סך של 5,347 ₪ או 0.5% ממחיר יחידת הדיר, 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.

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

נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו החתומים מטה :

מס' זהות	שם הרוכש

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 ממשד עוה"ד הנ"ל, כשהנ"ל פועלים ביחד או לחוד להיות בא"י כוחינו, 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 כמגרש 302 עפ"י תכנית תמל/1006 הידוע כחלק מחלקות 66-68, 76 בגוש 369 בעיר אשקלון (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו/או "הבניין", ו/או "המקרקעין" ו/או "הממכר") וזאת בהתאם לחוזה מכר דירת "מחיר מופחת" שנחתם ביני לבין המוכרת (להלן: "חוזה המכר").
 המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותיי ו/או התחייבויותיי בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק בלתי מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה ייוצרו 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, הוזה חכירה, שטר העברת זכויות חכירה, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, 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 ממינופי כוחנו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקינו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשתינו מאת המוכרת על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרת ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כח בלתי חוזר להבטחת זכויות המועצה לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם המועצה.
3. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, ליחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתנו, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת המוכרת ו/או לטובת בנקים ומסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת העירייה ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.
4. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין כבית משותף ו/או בקשה לרישום הממכר כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממינופי כוחינו, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו בתים משותפים, לרבות כל שינוי בצו הקשור בממכר ו/או בבנין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו המקורי, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם 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 ובמקומינו על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לממכר, היא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.
6. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "החלקות") ו/או כל החלקות אשר תבואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה, להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמנו לחלקות וכיוצ"ב.
7. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצרופותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר.
8. להסכים בשמינו ובמקומינו ולטובתנו לכל בקשה להיתר בניה, לשינוי ו/או בניה נוספת שתראה 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 ובמקומינו הודעות על פי דין בקשר לכך.

9. לייצגנו ו/או להופיע בשמינו ובמקומינו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות בנין 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 ובמקומינו על הצהרות, תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזי חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, תוכניות מכר, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל 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 עינינו 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 ובמקומינו, ועל חשבונינו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי 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 כוחינו, לטובת כל בנק (להלן: "הבנק") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיורה הבנק, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או לחברה מאתנו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיורה 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 בשמינו ובמקומינו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו, אם נרשמה, בגין הממכר לרבות אך לא רק - הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמינו ובמקומינו 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 יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את 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 כוחינו רשאים לייצג אף את המוכרת לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות ביפוי כח זה לעיל ולהלן.
18. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר יפורש במונח 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/ לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כח זה, אלא באמצעות מיופי כוחי/נו או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מיופי כוחי/נו או מי מהם.
- אני _____, עו"ד מאשר כי הי"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:

מספר דירה	בנין

(להלן – יחידת הדיור)

פרטי המקרקעין שעליהם נבנית יחידת הדיור: מגרש 302 עפ"י תכנית תמל/1006 הידוע כחלק מחלקות 66-68, 76 בגוש 369 באשקלון (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 הדיור, לרבות בפנקסי המקרקעין, אצל רשות מקרקעי ישראל או במאגר המשכונות, בתוך זמן סביר לאחר שיחידת הדיור תירשם כיוחידת רישום נפרדת ויהיה אפשר לפעול כאמור לגבי יחידת הדיור בנפרד משאר המקרקעין; אנו נהיה רשאים לממש את השעבוד מתוך שאר חלקי המקרקעין, למעט יחידת הדיור, בכל עת ובלא צורך בקבלת הסכמת הרוכש.
- מובהר כי האמור לא יחול לגבי שעבוד או לגבי התחייבות לרישום משכנתה שניתנו בשל אשראי שהועמד לקונה על ידינו או שסוכם עם הרוכש כי יחידת הדיור תבטיח אותו.

נספח ו'

כתב התחייבות - חסר דירה רוכש דירת מחיר מופחת

אנני/אנו, הח"מ, ת.ז. _____

ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" מגרש 302 עפ"י תכנית תמל/1006 הידוע כחלק מחלקות 66-68, 76 בגוש 369 באשקלון (להלן: "דירת מחיר מופחת"), 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 מופחת, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' 139/2020 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 הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר מופחת. 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 מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/נו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

ג. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר מופחת, 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 מופחת על פי כתב התחייבות/נו זו.

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

חתימת הרוכש

חתימת 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 מופחת

אני/אנו, הח"מ: _____, ת.ז. _____

_____ , ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" מגרש 302 עפ"י תכנית תמל/1006 הידוע כחלק מחלקות 66-68, 76 בגוש 369 באשקלון (להלן: "דירת מחיר מופחת"), 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 מופחת, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' ח/174/2021 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 "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיק/ים באישור "משפרי דיור", הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר מופחת.
- ב. כמו כן- חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).
- ג. אני/נו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר מופחת, 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 מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפני הזכויות בדירת מחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.
- ד. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.
- ה. 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 מופחת, על פי כתב התחייבות/נו זו.
- ו. הודע לי/לנו ואני/נו מסכימ/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבות/נו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

_____ חתימת הרוכש

_____ חתימת 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

_____ אודור נכסים בע"מ

_____ הרוכש

תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידי (יחידי) - 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:

- 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.

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

אישור:

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

חתימה וחותמת

תצהיר- חסר קרקע ביעוד מגורים- משפר דיון

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 שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תוכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

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

הגדרות:

תא משפחה: 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 מופחת, או שהיה בעל זכויות כמפורט לעיל בדירת מגורים יחידה ב-3 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר מופחת 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 הור/ית) 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' _____ ת.ז. _____ אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיו/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרת/תם לדעיל וחתמו/ו 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 באשקלון במסגרת תוכנית מחיר מופחתת באשקלון (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 ובכלל 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 הדיור לרבות הליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות הליכים משפטיים כנגדנו ו/או מטעמנו.

הודע לנו כי גם הדיווח עבורנו 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 רוכשים

לכבוד

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

(שיקראו להלן, ביחד ולחוד: "הקונה")

ג.א.ג,

הנדון: הוראות בלתי חוזרות

הואיל ואנו מקימים על המקרקעין הידועים כמתחם ז' לפי מכרז רמ"י מס' ים/139/2020 המצויים בשכונת "עיר היין" אשקלון, המהווה את מגרש מס' 302 לפי תכנית תמל/1006, חלקות 66, 67, 68 ו-76 (בחלק) בגוש 369 - תיק רמ"י מס' 10763083א (להלן: "המקרקעין") פרויקט בנייה הכולל, בין היתר, 148 יח"ד וכן כ- 969 מ"ר שטחי מסחר וכיוצ"ב (להלן - "הפרויקט");

והואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבינכם (להלן: "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרויקט הידועה כדירה מס' _____ בבניין _____ להלן - "הדירה");

והואיל וקבלנו ו/או נקבל, מאת הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס") שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות ובטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה -1974 (להלן: "השירותים");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייבנו כלפי הפניקס, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: חשבון מס' _____ בסניף _____ (_____) של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי הפניקס ואשר אותו מסרנו או נמסור לידיכם בהקדם (להלן: "שוברי התשלום");

והואיל ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת הפניקס, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידי הפניקס) וללא השתתפות אחרים, וכן המחינו ו/או נמחה את כל זכויותינו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ו לחוזה המכר לטובת הפניקס בהמחאה על דרך שעבוד.

לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:

אודור נכסים בע"מ

הרוכש

1. לשלם כל סכום על חשבון תמורת הדירה על-פי חוזה המכר אך ורק לחשבון הפרויקט ובאמצעות שוברי התשלום בלבד.
 2. למרות האמור, במקרה בו הפניקס תדרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתה כאמור, עליכם לשלם את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון תמורת הדירה לכל חשבון אחר עליו תורה לכם הפניקס בדרישתה הנ"ל.
 3. כל סכום שישולם על ידכם כאמור בסעיפים 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון תמורת הדירה.
 4. סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, הם לא יוכרו כתשלומים על חשבון הדירה והפניקס לא תנפיק לכם עבורם בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
 5. כי תחתמו על המסמך המצ"ב (הצהרה והתחייבות הרוכשים).
 6. הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות הפניקס, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הפניקס מראש ובכתב.
- ולראיה באנו על החתום:

אודור נכסים בע"מ, ח.פ. 514667559

תאריך: _____

לכבוד
הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס")
דרך השלום 53,
גבעתיים

הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

הואיל ועל פי חוזה שנערך בינינו לבין **אודור נכסים בע"מ, ח.פ. 514667559** (להלן: "היזם") (להלן: "חוזה המכר") רכשנו בפרויקט הבניה הנבנה על-ידי היזם במקרקעין הידועים כמותחם ז' לפי מכרז רמ"י מס' ים/139/2020 המצויים בשכונת "עיר היין" אשקלון, המהווה את מגרש מס' 302 לפי תכנית תמל/1006, חלקות 66, 67, 68 ו-76 (בחלק) בגוש 369 - תיק רמ"י מס' 10763083א (להלן, בהתאמה: "הפרויקט" ו-"המקרקעין") את הדירה הידועה כדירה מס' _____ בבניין _____ (להלן: "הדירה");

והואיל והיזם קיבל ו/או יקבל, מכס שירותים מימוניים וביטוחיים שונים, לרבות הלוואות כספיות ובוטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעת של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן, בהתאמה - "השירותים", "הבטחה על פי חוק המכר" ו-"חוק המכר");

והואיל ולצורך קבלת השירותים התחייב היזם כלפיכם, בין היתר, כי כל הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרויקט, ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט שפרטיו: חשבון מס' _____ בסניף _____ של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות השוברים מתוך פנקס השוברים המונפק על-ידי הפניקס ואשר אותו מסר או ימסור לנו היזם (להלן: "שוברי התשלום");

והואיל והיזם הודיע לנו כי להבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל הוא שיעבד ו/או ישעבד לטובתכם, בין השאר, את כל זכויותיו במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט ובקשר עמם (לרבות זכויותיו על פי חוזה המכר), בשעבודים קבועים ובשעבודים צפים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידיכם) וללא השתתפות אחרים, וכן המחא ו/או ימחה את כל זכויותיו בכל הנוגע והקשור לפרויקט, לחשבון הפרויקט ולחוזה המכר לטובתכם בהמחאה על דרך שעבוד;

והואיל ובמסגרת האמור, נתבקשנו לתת את הצהרותינו, התחייבותנו ואישורנו כמפורט להלן;

אי לכך ולבקשת היזם הרינו מצהירים, מתחייבים ומאשרים, באופן בלתי חוזר, כלדקמן:

1. קיבלנו לידינו ולידיעתנו את המסמך בחתימת היזם שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקו מצורף לכאן (להלן: "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ומתחייבים לפעול בהתאם להן.
2. נמסר לנו שהיזם יצר לטובתכם שעבודים מדרגה ראשונה על המקרקעין, הפרויקט, חשבון הפרויקט וכל הקשור והנוגע להם ולרבות על הדירה והתמורות והסכומים מכל מין וסוג שהוא בגין מכירת הדירות בפרויקט וכי כל הזכויות של היזם בקשר עם הפרויקט (לרבות זכויותיו על פי חוזה המכר) הומחו לטובתכם (להלן: "השעבודים").

אודור נכסים בע"מ

הרוכש

3. הובהר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי זכויותיכם מכח השעבודים קודמות לכל זכות שלנו בדירה ובכל מקרה, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרויקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע על ידיכם).
4. מבלי לגרוע מהאמור, הובהר לנו ואנו מסכימים לכך, כי כל עוד לא הסרתם את השעבודים או כל עוד לא אישרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשעבודים או כל עוד לא התקיימו התנאים הנקובים בהודעה, כמשמעה בסעיף ג.2 (ב) לחוק המכר, כי השעבודים לא ימומשו מהדירה - השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו בדירה ובמקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה ולרבות מגבלות כלשהן הנובעות מהתחייבות כלשהי של היזם כלפינו.
- ידוע לנו ואנו מסכימים לכך כי במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש מטעמכם) רשאים למכור את המקרקעין ואת הפרויקט (כולל הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
5. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הפניקס רשאית, אך לא חייבת, לממש את זכויותיה בפרויקט בכל דרך אשר תמצא לנכון, לפי שיקול דעתה, בין אם בדרך של מכירת הפרויקט, בין אם בדרך של השלמת הפרויקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/י נכסים (לעיל ולהלן: "**כונס הנכסים**").
- אם במקרה של מימוש זכויותיכם בפרויקט, אתם (או מי מכם) או כונס הנכסים תבחרו (בהודעה שתימסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (שישה) חודשים להשלמת בניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר בלא שיוטל עליכם לשלם לנו קנס ו/או פיצוי כספי כלשהו ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה בהתאם להוראות חוזה המכר. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיכם ו/או כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמכם.
6. ידוע לנו, ואנו מתחייבים לפעול בהתאם לכך, כי עלינו להפקיד את כל הכספים והתשלומים שיגיעו מאיתנו ליזם בגין רכישת הדירה בחשבון הפרויקט בלבד ולשלמה, ישירות לחשבון הפרויקט, אך ורק באמצעות שוברי התשלום, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו תורה הפניקס וכל תשלום שלא יבוצע על-ידינו בהתאם לאמור, לא ייחשב כתשלום שיוקף לטובתנו כתשלום שבוצע על חשבון רכישת הדירה ולא תעמוד לנו הזכות לקבל מכם, בגין תשלום ששולם על-ידינו שלא בהתאם להוראות, בטוחה על פי חוק המכר.
7. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת לחוזה המכר יהיו טעונים הסכמת הפניקס מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף.
8. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר אנו נמסור לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30 ימים מראש.
9. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נמכור ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש. ידוע לנו כי באם נפר התחייבותנו כאמור לא יהא לכל העברה, המחאה, מכירה ו/או שעבוד כל תוקף כלפיכם והיא תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות על פי חוק המכר. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת מוסד כספי אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי הלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון הפרויקט. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשעבודים לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השעבודים ו/או כל עוד לא אישרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשעבודים.
10. ידוע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים ליזם עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור ידוע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת היזם את

- השירותים, כולם או חלקם, ומכל מקום העמדת השירותים כאמור כפופה ומותנית במילוי כל התחייבויות היזם כלפיכם.
11. ידוע לנו כי אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת השירותים, או איזה מביניהם, ליזם ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה, תביעה ו/או טענה בעניין זה.
12. אנו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי תמסרו ליזם, עבורנו, את הבטוחות על פי חוק המכר שתנפיקו לטובתנו בגין כל אחד מהתשלומים שנבצע באמצעות השוברים לחשבון הפרויקט.
13. במקרה שאנו נממש את הבטוחות על פי חוק המכר אשר יוצאו לטובתנו וכתנאי לתשלומן כאמור, חוזה המכר יתבטל מאלינו ואנו מתחייבים, לוותר לטובתכם או לטובת מי שתורו לנו על כל זכות שהיא בדירה ו/או במקרקעין ולמסור לכם אותן כשהן נקיות מכל, עיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד שלישי (שאינו הפניקס).
14. נמסר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הפניקס ו/או היזם, לפי דרישת הפניקס, יהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה מהבטוחות על פי חוק המכר אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר.
15. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו בדירה, לרבות בלשכת רישום המקרקעין וזאת על מנת להביא לפקיעתן של הבטוחות על פי חוק המכר שתינתנה לנו, אם וככל ותינתנה לנו.
16. ידוע לנו כי יפוי הכח אותו חתמנו לטובת היזם ישמש גם ליפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במכתבנו זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל יפוי הכח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.
17. ידוע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין היזם לבין הפניקס, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי הפניקס.
18. אנו מצהירים ומסכימים כי הפניקס לא הציגה בפנינו כל מצג, פרט, מידע ו/או התחייבות, וכי אין להפניקס כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרויקט ו/או בקשר לדירה ו/או בקשר למתן השירותים, אופן נתינתם ומועד נתינתם - למעט על פי הבטוחות על פי חוק המכר אשר יונפקו על ידכם לטובתנו וזאת על פי תנאיהן.
19. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהפניקס, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, מפקחת ו/או מבקרת ו/או משגיחה ו/או נותנת הוראות בקשר לביצוע הפרויקט ו/או אופן השקעת המשאבים בפרויקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של היזם ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הפניקס כאמור נועדו לשרת את מטרותיה של הפניקס בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם, אנחנו לא נהיה רשאים להסתמך עליהם ואין בהם כדי להטיל על הפניקס כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרויקט ו/או אחריות כלשהי כלפינו, לרבות שלא חוזית ו/או נזיקית ו/או בקשר עם טיב הבניה, איכות הבניה, קצב ביצוע הבניה ו/או בקשר לכל התחייבות שבה התחייב כלפינו היזם.
20. עוד ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי לפניקס אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור ו/או למלא את התחייבויות היזם כלפינו, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הפניקס ו/או מי מטעמה, לרבות בקשר עם השלמת הפרויקט, טיבו, איכותו וביצועו.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי האפשרות שניתנת לפניקס לקבל דוחות מפקח ו/או פיקוח בקשר עם ביצוע הפרויקט לא יטילו על הפניקס, בשום מקרה, כל

אחריות כלפינו בקשר עם הפרויקט ולא יהוו, בשום מקרה, כבסיס להעלות טענות כלשהן כלפי הפניקס לרבות שלא במישור החוזי ו/או הנזיקי ו/או טענות שעניינן איכות הסביבה ו/או מפגעים סביבתיים שהטיפול בהם הינו באחריות המלאה והבלעדית של היזם.

אנו מאשרים כי הוסבר לנו, ואנו מסכימים לכך, כי אין אנו רשאים להסתמך על מנגנוני הפיקוח בפרויקט שנועדו אך ורק לפניקס כי אם וככל ואנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול היזם.

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

22. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

23. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית והבלעדית לבית משפט של מדינת ישראל, בעל סמכות עניינית, שבמחוז תל-אביב ו/או מחוז המרכז.

24. אנו מסכימים ומאשרים בזאת ליזם למסור לפניקס את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם בקשר עם חוזה המכר ורכישת הדירה בפרויקט, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם הדירה וכיוצא באלה.

25. ידוע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הפניקס תלויות בהן.

26. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין.

בכבוד רב,

חתימה: _____

חתימה: _____

נספח ט'

נספח עמלת חוק ערבות מכר - נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום

ברצון המוכרת (אודור נכסים בע"מ) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 25 בהסכם המכר שנחתם ביום _____.

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הרוכש לבין המוכרת, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הרוכש על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש **ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש**.
2. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הרוכש ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הרוכש.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:

3.1 עלויות הקמה בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
3.2 ריבית שנתית בשיעור של _____% מסך הכספים ללא מע"מ המופקדים בחשבון הליווי.

4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הרוכש, בגין העמדת הערבות לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הגורם המלווה לחברה יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך העלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הרוכש. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לרוכש בכתב.

נספח י' – עקרונות הסכם ניהול

אנו הח"מ:

1. ת"ז
2. ת"ז

(להלן יחד ולחוד: "הרוכש")

אשר רכשנו דירה מאודור נכסים בע"מ, בהתאם להסכם זה (שמסמך עקרונות זה מהווה נספח הימנו) (להלן: "הדירה"), מתחייבים, כי מסרו לנו פרטים הנוגעים לגורם שיבצע את עבודות התחזוקה השוטפת של הבית המשותף, לרבות זהותו ותנאי ההתקשרות עמו, כנדרש על פי הוראות סעיף 6א(ב) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, כדלהלן:

1. חברת הניהול

עבודות התחזוקה יתבצעו ע"י חברת אודור בניה בע"מ, ח.פ. 514786680 מרח" בר כוכבא 4, ב"ב טל' 03-7549500.

להסרת ספק יובהר, כי אנו הרוכשים מתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר כי תהיו רשאים להחליף את חברת ניהול הנ"ל בכפוף להודעה, מראש ובכתב ובכפוף להסכמתנו על זהות חברת הניהול החדשה, הכוללת את פרטי חברת הניהול החדשה. יובהר כי חברת הניהול רשאית שלא לקחת לעצמה את ניהול הבית המשותף והיא תמסור זאת לנציגות הדיירים המקבלת את הרכוש המשותף.

2. תקופת שירותי הניהול

א. חברת הניהול תספק שירותי ניהול לרוכש, וליתר דיירי הבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, החל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, ולמשך תקופה בת שנים עשר (12) חודשים ממועד זה, ותקופה זו תתחדש לשנים עשר (12) חודשים וספים ככל ובעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, לפי העניין, לא יקבלו החלטה אחרת בהתאם לכל דין.

ב. בתקופה של עד עשרים וארבעה (24) חודשים מיום תחילת פעילותה של חברת הניהול, לא יהיו רשאים הרוכש ויתר דיירי הבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, להביא את הסכם הניהול לידי סיום, אלא לאחר מינוי נציגות קבועה על ידי בעלי הדירות כדין ובהתאם להחלטת בעלי הדירות באסיפה כללית כדין.

ג. בתום עשרים וארבעה (24) החודשים מיום תחילת פעילותה של חברת הניהול, יהיו רשאים הרוכש ויתר הדיירים בבניין ו/או הפרויקט בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות שמרבית הרכוש המשותף המתוחזק צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הארכת תוקף הסכם הניהול, לתקופה שתיקבע על ידם או על החלפת חברת הניהול לשיקול דעת הנציגות.

במקרה בו לא תתקבל החלטה בדבר הארכת תוקף הסכם הניהול, כאמור לעיל, נציגות הבית המשותף תודיע לחברת הניהול בהודעה מראש ובכתב שלוש (30) יום לפחות לפני תום תקופת עשרים וארבעה (24) החודשים, כי בתום התקופה יבוא ההסכם לידי סיום, ונציגות הבית המשותף תקבל על עצמה לבצע בעצמה או על ידי חברת ניהול אחרת את מתן מלוא השירותים שעל פי הסכם הניהול לתקופה ובתנאים כמתחייב על פי הדין.

3. הרכוש המשותף שיתוחזק

כל המתקנים, המערכות, הציוד והשטחים המשותפים בבניין ו/או בפרויקט, כולו או חלקו, לרבות השטחים והמתקנים המהווים את הרכוש המשותף כמפורט

במפרט הטכני נספח א' לחוזה הרכישה ולרבות מסד, מרתפים, מקלט/ים, חדר מדרגות, גגות, קירות חיצוניים, חדרי אשפה, גינה, חצרות, כניסה, מתקני מיזוג, מתקני אוורור, מעליות, אינסטלציה חשמלית וסניטארית, קווי מים וביוב, משאבות, מתקני כיבוי אש, מכלי גז מרכזי, אנטנה מרכזית, וכל יתר המתקנים, המערכות, הציוד והשטחים הנמצאים ו/או הקשורים לבניין ו/או למקרקעין, כולם או מקצתם ו/או המשמשים ו/או המיועדים לשימוש ו/או הדרושים לצורך מתן שירותי הניהול.

4. שירותי הניהול

- א. חברת הניהול תקבל על עצמה את הניהול והביצוע של השירותים הנדרשים והנחוצים לצורך הניהול, האחזקה, התפעול הביטוח והשימוש ברכוש המשותף שיתוחזק.
- ב. לצורך ביצוע שירותי הניהול תהיה חברת הניהול רשאית לבצע את הפעולות הבאות:
4. ב. 1. קביעת נהלים והוראות בקשר לאופן ביצוע וניהול השירותים ומועדי ביצועם, הכל בהתחשב בשימוש סביר על ידי הרוכש, והדיירים האחרים בבניין ו/או בפרויקט לפי הענין, ברכוש המשותף שיתוחזק.
4. ב. 2. קביעת נהלים והוראות בקשר עם שמירת הרכוש המשותף שיתוחזק, ניקיונם ורמתם והשימוש בהם ולצורך מניעת הפרעות ומטרדים לרוכש, ולדיירים האחרים בבניין ו/או בפרויקט לפי הענין.
4. ב. 3. התקשרות עם קבלנים, קבלני משנה, עובדים מקצועיים ויועצים טכניים ואחרים, לצורך ניהול וביצוע שירותים טכניים ושירותי ניהול או חלק מהם, באופן ובתנאים שיקבעו על ידי חברת הניהול.
4. ב. 4. רכישת ציוד ומתקנים הנדרשים לצורך מתן שירותי הניהול על ידי חברת הניהול.

5. התחייבויות הרוכש בהסכם הניהול

- א. הרוכש יתחייב לשמור על הניקיון ברכוש המשותף שיתוחזק, וימנע מכל פעולה העלולה לגרום מטרד או הפרעה ליתר הדיירים המשתמשים בו בבניין ובפרויקט.
- ב. הרוכש יאפשר לחברת הניהול, לנציגיה ולעובדיה, לבצע את כל הפעולות הנדרשות והנחוצות לצורך ביצוע שירותי הניהול.
- ג. הרוכש יאפשר לעובדי חברת הניהול ו/או נציגיה להיכנס לדירתו, ואף לבצע עבודות מתוכה, וזאת במידה ולא תהיה אפשרות סבירה אחרת והדבר יידרש לצורך בדיקה של הרכוש המשותף המתוחזק ו/או תיקונו ו/או התקנתו וזאת בתיאום מראש עם הרוכש. חברת הניהול תודיע לרוכש על כל ביקור בדירתו זמן סביר ככל האפשר מראש ותתאם עימו מראש את מועד ההגעה, וכן תפעל לסיים את ביצוע הבדיקה ו/או הטיפול ו/או התיקון ו/או ההתקנה, במידה ויידרש ביצועם מתוך הדירה, תוך זמן סביר, ותחזיר את מצב הדירה לקדמותו.
- ד. הרוכש מתחייב להודיע לחברת הניהול על כל תקלה, פגם, נזק, הפרעה או קלקול ברכוש המשותף שיתוחזק, או כל חלק ממנו, מיד לאחר שיוודע לו על כל תקלה, פגם, נזק, הפרעה או קלקול כאמור.

6. דמי הניהול

א. באישור ובתיאום עם הנציגות, תמורת ביצוע כל פעולותיה של חברת הניהול ישלם הרוכש לחברת הניהול דמי ניהול כמקובל וכנהוג בפרויקטים דומים אשר יכללו את הסכומים הבאים:

6. א. 1. סכום חודשי לכיסוי ההוצאות השוטפות הכרוכות בביצוע שירותי הניהול על ידי חברת הניהול (להלן: "ההוצאות השוטפות").

6. א. 2. סכום חודשי לכיסוי הוצאות חד-פעמיות, והוצאות תקופתיות הכרוכות בחידוש והחלפת ציוד ומתקנים המהווים חלק מהרכוש המשותף שיתחזק או מהווים חלק מהמתקנים והציוד אשר ישמשו את חברת הניהול לצורך ביצוע שרותי הניהול, ככל ויהיה בכך צורך (להלן: "ההוצאות המיוחדות").

6. א. 3. סכום חודשי, המהווה תשלום הוצאות תקורה ודמי עמלה בשיעור המקובל בבניינים דומים עבור אותם שירותים וזאת בתמורה למתן שרותי הניהול (להלן: "עמלת הניהול").

ב. הסכום המהווה את חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות השוטפות, ההוצאות המיוחדות ועמלת הניהול, ואשר ישולם על ידי הרוכש לחברת הניהול, יקבע על ידי חברת הניהול בהתאם לחלקו היחסי של הרוכש ברכוש המשותף המתחזק.

ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 6 א לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית לגבות מהרוכש ומדיירים נוספים בבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, סכומים נוספים שאינם גבים מכלל הדיירים, וזאת ככל וייתנו להם שירותים מיוחדים שאינם ניתנים לכלל הדיירים וזאת בתיאום ובאישור של הנציגות.

כמו כן, חברת הניהול תהיה רשאית להתאים את הסכומים הנוספים לסוגי ושימושי הדירות השונות שבבניין, וכן לאפיונים השונים של הדירות בבניין.

ד. מוסכם בזה כי חברת הניהול תהיה רשאית, בהתחשב בסכומי ההוצאות ובתשלומים אשר ידרשו מדי פעם בפעם לצורך מתן שירותי הניהול, להעלות את סכומי ההוצאות השוטפות, ההוצאות המיוחדות ועמלת הניהול ובלבד שנמסרה לרוכש, וליתר הדיירים בבניין ו/או בפרויקט לפי העניין, הודעה בכתב לפחות שלושים (30) ימים מראש, בה יפורטו הסיבות להעלאה בצירוף אסמכתאות ככל וישנן וזאת בתיאום ובאישור של הנציגות.

ה. הרוכש ישלם לחברת הניהול את דמי הניהול המגיעים ממנו (דהיינו חלקו היחסי בהוצאות השוטפות, ההוצאות המיוחדות ועמלת הניהול) באופן, בסכומים ובמועדים כפי שיקבעו על ידי חברת הניהול.

ו.

6. ו. 3. הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול, בנוסף לכל תשלום מהתשלומים המפורטים לעיל, מס ערך מוסף בשיעורו כחוק במועד כל תשלום בפועל, כנגד המצאת חשבונית מס של חברת הניהול.

4. ו. 6. איחר הרוכש בתשלום כל סכום מהסכומים המפורטים לעיל, איחור העולה על שבעה (7) ימים, מתחייב הרוכש לשלם לחברת הניהול, בגין תקופת האיחור, ריבית פיגורים בשיעור שיהיה מקובל באותה עת בבנק _____ בע"מ בגין משיכות יתר חריגות, החל מהיום הראשון לאיחור ואילך.

- ז. במשרדי חברת הניהול יוחזקו וינהלו פנקסים, רשימות, חשבונות הוצאות, דו"חות, מסמכי גביית חשבונות והוצאות וכיוצא באלה. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מסודרים ונפרדים לגבי כל הוצאותיה והכנסותיה בבניין ו/או בפרויקט. חברת הניהול רשאית להעסיק רואה חשבון לשם בדיקת ספרי החשבונות שלה והכנת מאזניה. שכר רואה החשבון יחשב כחלק מההוצאות.
- ח. הרוכש רשאי לבקש ולקבל הסבר בנוגע להוצאות בבניין ו/או בפרויקט ולעניין בספרי הנהלת החשבונות המתייחסים אליהם. המועדים לקיום הבירורים ייקבעו על ידי חברת הניהול.
- ט. הרוכש, ביחד עם יתר דיירי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, יכוננו נציגות לענייני הרכוש המשותף המתוחזק, ושירותי הניהול, וחברת הניהול תקיים מגעים שוטפים עם הנציגות האמורה לשם ייעול ושיפור השירותים מחד, וחסכון בהוצאות ובדמי הניהול מאידך.
- י. ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ייחשבו וישמשו בכל עת כהוכחה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים המגיעים מהרוכש ו/או ששולמו על ידו לחברת הניהול.
- יא. מובהר ומוסכם בזאת, כי על ניהול החשבונות ואישורם, המצאת מידע לרוכש ויתר דיירי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, והחובות בגין ניהול פנקסים ו/או אישורם ו/או אופן עריכת הדוחות הכספיים ו/או מועדיהם ו/או זכות הרוכש לעיון בהם וכיו"ב, יחולו הוראות הסכם הניהול בכפוף להוראות כל דין קוגנטי (שאינו ניתן להתניה).

7. העברת זכויות

חברת הניהול תהיה רשאית להעביר ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיה והתחייבויותיה בהתאם להסכם הניהול לחברת ניהול אחרת (להלן: "התאגיד החלופי") ובלבד שהתאגיד החלופי יאשר מראש בכתב כי הינו חברת הניהול תהיה מסכים ומחויב לבצע את כל התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם הניהול, ובלבד וניתנה הסכמת הדיירים בהתאם לרוב הקבוע בחוק.

8. רישום הסכם הניהול

חברת הניהול תהיה רשאית לרשום את הסכם הניהול עם רישום התקנון המוסכם בבית המשותף שירשם ו/או בכל דרך חוקית אחרת לפי שיקול דעתה הסביר של חברת הניהול.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

חברת ניהול

אודור נכסים בע"מ

הרוכש

