



הסכם מכר דירה

בפרויקט "מחיר למשתכן"

שנערך ונחתם בקרית מוצקין ביום _____ לחודש _____, שנת _____

תמוז החברה הכלכלית לפיתוח המגזר הכפרי בע"מ
ח.פ. 514745058

בין:

מרח' בר כוכבא 23 בני ברק

מצד אחד

(להלן ביחד ולחוד – "החברה" ו/או "המוכרת")

לבין:

1. _____

2. _____

מרח' _____

מצד שני

(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד בערבות הדדית
ייקראו להלן – "הקונה" ו/או "הרוכש")

מבוא

הואיל: והחברה מצהירה כי היא זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה במקרקעין הידועים כגוש 12193, חלק מחלקה 17 במגרשים 301-314, לפי תוכנית מפורטת מס' 301-0063719 בטבעון, בשטח כולל של כ-15,164 מ"ר (להלן – "המקרקעין"), וזאת מכח זכייתה במכרז רמ"י [מחיר למשתכן] מס' חי/331/2016 (להלן: "המכרז").

והואיל: ועפ"י הוראות התב"ע החלה על המקרקעין, (להלן – "התב"ע"), היקף הבניה המוגדר כולל 84 יחידות דיור לפחות, מתוכן 76 יחידות דיור המיועדות לשיווק במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" ו- 8 יחידות דיור לפחות המיועדות לשיווק לשוק החופשי.

והואיל: ואושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית טבעון בקשת החברה להקלות בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1956 והתקנות שעודכנו מכוחו, לרבות הקלות לפי שבס כחלון לתוספת של 14 יחידות דיור המיועדות לשיווק לשוק החופשי, ולפיכך צפוי הפרויקט כהגדרתו להלן לכלול יחידות נוספות מעבר למוגדר בתב"ע.

והואיל: והחברה הגישה למוסדות התכנון בקשה להיתר בנייה להקמת הפרויקט כהגדרתו להלן (להלן: "הבקשה להיתר");

והואיל: ובכוונת המוכרת להתקשר בהסכם ליווי פיננסי מלא [להלן – "הסכם הליווי"] עם מוסד פיננסי מוכר בישראל [להלן – "הגוף המלווה"], הכולל העמדת בטוחות לקונה מסוג פוליסת ביטוח בהתאם להוראות חוק המכר [דירות] [הבטחת השקעות של רוכשי דירות], תשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות");

והואיל: ולצורך קיום הסכם הליווי תשועבדנה/שועבדו זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט לטובת הגוף המלווה, בשעבוד ובמשכנתא / התחייבות לרישום משכנתא ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום (להלן: "השעבוד");

והואיל: ותוקפו של הסכם זה מותנה, בין היתר, באישור הבקשה להיתר, בכניסת הסכם הליווי לתוקף, במסירת פנקס שוברים לקונה ובמתן היתר בנייה לפרויקט (להלן: "ההיתר") תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה וכן באישור המדינה [ככל שיידרש] למכירת הדירה כהגדרתה להלן כדירת "מחיר למשתכן", הכל כמפורט בנספח יב' [נספח "תנאי מתלה"] המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל: ובהתאם לבקשה להיתר, הפרויקט יכלול מבנה מגורים המסומן בתוכנית הפרויקט כמבנה _____ [להלן - "המבנה"] על מגרש מס' _____ (להלן: "המגרש") הכולל _____ יחידות דיור בסה"כ, וביניהן דירה המיועדת לשיווק לזכאי "מחיר למשתכן" המצויה בקומה _____, המסומנת בתוכנית המבנה כדירה מס' זמני _____, הכוללת _____ חדרים (כולל חדר מגורים, חדר/י שינה וממ"ד), חדר/י אמבט ונוחיות, חדר מטבח, ומרפסת ואשר אליה יוצמדו מחסן מס' _____ ו- תניה מס' _____ וחלק יחסי מהרכוש המשותף (להלן - "הדירה"), הכל כמפורט בתשריטים ובמפרט המצורפים לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל: וברצון החברה למכור לקונה את הדירה וברצון הקונה לרכוש את הדירה מהחברה;

והואיל: והחברה מצהירה כי היא עליה לעמוד בדרישות ההיתר, בדרישות הרשויות והגוף המלווה ובדרישות חברת חשמל וחברת הגז בקשר לפרויקט ולדירה;

והואיל: וברצון הקונה שהחברה תקים עבורו את הדירה הנ"ל ותקנה לו את זכויות החכירה בה, והחברה מסכימה בכפוף לתנאי חוזה זה והתקיימות התנאי להקיס את הדירה עבור הקונה ולהקנות לו את זכויות החכירה בה בתור יחידת רישום נפרדת לאחר רישום המבנה כבית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכוותרות

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מיתר תנאיו וסעיפיו.
- 1.2 הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובלבד שהסכם זה מפנה אליהם מפורשות ולחלופין שצורפו אליו בפועל.
- 1.3 כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחות הקריאה בלבד, ואין להשתמש בהן לצורכי פרשנות התניות המפורטות בו.
- 1.4 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים כולל "החוזה" את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

1.4.1 מסמך זה שכותרתו חוזה".

1.4.2 נספח א' - תשלומים ומועדים.

1.4.3 נספח ב' - חובת יידוע לעניין בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות.

1.4.4 נספח ג' - סדרי בטיחות באתר הבניה.

1.4.5 נספח ד' - תוספות לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף.

1.4.6 נספח ה' - התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר.

1.4.7 נספח ו' - כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן / כתב התחייבות - משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן.

1.4.8 נספח ז' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.

1.4.9 נספח ח' - נספח ליווי פיננסי [נוסח משוער].

1.4.10 נספח ט' - ייפוי כוח בלתי חוזר.

1.4.11 נספח י' - מפרט טכני.

1.4.12 נספח יא' 1 - תוכניות הדירה.

1.4.13 נספח יא' 2 - תוכניות הבניין.

1.4.14 נספח יב' – נספח תנאי מתלה.

1.5 בכל מקרה של סתירה, ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראותיו של מסמך ממסמכי החוזה לבין הוראות שבמסמך אחר של החוזה ו/או בין הוראות מהוראותיו של מסמך כלשהו של החוזה בין לבין עצמן, תקבע המוכרת כיצד יש לפעול ואיזוהי ההוראה העדיפה או הגוברת, ואלא אם ייקבע אחרת, יפורשו ההוראות בצורה הרחבה ביותר ואף הוראה לא תפורש כבאה לצמצם הוראה אחרת אלא אם וככל שהדבר ייאמר במפורש. למען הסר ספק במקרה של סתירה בנושאים משפטיים יגברו הוראות ההסכם, בנושאים טכניים יגברו הוראות המפרט הטכני ובנושאים תכנוניים של הדירה והמבנה יגברו התוכניות.

1.6 האמור בחוזה בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

1.7 הגדרות
נוסף על כל הגדרה אחרת במבוא לחוזה או בגופו ובלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בחוזה זה למונחים הבאים המשמעות שלצדס:

"הפרויקט" 14 בנייני מגורים בני 2 קומות (מעל קומת קרקע), הכוללים 7 יח"ד כל אחד.

סה"כ כוללים כל הבניינים 98 יחידות דיור.

כמו כן כוללים הבניינים חניות, שטחים משותפים, שטחי פיתוח, מבני עזר, מחסנים וכד'. מובהר בזה, כי החברה תהא רשאית לקבוע את סדר ההקמה של הבניינים וכי לא חלה עליה כל חובה לבנות את כל הבניינים באופן סימולטני.

"המדד" מדד תשומות הבניה כפי שיתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחד שיבוא במקומה, וכל מדד רשמי אחר שיחליפו.

"הגוף המלווה" יסודות ג' נדל"ן ופתוח שותפות מוגבלת וכן מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי ו/או תאגיד בנקאי, עימו תבחר המוכרת להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתה, לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט ושיעמוד בהגדרת תאגיד מלווה על פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

"חשבון הפרויקט" או "חשבון הליווי" חשבון אשר נפתח על שם החברה לליווי פיננסי של הפרויקט בבנק _____ בע"מ, סניף מס' _____, מס' חשבון _____ ובהתאם למפורט בפנקס השוברים.

"החוזה" או "חוזה זה" חוזה זה וכל נספחיו, בין אם צורפו אליו בפועל ובין אם לאו.

"חוק המכר" חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.

"חוק המקרקעין" חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.

"התב"ע" כל תכניות בניין עיר החלות על המקרקעין.

"ב"כ המוכרת" כל עורך דין ממושרדע"ד לב-קורן, שושני ושות' וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.

"העירייה" או "הרשות המקומית" עיריית טבעון.

"הקבלן"

הקבלן ו/או קבלני משנה שייבחרו על ידי המוכרת, אשר יהיו קבלנים רשומים אצל רשם הקבלנים ומורשים ובעלי סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והפרויקט.

"ריבית פיגורים"

ריבית בשיעור המקסימלי לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה.

2. התחייבויות החברה

2.1 החברה מצהירה כי היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם להתקשר בחוזה זה ואין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם למכירת הדירה לקונה ולמילוי התחייבויות החברה על פיו. עוד מצהירה החברה כי הבניין והדירה יוקמו על פי היתר בניה כדין.
עוד מצהירה החברה כי היא מילאה את התחייבויותיה עפ"י המכרז, אותן ניתן היה לקיים עד למועד חתימת הסכם זה, וכי היא מתחייבת למלא את כל התחייבויותיה על פי המכרז ו/או החוזה ו/או על פי כל דין ולשלם את כל המיסים ו/או האגרות המוטלים ו/או שיוטלו עליה במסגרת המכרז ו/או המוטלים ו/או שיוטלו עליה כמוכרת ו/או הקבלן.

החברה הודיעה לקונה כי על המקרקעין רשומה הערת אזהרה בגין שיעבודים לפי שטר תיקון מספר 35870/2019/1 מיום 20/6/2019, אשר בהתאם להוראות המכרז, באחריות מטה הסדר הקיבוצים להסירה, ומשכך נושא זה אינו מצוי באחריותה ו/או בשליטתה של החברה.

2.2 כמו כן מצהירה החברה כי זכויותיה בדירה ובבניין נקיות משעבוד ו/או משכנתא למעט השעבוד וההתחייבות לרישום משכנתא ו/או משכנתא בדרגה ראשונה שתירשם לטובת הגוף המלווה המעניק ליווי פיננסי לפרויקט.

2.3 החברה מוכרת בזה לקונה זכות חכירה מהוונת בדירה והיא מתחייבת לבנות על חשבונה ובאמצעות קבלנים מטעמה את המבנה ואת הדירה בהתאם לתכנית הדירה, למפרט הטכני הרצופים להסכם זה כחלק בלתי נפרד של הסכם זה ואשר לא יפחתו מהמפרט המחייב במכרז וכן לפי תנאי היתר הבניה ותוכניות האדריכל (תכנית הדירה והמפרט הטכני ייקראו להלן - "התוכנית") ובכפוף להוראות הסכם הליווי מול הגוף המלווה. בכל מקרה תקבע תכנית הדירה בהתאם להיתר הבניה.

2.4 תנאי מתלה: מובהר בזה כי תוקפו של הסכם זה מותנה באישור סופי של הבקשה להיתר ומתן היתר בנייה על-פיה, כמפורט במבוא ובנספח יב' (להלן - "התנאי המתלה"). מובהר בזה כי היה ומסיבה כלשהיא לא יתקיים התנאי המתלה הנ"ל תוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, תעמוד - לקונה הזכות להודיע למוכרת על ביטול ההסכם וזאת בתנאי שהודעת הביטול תימסר לחברה עד לא יאוחר מהמועד בו יתקבל היתר בנייה בידי המוכרת. במקרה כזה, יושבו לידי הקונה מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לקונה (ככל שניתנה) וחתימה על הסכם לביטול חוזה.

כמו-כן, יושבו לידי הרוכש תשלומי ההשתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת, בהתאם לסעיף 12.2 להלן, וזאת באופן יחסי לפעולות רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש אשר בוצעו עד למועד הביטול. השבת כספים כאמור, בערכם הריאלי, תתבצע בתוך 45 ימים מהמועד בו בוטל ההסכם (במקרה של ביטול לאחר מסירת החזקה בדירה - 45 ימים לאחר שהרוכש פינה את הדירה והשיב את החזקה בה לידי המוכרת, כאשר היא נקייה מכל זכויות צד שלישי) והכל בהתאם להוראות שבסעיף 13.5 לחוזה.

מובהר ומוסכם בזה כי הוראות התנאי המתלה יחולו - בשינויים המחויבים - גם במקרה בו נתקבל היתר בנייה אשר אינו מאפשר את בניית הדירה ו/או הצמדותיה בהתאם לתוכניות המכר המהוות חלק בלתי נפרד מעסקת המכר [להלן - "היתר בשינויים"]. במקרה כזה, החברה תודיע לקונה, באמצעות משלוח דואר אלקטרוני, כי נתקבל היתר בשינויים, לרבות הסבר מפורט לגבי מהות השינויים ביחס לתוכניות המכר. הקונה יהא רשאי - תוך 14 יום ממועד הודעת החברה - להודיע לחברה על רצונו לבטל חוזה זה ולחלופין על רצונו לקיים את החוזה בכפוף ובהתאם לתנאי ההיתר בשינויים.

הודיע הקונה על רצונו לקיים את החוזה כאמור, מתחייב הקונה לחתום על תוכניות מכר עדכניות וכל מסמך אחר שיידרש בהקשר זה, במועד בו יזומן לעשות כן על-ידי החברה.

הודיע הקונה על רצונו לבטל את החוזה, יחולו הוראות התנאי המתלה לעיל לעניין ביטול החוזה.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במידה והקונה יתעלם מהודעת החברה ולא יעביר הודעה כלשהי לעניין רצונו לקיים או לבטל את החוזה בתוך 14 יום מהודעת החברה, ייחשב הדבר כהודעה מצד הקונה בדבר רצונו לקיים את החוזה בכפוף ובהתאם לתנאי ההיתר בשינויים. במקרה כזה, יהיו מיופי הכח [כהגדרתם להלן] רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח ולחתום בשם הקונה על תוכניות מכר עדכניות ו/או כל מסמך אחר שיידרש בהקשר זה.

מובהר בזה, כי ככל שהתנאי המתלה לא יתקיים כתוצאה ממעשה או מחל של הקונה [ובכלל זה הגשת התנגדויות וכיו"ב פעולות בניגוד להתחייבויות הקונה עפ"י סעיף זה], יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם מצד הקונה והחברה תהא רשאית לבטל את ההסכם ולחלט את הפיצוי המוסכם כהגדרתו בחוזה זה להלן כפיצוי מוסכם ומוערך מראש בגין הפרת התחייבויות הקונה, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה להיפרע מהקונה את כל נזקיה בגין ההפרה כאמור וזאת בתנאי שהפיצוי המוסכם לא יהא בגין אותו ראש נזק בגינו חולט הפיצוי המוסכם.

למען הסר ספק, סעיף זה יבוטל עם קבלת היתר בניה.

2.5 המוכרת תחל בבניית הבניין והדירה לכשיתאפשר הדבר לאחר קבלת כל האישורים מכל רשות מוסמכת, הדרושים ו/או שיידרשו לצורך בניית הבניין והדירה לרבות התקיימות התנאי המתלה וקניסת הסכם הליווי לתוקף.

2.6 המוכרת מתחייבת כי הדירה והבניין יבנו בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות המכר, בכפוף ל"שינויים קלים בביצוע" כמוגדר להלן לעומת המפרט וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה מהוראות הדין, היתר הבנייה, או מהנחיות הרשויות המוסמכות או שינוין ובכפוף להוראות נספח התנאי המתלה ולזכותו של הרוכש לבטל את ההסכם ככל שההיתר שיתקבל יהיה שונה מהמפרט והתוכניות המצ"ב להסכם זה מעבר לסטייה המותרת בהתאם לחוק.

"שינויים קלים בביצוע" לצורך סעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות וכמויות האבזורים המופיעים במפרט לבין המידות והכמויות בפועל, והכל בהתאם להוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.

מובהר כי לצרכים אחרים כגון לצרכי חישוב ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכיו"ב, עשוי אופן חישוב שטח הדירה להיערך באופן שונה מהאופן המתואר בחוזה ונספחיו.

החברה מתחייבת בזה לגרום לכך שהמבנה והדירה יבנו בהתאם למפרט ולתוכניות המכר, תוך שימוש בחומרים ואבזורים בעלי תו תקן ישראלי (ככל שיש להם תקן) ובהתאם להוראות כל דין.

מובהר כי בכל פריט במפרט המפנה לתקן או תקנון מחייב הכוונה לתקן או תקנון המחייבים במועד הוצאת היתר הבניה או חתימת ההסכם, אלא אם בוצע הפריט, על פי שיקול דעת המוכרת, על פי תקן או תקנון חדש שהיה תקף למועד הביצוע בפועל. על אף האמור בכל דין ו/או בכל הוראה אחרת בחוזה זה על נספחיו מוסכם כי אם התקבל/יתקבל אישור הנדרש כדין מכל רשות מוסמכת בקשר עם אכלוס הממכר, אזי המוכרת תהא פטורה מהתקנת כל פריט ו/או מוצר ו/או אביזר בממכר שאינו מצוין במפרט.

2.7 בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט, רשאית המוכרת לזוּם ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתה הסביר, בתכנון הפרויקט ובבנייתו, והכל בכפוף לאישור הרשויות, ובלבד שלא יוכנס על-ידי המוכרת שינוי מהותי בתכנון ובבניית הדירה עצמה אלא בהתאם לאמור בסעיף 2.6 לעיל ובלבד שזכויות הקונה בדירה לא יפגעו.

2.8 החברה תהיה אחראית לביצוע תיקונים במבנה ובדירה עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) (להלן - "תקופת האחריות").

2.9 החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח הצמוד והכללי במגרש הספציפי עליו נבנה הבניין בו נמצאת הדירה הנרכשת והחלות עליה עד מועד המסירה. החברה מתחייבת להשלים את עבודות הבניה והפיתוח ביתר המגרשים בפרויקט באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לבניין ולדירה והצמדותיה וכן יתאפשר שימוש סביר בדירה למגורים.

2.10 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או על-פי כל דין, החברה מתחייבת לרשום את המבנה בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, וכן לרשום את זכויות החכירה בדירה ע"ש הקונה, וזאת בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר [דירות] ובלבד שלא יבואו במניין המועדים הנ"ל פרקי זמן בהם קיימת מניעה כלשהי לרישום המבנה בפנקס הבתים המשותפים כאמור מסיבות שאינן תלויות בחברה [כגון קיום הליכי פרצלציה וכד']. הקונה מתחייב להופיע במועד ובמקום, שייקבעו ע"י המוכרת ו/או עוה"ד בתאום מראש עם הקונה של 14 ימים לפחות, לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות ו/או חתימה על כל מסמך שיומץ לחתימתו לצורך ביצוע הרישום האמור.

2.11 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או על-פי כל דין, החברה מתחייבת לגרום לכך שזכות החכירה של הקונה בדירה, כולל החלקים הבלתי מסוימים היחסיים ברכוש המשותף, תירשם בלשכת רישום המקרקעין כחידת רישום נפרדת ובלבד שהקונה ישלם קודם לכן את האגרות הנדרשות לרישום הדירה ע"ש הקונה ובתנאי שהקונה ימציא לחברה לפי דרישתה הראשונה שטרי משכנתא [במידה והקונה נטל משכנתא] וכן תעודות המעידות שהוא שילם לרשות המקומית ולממשלה את הארנונות והמיסים המגיעים להם בעד הדירה או בקשר אליה ובתנאי שיחתום על כל מסמך, בתאום מראש, שיומץ לחתימתו לצורך ביצוע הרישום האמור. למען הסר ספק, מובהר בזה כי העלויות הכרוכות בנטילת משכנתא, רישום בטוחות בגינה ורישומה בפנקס רישום הזכויות, יחולו במלואן על הקונה וישולמו על-ידו בהתאם לדרישת באי-כח החברה.

הקונה מתחייב להופיע במועד ובמקום, שייקבעו ע"י המוכרת ו/או עוה"ד בתאום מראש, של 14 ימים לפחות, לצורך המצאת המסמכים ו/או ביצוע הפעולות הנדרשות ו/או חתימה על כל מסמך שיומץ לחתימתו לצורך ביצוע הרישום האמור. לא המציא הקונה את המסמכים ו/או התעודות ו/או התשלומים בהתאם לחוזה זה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה, והקונה יישא בכל העלויות הישירות ו/או העקיפות שנגרמו למוכרת עקב כך, אך לא יהיה בכך בכדי לפטור את המוכרת מהתחייבותה לרישום הזכויות לאחר הסרת המניעה מצד הקונה, ואולם עיכוב בהמצאת אישור מס רכישה בשל הקפאת שומה לצורך מכירת דירה קודמת ושהקונה לא יכול היה למנוע את עיכובו, לא תיחשב כהפרת הוראת סעיף זה על ידי הקונה ולא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה, ובלבד שהקפאת השומה הינה בהתאם למועד הקבוע בחוק.

2.12 החברה מתחייבת לאפשר לקונה – אם יחפוץ בכך – לרשום משכנתא לחובתו ובלבד שהקונה ישלם את מלוא העלויות ו/או האגרות הכרוכות בנטילתה וברישומה, וכן בלבד שהמשכנתא תיוחד לדירת הקונה בלבד.

2.13 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובתו של הקונה לקבל את הדירה לחזקתו כשיידרש לעשות כן כמפורט להלן ו/או כדי להקנות לו זכות לסרב לקבל את החזקה בדירה כאמור.

2.14 החברה מתחייבת לתת לקונים בטוחה העונה על דרישות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974, מסוג פוליסת ביטוח לפי חוק המכר או לחילופין ערבות חוק מכר. החברה תהא רשאית להחליף כל בטוחה שתיתן לקונה בבטוחה אחרת, לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף למשלוח הודעה לקונה ובלבד שהבטוחה החלופית תהיה אחת מהבטוחות המנויות בסעיפים (1)2 או (2)2 לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.

2.15 המוכרת מתחייבת שלא להציב בעצמה אנטנה סלולרית בפרויקט, אלא אם תידרש על פי כל דין. למען הסר ספק מובהר, כי ככל שתוצב אנטנה סלולרית בפרויקט על ידי מי שאינו המוכרת ו/או מי מטעמה (אלא אם הדבר נעשה על ידה על פי דרישת הדין), הדבר לא יהא באחריות המוכרת.

הצהרות הקונה והתחייבויותיו

.3

- 3.1 החברה הציגה בפני הקונה והוא ראה בעיני קונה סביר את השטח בכללותו שבגבולותיו יוקם הפרויקט והמבנה בו תימצא הדירה, את מיקום הדירה במבנה ואת כל התוכניות הרלוונטיות למבנה ולדירה ו/או כל מידע רלוונטי נוסף ו/או מצג ביחס להתחייבויות אשר נדרש להתחייב בחוזה זה. כמו כן ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק בעצמו או ע"י עו"ד ו/או יועץ מטעמו ו/או מומחה מטעמו את המקרקעין, ייעודם וסביבתם, את המערכות, המתקנים והתשתיות במקרקעין וסביבתם ואת הוראות הסכם זה ונספחיו.
- 3.2 נמסר לקונה כי עבודות הפיתוח הכלליות במקרקעין וסביבתם, לרבות סלילת דרכים, מדרכות, הנחת תשתיות, מובילי ניקוז וכיוב', הן עבודות ומטלות שמבוצעות באחריות רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית טבעון ו/או מי מטעמן ואין למוכרת אחריות בקשר עם עבודות אלו, לרבות, אך לא רק, לגבי איכותן, לוח הזמנים לביצוען, מועד השלמתם ומטרדים וארכות שייגרמו במהלך ועקב ביצוען ובלבד שהמוכרת לא גרמה, במעשה או מחדל, לנזק ו/או עיכוב בהשלמת העבודות הנ"ל. החברה תשתף פעולה ככל שתידרש על מנת שעבודות הפיתוח הכלליות המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל תושלמה בהקדם האפשרי. כל זאת מותנה בכך שעבודות הפיתוח הללו אינן באחריות ו/או מוטלות על המוכרת.
- 3.3 נמסר לקונה כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מספר הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, שבילים, מעברים, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, לרבות רישום זיקות הנאה כמובנם בחוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או הדירה, לשימוש הולכי רגל ו/או לכלי רכב, זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז וכד' הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. כמו כן הודע לקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור וכל מיני פעולות פיתוח ותכנון (כולל פרצלציה, הרחבת דרך וכיו') שיש גם לבצען על ידי רישום בלשכת רישום המקרקעין, נתון להחלטתה הסופית של המוכרת ולשיקול דעתה הסביר וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו בדירה והצמדותיה על פי החוזה, מבלי למנוע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירתו ולהצמדותיה ושימוש סביר בהם. ככל ותידרש החברה על ידי איזה מהרשויות המוסמכות לבצע פעולות מהפעולות שלעיל לאחר מסירת החזקה תימסר בגינן הודעה לקונה והן יבוצעו בשעות סבירות.
- 3.4 החברה תהא רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט ובתשריטי המכר, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל ו/או ספקיות תקשורת ו/או חברות הגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים הנ"ל תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.
- 3.5 נמסר לקונה שמערכות הבניין בו מצויה הדירה עשוי לכלול מערכות משותפות לבניינים נוספים סמוכים (להלן יחד: "**הבניינים הנוספים**"), לפי שיקול דעתה של המוכרת ובהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות.
- 3.6 נמסר לקונה כי עבודות הפיתוח הכלליות במקרקעין וסביבתם, לרבות סלילת דרכים, מדרכות, הנחת תשתיות, מובילי ניקוז וכיוב', הן עבודות ומטלות שמבוצעות באחריות הרשות המקומית ורשות מקרקעי ישראל ואין למוכרת אחריות בקשר עם עבודות אלו, לרבות, אך לא רק, לגבי איכותן, לוח הזמנים לביצוען, מועד השלמתם ומטרדים וארכות שייגרמו במהלך ועקב ביצוען.
- 3.7 עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה לאחר שניתן בגינה היתר אכלוס [טופס 4], הקונה לא יהא רשאי להכניס לבניין ו/או לדירה חומרים ו/או פועלים ו/או בעלי מלאכה מטעמו לצורך ביצוע עבודות כלשהן והוא לא יהא רשאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות בדירה וכן להכניס אליה מתקנים ו/או חפצים והכול בין בעצמו ובין באמצעות אנשי מקצוע מטעמו.

כמו כן, הקונה לא יהא רשאי לבצע שינויים חיצוניים הטעונים היתר בניה בהתאם להוראות חוק ותקנות התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 כגון הוספת סככות ו/או פרגולות במרפסות וזאת כל עוד לא נמסרה החזקה בדירה לידי הקונה וניתן בגינה היתר אכלוס.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או משאר זכויותיה של החברה בהקשר זה, יהא הקונה חייב להרוס – על חשבונו – כל שינוי ו/או תוספת שיבוצעו על ידו, ככל שיבוצעו כאלה בניגוד לאמור לעיל ו/או בניגוד להוראות החוק והתקנות ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת החברה, וכן לשפות את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמה לה עקב כך, לרבות בגין עיכובים אשר ייגרמו ברישום הבית המשותף ו/או ברישום הזכויות בדירות בלשכת רישום המקרקעין כתוצאה מכך.

מובהר בזה, כי הקונה לא יהא רשאי להתערב באיזה אופן שהוא בעצמו או באמצעות אחרים בבניית הבניין והדירה במשך כל תקופת הבנייה עד למסירתה וכל ניסיון להתערבות כאמור יחשבו כהפרת חוזה ע"י הקונה. הקונה לא יהא רשאי להיכנס לאתר הבנייה ללא ליווי מצד נציג החברה וללא אמצעי מיגון מתאימים, הכל מפורט בנספח "ג" לחוזה זה. למען הסר ספק, אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו הקונסטיות של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטניים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון, ובלבד שהקונה לא יוכל להתנגד לתכנון הפרויקט כפי שהוצג בפני הקונה בהתאם לתוכניות הידועות במועד חתימת חוזה זה.

תוך 30 יום מהמועד בו זומן הקונה על-ידי החברה, יבחר הקונה מתוך תצוגת החברה את האביזרים ו/או הרכיבים ו/או הדגמים לגבי רכיבי הדירה [כגון: ריצוף, אסלות, כיורים וכד'] אשר ברצונו כי יותקנו בדירה. לאחר הבחירה כאמור, יאשר הקונה בחתימתו את פרטי בחירתו על גבי "טופס בחירת רכיבים" אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהמפרט הטכני. מובהר ומוסכם בזה, כי ככל שהקונה לא יתייצב לבחירת האביזרים ו/או הרכיבים ו/או הדגמים כאמור בתוך המועד הנקוב לעיל, תהא החברה רשאית לבחור עבורו לפי שיקול דעתה הסביר.

הודע לקונה כי באפשרותו להודיע לחברה על רצונו לוותר על רכיבים מסוימים בדירה, כנגד זיכוי וקיצוץ שווי הרכיבים עליהם ויתר מהתמורה, הכל בהתאם להוראות פרק הזיכויים במפרט הטכני, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה. גובה הזיכוי יופיע במפרט.

כל התקנה של אביזרים ו/או חומרים ו/או רכיבים שלא סופקו על-ידי ספק מורשה של החברה ו/או לא הותקנו ע"י בעלי מקצוע מטעם החברה [להלן – "**רכיבים זרים**"] תגרום לביטול האחריות הן לגבי החומרים והאביזרים והן לגבי העבודות ו/או ההתקנות, וזאת גם אם בוצעו לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות).

3.8 הקונה מאשר כי רכש את הדירה למטרת מגורים בלבד ואסור לו להשתמש בדירה למטרה אחרת ללא הסכמת כל יתר רוכשי הדירות שבבית המשותף. החברה תכלול הוראה זו בתקנון הבית בעת רישום הבית כבית משותף.

3.9 הקונה מתחייב לשאת בחלק יחסי לפי מידת חלקו ברכוש המשותף, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבמבנה, והכל בהתאם לתקנון הבית המשותף המצורף להסכם זה ואשר יהא מבוסס על התקנון המצוי בחוק המקרקעין. הקונה מתחייב לשלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות המבנה. החברה מתחייבת לשאת בהוצאות קבועות כאמור של אחזקת הרכוש המשותף בגין דירות שטרם נמכרו בפרויקט ואולם החברה לא תישא בחלק של ההוצאות המהווה צריכה בפועל בגין דירות שטרם נמכרו ואשר החברה יכולה להוכיח כי לא צרכה בגין שירותים.

3.10 הודע לקונה כי החברה הוציאה חלקים ושטחים מן הרכוש המשותף והצמידה אותם לדירה או לדירות כפי שהיא מצאה לנכון ובהתאם למפרט ולתוכניות הפרויקט. מובהר בזה מפורשות שהקונה רוכש לפי הסכם זה את זכות החכירה בדירה בלבד, על הצמדותיה, וחלק מתאים ברכוש המשותף, לאחר שהוצא כל חלק או שטח או חלק מהמבנה שהחברה הצמידה לדירה או לדירות כלשהן, וללא כל אחוזי בניה נוספים. במיוחד ומבלי לפגוע בכלליות שבאמור לעיל החברה הוציאה מן הרכוש המשותף כל חלק מן השטח ו/או המבנה המיועד לחנייה ו/או למחסנים ו/או לגינות ו/או לגגות, לצורך יצירת יחידות רישום נפרדות בהתאם להיתר הבניה כפי שיאושר מזמן לזמן וכן הצמידה מקומות חנייה ו/או מחסנים ו/או

שטחים ו/או קירות חיצוניים ו/או גינות ו/או גגות לדירות שיכללו בבית המשותף לפי בחירתה והחלטתה הסבירים וכמפורט בנספח "ד" תוספות לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף ו/או כמצוין בתשריטים המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה. אין בפסקה זו כדי לחייב את החברה להקים משטחי חנייה ו/או מתסנים, פרט לאמור במפורש בהסכם זה על נספחיו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הסר ספק **מובהר בזה כי המתסנים, החנייה, מרפסות הגג הצמודות לדירות הגג והחצרות הסמוכות לדירות הגג, יוצמדו לדירות ולא יהיו חלק מהרכוש המשותף.**

כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל החברה תהיה רשאית להוציא את הגג מהרכוש המשותף ולהצמידו לדירות הנמכרות במסגרת שוק חופשי.

מובהר בזאת כי נכון למועד חתימת חוזה זה לא ידוע באיזה שטח בגג יותקנו מתקנים שתדרוש הרשות המקומית וכי החלק בגג עליו יותקנו המתקנים יהווה בכל מקרה חלק מהרכוש המשותף.

מובהר בזה, כי עד למועד מסירת החזקה בדירה החברה תהא רשאית להעביר דרך המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, צינורות מים, הסקה, גז, חשמל, כבלי טלפון, ניקוז, ביוב וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וכד', ככל שיידרש. לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, תתאם החברה מול הקונה מראש בטרם ביצע כל תיקון/מעבר בשטח הדירה עצמה וכל העברה נוספת של תשתיות כאמור בשטח הדירה תהא מותנית בהסכמת הקונה לאחר תיאום מראש עם הקונה ובשעות עבודה סבירות, והשבת המצב לקדמותו ככל הניתן לאחר השלמת העבודות, אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו הקוגנטיות של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטניים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

הודע לקונה כי החברה תהא רשאית להציב שילוט מכל מין וסוג שהוא באתר הבנייה לפי שיקול דעתה וראות עיניה. גם לאחר תום עבודות הבנייה, החברה תהא רשאית להציב על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים ו/או לובי הכניסה ו/או אזור החנייה ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף, שילוט לרבות שילוט מואר אשר יכלול את שם החברה ו/או את לוגו החברה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין ובלבד שמיקום הצבת השלט יהיה במקום שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה ובמבנה. מובהר כי החברה תישא במלוא העלויות הקשורות לשילוט החברה ותעגן הוראה זו בתקנון הבית המשותף.

החברה הודיעה לקונה, שעד למועד מכירת כל הדירות (מכר אובליגטורי) בפרויקט [קרי: עד למועד בו נחתם הסכם המכר מול הרוכש האחרון], החברה תהא זכאית לנצל את כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בפרויקט עד לאותו מועד ובכל דרך שתמצא לנכון, בכפוף למילוי דרישות הרשויות הנוגעות בדבר וכן בתנאי כל דין, וכן כי החברה תהא רשאית עפ"י שיקול דעתה הסביר [כפוף למפרט המחייב על פי הוראות המכר], לשנות תכניות של יחידות דיור ו/או שטחים אחרים בפרויקט ו/או לפעול בהם בכל דרך שתמצא לנכון ו/או להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט ו/או לאחד יחידות דיור, וכן לשנות את תוכניות הפרויקט או חלק מהן, ובלבד שלא ייפגעו זכויות הקונה בדירה. מובהר בזה, כי לאחר השלמת רישום המבנים בפרויקט כבית משותף לא יותרו בידי החברה זכויות בנייה כלשהן במקרקעין נשוא הפרויקט. אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו הקוגנטיות של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטניים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

3.11 הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי נכון למועד החתימה על החוזה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל מעיקרו והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

3.12 החברה הודיעה לקונה כי ייתכן והרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת המוסמכת על פי דין תחייב התקשרות מול חברת ניהול בקשר לאחזקת הרכוש המשותף בפרויקט. ככל שכך יהיה, תחול מלוא האחריות לקיום דרישות הרשויות בהקשר זה על רוכשי הדירות בפרויקט ו/או על נציגות הדיירים.

4.1 בתמורה לרכישת הדירה והזכויות בה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את מחיר הדירה הנקוב בנספח "א" להסכם זה, וזאת במועדים, בסכומים ובתנאים הקבועים בו, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה כמפורט להלן (להלן – "התמורה"). תשלומים שישולמו על-ידי הקונה על חשבון התמורה ישולמו אך ורק באמצעות פנקס השוברים אשר יומצא לקונה על-ידי החברה, כמפורט בנספח הליווי המצורף להסכם זה כנספח "ח" (להלן – "נספח הליווי"). הקונה אינו רשאי להקדים או לדחות את תשלום התמורה – כולה או חלקה – אלא אם קיבל לכך את הסכמת החברה מראש ובכתב. למען הסר ספק, התמורה לעיל משקפת את מחירי המכרז, בתוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה מחודש אפריל 2017 שפורסם ביום 15/5/2017 ועד למועד חתימת חוזה זה. התמורה כהגדרתה לעיל הינה קבועה ולא תופחת בשום מקרה.

4.2 הרוכש מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה על חשבון מחיר הממכר, אלא באמצעות שוברי התשלום.

מובהר כי כל עוד לא ניתן היתר בנייה ולא הומצאו לרוכש שוברי התשלום - הרוכש אינו רשאי לשלם תשלומים כלשהם על חשבון מחיר הממכר, וממילא אי ביצוע תשלום על חשבון מחיר הממכר עקב אי קבלת שוברי התשלום לא יהוו הפרה של הסכם זה ולא יזכו את החברה בכל פיצוי ו/או סעד ו/או ריבית פיגורים.

4.3 מובהר בזה, כי ככל שיתקבלו בידי החברה, עבור הרוכש, תשלומים ממשרד השיכון ("זכאות"), בנקים או כל גוף פיננסי אחר, הם יחשבו כתשלומים על חשבון התמורה לכל דבר ועניין, ובלבד שישולמו באמצעות פנקס השוברים כאמור. החברה מתחייבת לסייע בידי הרוכש ככל שניתן בתהליך קבלת הזכאות.

למען הסר ספק, מובהר בזה כי לא תחול על החברה כל אחריות להשגת הזכאות ו/או כל סכום אחר עבור הקונה מכל גוף או רשות. הקונה מצהיר ומאשר בזה כי הוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהחברה בהקשר זה, לרבות ובמיוחד במידה וייקבע כי הוא אינו זכאי לקבלת הזכאות ו/או כל סכום אחר מכל גוף או רשות ו/או כי הפרויקט אינו כלול ברשימת הפרויקטים המזכים את רוכשי הדירות במענקים ו/או זכאויות למיניהן.

4.4 "התמורה" הנ"ל תהא צמודה למדד תשומות הבניה. שער הבסיס המינימלי לחישוב הינו המדד הידוע במועד חתימת חוזה זה, ולא יפחת הימנו.

4.5 מובהר בזאת כי ככל שפנקסי השוברים לא יומצאו לקונה תוך 90 ימים ממועד קבלת היתר הבנייה יוצמד התשלום השני [13%], כהגדרתו בנספח "א" להסכם זה, למדד הידוע במועד התשלום החוזי ולא למדד הידוע ביום התשלום בפועל.

4.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה כי בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל. אין באמור כדי להעניק לקונה זכות כלשהי לפגר בפירעון התשלומים, ואין באמור כדי לגרוע מזכויותיה של המוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין, לרבות הזכות לבטל את ההסכם מחמת הפרתו על-ידי הקונה. ריבית הפיגורים תחול גם על כל איחור של המוכרת בתשלום שעליה לשלם לקונה.

4.7 סעיף 4 להסכם זה, על סעיפיו הקטנים, ולרבות נספח "א", הינם מעיקריו של ההסכם ואי קיומם יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

5. הלוואה ומימון רכישת הדירה:

הודע לקונה שככל שירצה הקונה לממן את רכישת הדירה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא מבנק למשכנתאות (להלן בהתאמה: "ההלוואה", "הבנק למשכנתאות"), תחולנה ההוראות דלהלן:

5.1 האחריות המלאה לקבלת ההלוואה ולכל תנאיה מוטלת אך ורק על הקונה ואין בקבלת ההלוואה או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.

5.2 הקונה יישא על חשבונו וישלם את כל ההוצאות, התשלומים והעמלות, לרבות דמי ביול, אם וככל שיחולו, הכרוכים בקבלת ההלוואה.

5.3 על המוכרת לא תחול כל חובה או התחייבות לטפל ו/או להשיג את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן ההלוואה ו/או לגרום לביצועה.

5.4 גם אם לא יעלה בידי הקונה לקבל הלוואה כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור את הקונה מאיזו מהתחייבויותיו שעל פי חוזה זה ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבויות הקונה שעל פי חוזה זה, ובכלל זה תשלום כל חלק מתוך התמורה במועדים האמורים בנספח התשלומים והמועדים, והקונה לא יישמע בטענה כי סורב ע"י המוסד הכספי ו/או כי תנאי ההלוואה שונו.

5.5 עלה בידי הקונה לקבל את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן הלוואה כאמור, תסכים החברה, בכפוף לנהלי החברה, הגוף המלווה וכל גורם רלוונטי אחר, לאשר לבנק למשכנתאות במסגרת "התחייבות לרישום משכנתא", כי לא תעביר את הזכויות בדירה על שם הקונה אלא אם תירשם במקביל המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות (ככל שזו לא סולקה עד למועד זה) ובלבד שהקונה קיים את כל התחייבויותיו שעל פי החוזה ושהחוזה לא בוטל. אישור המוכרת כאמור יינתן בתנאי מוקדם כי יתקיימו כל התנאים הבאים:

א. הקונה שילם לפחות 7% (שבעה אחוזים) ממחיר הדירה ממקורותיו העצמאיים. במקרה והקונה יבקש לגרור משכנתא, החברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא רק בתנאי שקודם לכן קיבלה החברה מן הקונה, בנוסף לסכום הראשוני של 7% מן התמורה עבור הדירה ממקורות עצמיים, גם סכום נוסף ממקורות עצמיים בגובה סכום גרירת המשכנתא המבוקש.

ב. נוסח ההתחייבות עליה תידרש החברה לחתום יהיה בנוסח המקובל על ידי החברה [ותוך שמירה על זכויות החברה לדרוש תיקונים למסמכים אלה, כמקובל].

ג. אישור כאמור יותנה בין היתר בכך, כי הבנק למשכנתאות ישלם ויעביר את כל כספי ההלוואה במישרין לחשבון הליווי, בהתאם להסדר השוברים.

ד. כל סכום שישולם ו/או יושב לקונה ו/או לבנק למשכנתאות בהתאם ישולם אך ורק כנגד פינוי החזקה בדירה (אם נמסרה לקונה) ובתנאי כי בד בבד עם התשלום תוחזר ו/או תבוטל כל בטוחה ותימחקנה הערות האזהרה אם נרשמו לטובת הקונה ו/או בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

5.6 מובהר בזאת כי מועד התשלום לגבי כספי ההלוואה המובטחת במשכנתא יחשבו המועדים בהם זוכה בפועל חשבון הליווי בגין כספי ההלוואה.

5.7 נטל הקונה הלוואת/הלוואות מיותר ממוסד כספי אחד, לא תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני בדרגת קדימות שווה.

6. הבטחת כספי הקונה

6.1 החברה הודיעה לקונה כי הפרויקט ילווה/מלווה על ידי הגוף המלווה, כהגדרתו לעיל וכי המקרקעין שעל גביהם מוקם הפרויקט וכן כל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים/ישועבדו לטובת הגוף המלווה בשעבוד מדרגה ראשונה להבטחת האשראי שיועמד על ידי הגוף המלווה לחברה למטרת הפרויקט וכי החברה רשאית להוסיף ולשעבד את כל אחד מהנ"ל לפי שיקול דעתה, ובלבד שהמסמכים יהיו בנוסח על פי נספח הליווי המצורף להסכם זה/או נוסח אשר יאושר על ידי חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון ואשר יהיה בנוסח המקובל במימון פרויקטים מסוג זה ובכפוף להוראות חוק המכר, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

6.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הובהר כי החברה הודיעה לקונה כי בכוונתה לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הגוף המלווה, וזאת כחלק מתנאי הסכם הליווי ולפי שיקול דעתה של המוכרת - גם לטובת מוסד פיננסי אחר. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת זכויותיו כאמור. במקרה של שעבוד כאמור, תיתן החברה ו/או מי מטעמה הוראות בלתי חוזרות לקונה להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו על פי

חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומם, בהתאם לקבוע בהוראות הגוף המלווה ובהתאם להוראות נספח הליווי. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות לטובת הגוף המלווה, ומתחייב לחתום, במעמד חתימת חוזה זה או מיד עם דרישת החברה (לאחר חתימת חוזה זה), על כתב התחייבות לטובת הגוף המלווה בנוסח כפי שיידרש על ידי הגוף המלווה, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה ובלבד שיהיה בנוסח על פי נספח הליווי המצורף להסכם זה/או נוסח אשר יאושר על ידי חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון ואשר יהיה בנוסח המקובל במימון פרויקטים מסוג זה ובכפוף להוראות חוק המכר, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

6.3 בגין כל סכום אשר ישולם על-ידי הקונה לחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם זה באמצעות פנקס השוברים אשר יומצא לידיו כאמור, תומצא לקונה פוליסת ביטוח מאת הגוף המלווה בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכרת ע"י התמורה, ללא רכיב המע"מ כהגדרת מונח זה בחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (לעיל ולהלן בסעיף 6 זה בלבד: "**חוק המכר הבטחת השקעות**"), ובכפוף לאמור בנספח אי' (תשלומים ומועדים) [להלן – "**הפוליסה**"].

6.4 הודע לקונה כי הפוליסה נועדה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה על חשבון התמורה, ללא רכיב המע"מ כאמור בסעיף 12(1) לחוק המכר הבטחת השקעות, במקרה שהחברה לא תוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד החברה או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

6.5 המוכרת תישא בעלות מימון הפוליסה ו/או כל בטוחה אחרת (שהינה אחת מהבטוחות המנויות בסעיפים 12(1) ו-12(2) לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)), תשל"ה – 1974) באמצעותה תבטיח את כספי הקונה. מובהר כי מסכום התמורה שתובטח בפוליסה או כל בטוחה חליפית אחרת, יופחת בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) רכיב המע"מ.

6.6 המוכרת ו/או הגוף המלווה יהיו זכאים להחליף את הפוליסה שניתנה בבטוחה אחרת, בהתאם לתנאי חוק המכר. כנגד יצירת הבטוחה המחליפה כאמור וכתנאי לה, מתחייב הקונה להחזיר למוכרת את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה המחליפה תהיה הפוליסה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הקונה.

6.7 אם וככל שזכויות המוכרת תירשמנה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה מאשר כי לא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הבנק מטעמו בלשכת רישום המקרקעין על פי חוזה זה. אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה, אזי תהיה המוכרת זכאית למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש בייפוי הכח הנוכח בסעיף 12 שלהלן והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. הקונה יישא בכל הנזקים וההוצאות שהמוכרת תיאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.

6.8 בסמוך לפני מועד מסירת הדירה לקונה, וכתנאי למסירתה, ימסור הקונה את כל הפוליסות שנמסרו לו לידי עו"ד אשר ימונה כנאמן (להלן: "**הנאמן**") ואשר אינו נמנה עם באי כוח החברה. הנאמן יחזיק את הפוליסות בנאמנות, עד להתקיימות התנאים המאפשרים השבת הבטוחה לגוף המלווה בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

6.9 עם חתימת חוזה חכירה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל ולחלופין עם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין כשזכויות החכירה נקיות מכל שיעבוד או התחייבות לשעבוד ו/או עיקול ו/או מכל זכות של צד שלישי [למעט שיעבוד או התחייבות לשיעבוד לחובת הקונה], בהתאם להוראות סעיף 22(א)(3) לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תיחשב כל בטוחה שניתנה לקונה על פי חוזה זה כבטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בהודעה כלשהי ומבלי שדבר זה יגרע מחובת הקונה להשיב לחברה את המסמך יוצר הבטוחה. מובהר בזאת כי ככל ורשות מקרקעי ישראל תדרוש שהקונה יחתום על חוזה חכירה, תנאי חוזה החכירה יהיו בהתאם להוראות, הנחיות ותקנות שתהיינה

בתוקף במועד הנפקת חוזה החכירה לקונה ברשות מקרקעי ישראל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה ו/או מיופי הכוח לעשות שימוש ביופי הכוח, ככל שיידרש לצורך ביטול בטוחות בהתאם להוראות סעיף זה.

6.10 הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הגוף המלווה מתחייב הקונה בזאת כדלקמן:

6.10.1 כי כל עוד תהיה הפוליסה שקיבל הגוף המלווה בתוקף, הוא לא יעביר את זכויותיו על פי חוזה זה ללא הסכמה מוקדמת של הגוף המלווה. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מיידית לביטולה של הפוליסה.

6.10.2 כי הודע לו כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי ולמעט רכיב המע"מ כהגדרתו של מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות, יהיה זכאי הקונה לקבלת הפוליסה על פי חוק המכר.

6.10.3 כי הודע לו כי לא תונפק לו פוליסה על רכיב המע"מ בכל תשלום ותשלום וזאת בהתאם להוראות חוק המכר.

6.10.4 כי אם יממש פוליסה כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהגוף המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד לגוף המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות החברה - הכל לפי בחירת הגוף המלווה ובהתאם להוראותיו.

6.10.5 כי הודע לו שאין לגוף המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, למעט על פי הפוליסה שתוצא על ידי הגוף המלווה לטובתו, כאמור לעיל.

6.10.6 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי הודע לקונה שאין לגוף המלווה כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין החברה לבין הגוף המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם.

6.10.7 כי הוראות סעיפים 6.1, 6.2 לעיל והוראות סעיף 6.10 זה לעיל, על כל תנאיהם ותנאותיהם, הינם בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, והגוף המלווה ייחשב לצורך האמור בסעיפים כאמור כ"האדם השלישי".

6.11 איחר הקונה בהשבת הפוליסה כאמור לעיל, ישיב למוכרת את העמלה בגין הפוליסה לתקופה שמהמועד הקבוע בחוזה זה להשבתו ועד השבתו בפועל, ובתוספת ריבית ומע"מ.

6.12 כי אלא אם ייקבע אחרת על ידי המוכרת, לא תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת כל גורם מממן מטעמו, והודע לקונה כי החברה התחייבה שלא לרשום הערות כאמור ללא אישור רמ"י והגוף המלווה ולפיכך הקונה מתחייב בזה כי לא ירשום לטובתו ו/או לטובת גורם מממן מטעמו הערת אזהרה בגין חוזה זה, ללא אישור המוכרת מראש ובכתב, גם אם וככל שניתן יהיה לבצע רישום כאמור גם ללא הסכמת החברה.

6.13 הודע לו כי המוכרת תפנה לגוף המלווה בדרישה להמציא לקונה מכתב בדבר התנאים להחרגת הדירה מהמשכנתא לטובת הגוף המלווה (להלן: **"מכתב ההחרגה"**), בנוסח ובמועדים הקבועים בסעיף 2(ג) לחוק הבטחת השקעות. עלות מכתב ההחרגה תחול על המוכרת.

6.14 במעמד חתימת הסכם זה, מתחייב הקונה לתתם על נספח הליווי בנוסח המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו כנספח "ט" ו/או כל נוסח אחר שיידרש על ידי הגוף המלווה,

והעומדים בתנאים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל. למען הסר ספק, ככל שהסכם זה נחתם בטרם התקשרה המוכרת בהסכם ליווי כמפורט ברישא לחוזה, הרי שנשפך "ט" הינו נוסח משוער [קרי, טיוטה] אשר נבדק ואושר על ידי חברה הבקרה, וככל שיידרש שינוי בנוסח, יוגש הנספח שיידרש לאישור חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון והכל כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.

7. מסירת החזקה בדירה לידי הקונה

7.

7.1 בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה, במלואן ובמועדן, תשלם החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה בכפוף לאיחורים המותרים למוכרת על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין, לאחר קבלת טופס אכלוס ("טופס 4") ביחס לדירה, כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, כשהזכויות בה חופשיות מכל חוב, עיקול, משכון, שיעבוד וזכויות צד ג', למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הדירה או משכנתא שנרשמה עפ"י בקשת הקונה ובכפוף לזכויות הגוף המלווה לגבי יחול האמור בסעיף 6 לעיל, כשהיא ראויה לשימוש לא יאוחר מיום 31.3.2022 (להלן – "מועד המסירה").

מובהר בזה כי בגין כל איחור של הקונה בקיום איזה מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה, תהא החברה רשאית לדחות בהתאמה את מועד המסירה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברה על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין. מובהר בזה, כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה, תהא החברה רשאית לספק לדירה מערכות אלטרנטיביות עד לחיבור הדירה באופן קבוע לתשתיות.

מובהר בזה, כי מועד המסירה כהגדרתו לעיל נקבע על בסיס ההנחות כי עד ליום 1/7/2020, יוסרו הערות האזהרה הרשומות על המקרקעין כמפורט בסעיף 2.1 לעיל וכן כי עד למועד הנ"ל יימסרו המגרשים לידי המוכרת וינתן היתר בנייה מלא לפרויקט. לפיכך, ככל שיחול עיכוב בקבלת היתר בנייה מלא מעבר ליום 1/7/2020, יידחה בהתאם גם מועד מסירת החזקה בדירה בתקופת זמן מקבילה למשך העיכוב בקבלת היתר הבנייה המלא.

7.2 יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המגרש עליו נבנה הבניין בו מצויה הדירה, אשר אינן תלויות בחברה ו/או עבודות בניית יתר הדירות שבפרויקט על ידי החברה וזאת רק על יתר המגרשים בפרויקט ו/או איזו מהן ו/או הרכוש המשותף שבו ו/או עבודות הבניה והפיתוח של המגרשים האחרים בפרויקט החלים על החברה, אולם המוכרת מתחייבת כי במועד המסירה, תובטח לקונה גישה נוחה ובטוחה לדירה על הצמודותיה וממנה ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה. עבודות בניית יתר הבניינים ו/או הדירות שבפרויקט על ידי החברה ככל שחלים על המגרשים האחרים בפרויקט וכן עבודות פיתוח והשלמה בסביבת המקרקעין בלבד ושאינן באחריות החברה, ועבודות נוספות בפרויקט, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה, ולקונה לא תהינה טענות בקשר לכך, זאת למרות רעש, ההטרדות ואי הנוחות אשר ייתכן ויהיו כרוכים בכך, זאת בכפוף לכך שהעבודות יעשו בשעות סבירות ובמינימום הפרעה לרוכש ולא ימנעו גישה ושימוש סביר בדירה והצמודותיה.

7.3 הובא לידיעת הקונה כי עשויים לחול שינויים בעבודות הפיתוח עקב שינויים בתכנון האדריכלי או אחרים, כולל שינוי גבהים, שינוי בשבילים, ומתקנים ציבוריים, מספר מדרגות, וכיוצ"ב, והכול לפי קביעת המוכרת, אנשי המקצוע מטעמה, או דרישת הרשויות המוסמכות. הודע לקונה כי עבודות הפיתוח בסמוך לכניסה הראשית לבניין, ובכלל זה הרחבת דרך, גינון, תאורה וכד', יבוצעו על-ידי הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ובאחריותם הבלעדית לאחר מסירת החזקה בדירות בפרויקט לידי רוכשיהן והוא לכן מאשר בזה כי פעולות כאמור לא יהיו הפרת חוזה מצד המוכרת.

7.4 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחבר אותה לרשת המים, הגז והחשמל. הקונה יחתום, קודם למסירה, על חוזים להספקת מים עם הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב או כל תאגיד מוסמך אחר (להלן: "תאגיד המים והביוב"), על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה להספקת גז מול חברת גז שתיבחר ע"י המוכרת [ככל שהקונה יחפוץ בחיבור דירתו לגז]. הקונה מתחייב לחתום על חוזים כנ"ל ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך, לרבות דמי התקנת מונים דירתיים והכל בכפוף להוראות סעיף 8.8 לעיל.

7.5 למען הסר ספק מותנה בזה, כי הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לדירה או להכניס אליה חפצים או לתפוס חזקה בדירה, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות

החוזה, פרט לכניסה ביחד עם נציג המוכרת ועל פי תיאום מראש ובכתב עם המוכרת ולשם הסתכלות בלבד.

איחור במסירת הדירה לקונה:

7.6 איחור בהשלמת ההדירה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

7.7 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך 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 שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירה.

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

למען הסר ספק וכאמור בסעיף 2.4 לעיל ככל ויחול איחור בהתקיימות התנאי המתלה, קרי בקבלת היתר בנייה בשל הגשת התנגדויות ו/או עררים וכיו"ב ו/או בנושאים שאינם בשליטתם של המוכרת, ידחה בהתאם גם מועד מסירת החזקה בדירה כהגדרתו בסעיף זה בתקופת זמן מקבילה למשך הפרעה או העיכוב הנ"ל.

7.8 בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), 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.

7.9 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 היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.

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

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

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

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

7.12 הפיצויים הקבועים בסעיף 7.11 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

7.13 מוסכם כי המוכרת זכאית, על פי שיקול דעתה, למסור לקונה את החזקה בדירה מבלי למסור לו באותו מעמד את החזקה בחניה שהוצמדה לדירה ובלבד שתינתן לקונה חניה זמנית בפרויקט עם גישה סבירה ממנה לדירה. החזקה בחניה הצמודה לדירה עשויה להימסר לקונה במועד מאוחר יותר ממועד המסירה ולא יאוחר מיום השלמת עבודות הפיתוח.

תיאום מועד מסירה:

7.14 סמוך למועד השלמת הדירה תישלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "ההודעה").

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

7.15 הקונה מתחייב לסלק כל סכום שהינו חייב בו לפי הסכם זה עד למועד מסירת החזקה שיתואם כאמור לעיל בינו לבין המוכרת ולקבל את החזקה בדירה במועד שיתואם, התאריך שיתואם כאמור לעיל בין הקונה למוכרת למסירת הדירה יחשב כתאריך תחילת תקופת האחריות לפי סעיף 7.26 להלן זולת אם במעמד המסירה התגלו פגמים מהותיים המונעים קבלתה. מובהר בזה כי במידה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה ולאחר שנמסרה לו הודעת הזימון הנוסף כאמור לעיל, ייחשב הדבר כאילו החזקה בדירה נמסרה לקונה במועד הזימון המקורי.

7.16 מובהר בזה כי החברה תהא רשאית למסור את החזקה בדירה לידי הקונה במועד מוקדם יותר ובתקופה של עד 60 ימים הקודמים למועד הנקוב בסעיף 7.1 לעיל ובלבד שנמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור תהא מותנית בהסכמת הקונה בכתב ומראש. הוקדם מועד מסירת החזקה בהתאם להוראות סעיף זה, ישלם הקונה את יתרת התמורה לפני ובסמוך למועד המסירה בפועל ובלבד שהמוכרת עמדה בכל התחייבויותיה הכרוכות במסירה.

7.17 עם סילוק מלוא החובות והתשלומים בקשר לדירה ולהוראות הסכם זה, לרבות השבת הפוליסות ו/או הבטוחות שנמסרו לקונה לידי החברה, תמסור החברה לקונה את החזקה בדירה. מובהר בזה כי הקונה לא יהיה רשאי לקבל את הדירה לחזקתו קודם לכן.

פרוטוקול מסירה:

7.18 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה 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").

7.19 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

7.20 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

7.21 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.

7.22 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

7.23 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.20, 7.21 ו- 7.22 בפרוטוקול המסירה.

7.24 מובהר בזה במפורש, כי הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל את החזקה בדירה, אף אם יתגלו בה באותו מועד פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות, שאין בהם בכדי למנוע את השימוש הרגיל והסביר בדירה - וזאת מבלי לגרוע מחובת החברה לתקנם בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

מובהר בזה, כי ככל ויתגלה בדירה ליקויי שתיקונו דחוף ואשר מונע שימוש סביר ובטיחותי בדירה, החברה תתקנו תוך זמן סביר בהתאם לדחיפותו והכל בכפוף ובהתאם לזכויות הרוכש על פי חוק המכר (דירות).

7.25 היה והקונה לא מילא אחר הודעת החברה כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

(1) במידה והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה במועד בו בנייתה הושלמה עקב אי מילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, הרי שמבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה מכח כל דין ו/או הסכם זה, תהיה החברה זכאית לראות ולהתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בתאריך השלמת בנייתה, לכל דבר ועניין [לרבות לעניין תחילת תקופת הבדק והאחריות], והקונה יהיה חייב בתשלום העלויות בהן תישא החברה בגין כל הוצאות החברה בקשר עם אחזקת הדירה ושמירתה, תשלומי ארנונה בגין הדירה ולרבות, אך לא רק, חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ועד בית הוצאות מים, ביוב וחשמל וכיוב'. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החברה, ככל שקיימת כזו על-פי דין, לנהוג כ- "שומר חנם" סביר בקשר לדירה כמובנו בחוק השומרים התשכ"ז-1967.

(2) במקרה והחברה לא תמסור לקונה את הדירה במועד השלמתה עקב אי מילוי חובה כלשהי מצד הקונה המוטלת עליו לפי הסכם זה, או במקרה והקונה לא יקבל את החזקה בדירה לאחר שהחברה העמידה לרשותו את הדירה עפ"י הוראות הסכם זה, יהיה הקונה בלבד אחראי לכל נזק שייגרם לדירה וישא בתשלומי האחזקה החל מיום שהחברה העמידה לרשותו את הדירה וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה לכל סעד אחר בגין הפרת ההסכם ע"י הקונה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החברה, ככל שקיימת כזו על-פי דין, לנהוג כ- "שומר חנם" סביר בקשר לדירה כמובנו בחוק השומרים התשכ"ז-1967.

אחריות לליקויים ולאי התאמות:

7.26 המוכרת תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה 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.

7.27 התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת בכתב 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 התאמה (בהסכם זה - "הודעה בדבר אי התאמה").

7.28 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 על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

7.29 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.

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

7.31 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 ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנייל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון. הודע לקונה כי עבודות התיקון עשויות לגרום להפרעות לנוחיותו או לפגיעה בשימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף בעת ביצוע התיקונים.

7.32 המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כללית, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כללית 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.

7.33 לא אפשר הקונה למוכרת ו/או לשליחיה כאמור לעיל לפעול לתיקון הליקויים ו/או אי ההתאמות, במישרין ו/או בעקיפין לרבות בדרך של נקיטת הליכים משפטיים, קבלת צו, פסק דין או כל החלטה אחרת של בית משפט, בית דין או כל רשות מוסמכת אחרת, תהיה המוכרת פטורה מתיקון הליקויים ו/או יראו את הקונה כמוותר על תיקונו. כמו-כן, במידה והתיקון הנדרש מחייב גישה מאת דירה אחרת, אשר בעליה מסרב לאפשר למוכרת ו/או לשליחיה לעשות כן, תהיה המוכרת פטורה מביצוע התיקון עד למועד בו תתאפשר לה הנגישות הדרושה למקור הליקוי. אין באמור לעיל כדי להאריך את תקופת הבדק ו/או האחריות הנקובות בחוק המכר.

7.34 המוכרת תמסור עד מועד מסירת החזקה בדירה, עדכון בכתב בדבר תכונות מיוחדות של הדירה והוראות תחזוקה ושימוש בדירה וברכוש המשותף (לעיל ולהלן: "הוראות התחזוקה"). הקונה מתחייב לקבל את הוראות התחזוקה, לנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה, לתחזק ולתקן אותה, ולעשות בה שימוש נאות ומתאים.

7.35 לא תחול על המוכרת אחריות כלשהי לאביזרים ו/או חומרים ו/או רכיבים שיוקנו על-ידי הקונה ו/או מי מטעמו לאחר מסירת החזקה בדירה ואף לא לליקויים אשר ייגרמו בדירה ו/או הוחרפו כתוצאה מכך ו/או עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי זהיר ו/או ע"י כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או של מי מטעמו ו/או אם נהג הקונה שלא על פי הנחיות או אזהרות ככל שניתנו לו בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או הוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או על פי האמור בכתבי האחריות, אם וככל שהוסבו לטובת הקונה או הומצאו לו על פי סעיף 7.31 לעיל, ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה שלא באמצעות המוכרת ו/או לאחר מסירת הדירה ו/או שבוצעו ע"י הקונה ו/או ביוזמתו ו/או עפ"י תכנונו. מובהר בזאת, כי ביצוע עבודות ו/או תיקונים בדירה שלא באמצעות בעלי מקצוע מטעם החברה, תגרום לביטול האחריות לגבי אותן עבודות ו/או תיקונים.

7.36 היו הצדדים חלוקים ביניהם בשאלות הקשורות לליקויים ו/או לאי-ההתאמות ולתיקונם, יחליט בדבר מהנדס אשר זהותו ומינויו תיקבע בשיתוף ובהסכמת הקונה ובהיעדר הסכמה תיקבע זהות המהנדס ע"י יו"ר לשכת עוה"ד בחיפה (להלן: "המהנדס"), והחלטתו תהיה סופית ותחייב את המוכרת ואת הקונה.

7.37 המוכרת לא תהא אחראית בצורה כלשהי לגבי ליקויים בדירה ו/או בבניין, מכל מין וסוג שהוא אם סיבתם קשורה בעבודות נוספות ו/או בשינויים ו/או בתוספות ו/או בתיקונים שונים שביצע הקונה או מי מטעמו ו/או מי משאר דיירי הבניין, שלא על ידי המוכרת ו/או בשל אי קיום הוראות התחזוקה.

7.38 הודע לקונה כי בכוונת המוכרת לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בפרויקט במרוכז, לפי סוגי הליקויים ולפיכך ייתכן שהתיקונים יבוצעו במספר מועדים שיתואמו מראש עם הקונה.

7.39 בסמוך למועד מסירת הדירות הראשונות בפרויקט אשר בנייתן הסתיימה לידי הרוכשים, תשלח המוכרת הודעות דואר אלקטרוני לרוכשים ותאפשר להם לבחור את מקבל הרכוש המשותף וזאת

תוך 10 ימים מהיום בו נשלחו ההודעות כאמור. ככל שלא נענו הרוכשים לבקשת המוכרת תוך ועד המועד דלעיל, תקבע המוכרת כראות עיניה את מקבל הרכוש המשותף וזה יהא חייב לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר קוני דירות בפרויקט, לפי ההקשר והעניין, וכל פעולה שתיעשה על ידו תיעשה אף בשמם ותחייבם.

7.40 קבעה המוכרת ו/או כאמור הרוכשים קונה אחר (אחד או יותר) של דירה בפרויקט כמקבל הרכוש המשותף, אזי מסכים הקונה כי אותו מקבל הרכוש המשותף יהיה מוסמך בלעדית מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה ו/או מחדל של מקבל הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף יחייבו את הקונה.

7.41 אישור מרשות מוסמכת ו/או מהמהנדס ו/או מיועץ טכני מטעם המוכרת, כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים, ישמשו כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

7.42 חוראות סעיף 7 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, בשינויים הבאים:

א. תקופת הבדק של הרכוש המשותף יתחילו מיום מסירת הרכוש המשותף בבניין למקבל הרכוש המשותף.

ב. כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכרת, אלא אם ניתנה בכתב על ידי נציגותם החוקית של בעלי הדירות בבניין.

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

7.44 הודע לקונה כי תקופת הבדק/האחריות של המוכרת ביחס לרכוש המשותף לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות שישרתו את הבניין ואת הבניינים הנוספים אם וככל שהמוכרת תקבע כך, כמפורט בסעיף 3.5 לעיל, תחל ממועד המסירה של הדירה הראשונה בבניין הראשון שאוכלס מבין הבניין או הבניינים הנוספים.

שינויים ותוספות בדירה

7.45 הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים בדירה, מעבר לקבוע במפרט.

7.46 הקונה ראשי לוותר על התקנתם של פריטים בתמורה לזיכוי כספי כמפורט במפרט.

7.47 קונה המעוניין לוותר על התקנתם של פריטים בתמורה לזיכוי כספי יודיע למוכרת על ויתורו לא יאוחר מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין או 10 ימים לאחר הצגת הפריטים ע"י החברה המאוחר מבין השניים.

7.48 הקונה מתחייב, כי אף לאחר קבלת החזקה בדירה ורישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין לא יעשה שינויים כלשהם בדירה, אשר יש להם השפעה איזו שהיא על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות של הדירה ו/או על הרכוש המשותף ולרבות שינויים הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או הפרויקט או איזה מחלקיו ו/או לשנות את ערכם ו/או לפגוע ברכוש דיירים אחרים בפרויקט, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה, שינוי צבע במרפסות, התקנת צינורות, חוטי חשמל, וכן לא להתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן קיבל לכך את הסכמת המוכרת מראש ובכתב, ולאחר רישום הבית המשותף - את הסכמת נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול אם וככל שתמונה, מראש ובכתב, והכל בכפוף להוראות כל דין ולתקנון הבית המשותף.

7.49 ביצוע שינוי ו/או שינויים כאמור על ידי הקונה, ללא הסכמת המוכרת מראש ובכתב ו/או בניגוד לתקנון הבית המשותף ו/או בניגוד לכל דין, ישחרר את המוכרת מכל חובה אשר עניינם ליקויי בנייה ותיקונים במסגרת תקופת הבדק והאחריות, הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לשינוי ו/או

לשינויים שבוצעו על ידי הקונה, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה שיעמדו למוכרת כלפי הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

מיסים, היטלים ותשלומים אחרים

8.

8.1 החברה מתחייבת לשלם את כל המיסים, הארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה ולעירייה בגין השטח והדירה, כולל תשלומים אותם תידרש החברה לשלם בגין עבודות הפיתוח שחובת ביצוען ו/או תשלומן חלה על החברה, עבור התקופה עד למועד מסירת החזקה בדירה, ומאותו תאריך ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו. למען הסר ספק, חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה לפני מועד חתימת החוזה תחול חובת התשלום על החברה. חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה לאחר מועד חתימת החוזה אך לפני מועד מסירת החזקה תחול חובת התשלום על החברה וזאת בכפוף לכך שההקלות ו/או זכויות הבניה הנוספות ו/או ההטבות הגלומות בתוכנית המשביחה נוצלו על-ידי החברה בפועל במסגרת הפרויקט. ככל שהחברה לא ניצלה את התוכנית המשביחה כאמור, תחול חובת התשלום על רוכשי הדירות בפרויקט, כפי שיקבע על-ידי הרשויות המוסמכות ובהתאם לדין.

8.2 כל המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה, לרבות דמי ניהול ו/או ועד בית (להלן: "**המיסים**"), לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, בין אם קיבל הקונה את החזקה בדירה במועד המסירה ובין אם לאו, אלא אם אי מסירת החזקה נבעה מסיבות התלויות במוכרת בלבד. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל לפי דרישת המוכרת ו/או לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים, ישירות לזכאי לקבלם, ללא דיחוי ולא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך בדין.

8.3 מס רכישה וכל מס חדש ו/או אחר ו/או נוסף אשר יוחל על רוכשי דירות – ככל שיחולו כאלה בגין העסקה נשוא חוזה זה - יחול על הקונה וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בדין. הקונה מתחייב להמציא למוכרת בהקדם האפשרי ולא יאוחר מאשר מועד מסירת החזקה אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה ו/או כל מס אחר שחל עליו.

באפשרות הקונה לערוך את השומה העצמית עבור רכישת הדירה בעצמו או באמצעות מי מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. למען הסר ספק יובהר כי לא תחול על המוכרת ו/או עוה"ד כל אחריות לשומה העצמית, ולכל הקשור והכרוך בה, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך, וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל, ברשלנות או בזדון מצד החברה. ככל ולבקשת הקונה, יסכימו המוכרת ו/או עוה"ד לכלול בטופס הדיווח לרשויות המס המוגש מטעם המוכרת לרשויות המס גם את הדיווח מטעם הקונה, לא תחול על המוכרת ו/או עוה"ד ו/או על מי מטעמם כל אחריות בקשר עם אמיתות הצהרות הקונה במסגרת הדיווח ו/או הגשת הדיווח ו/או איחור בהגשת הדיווח ו/או עריכת השומה, כמפורט לעיל וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל, ברשלנות או בזדון מצד החברה.

הודע לקונה כי מסמכים אשר אמורים להישלח אליו מרשות המיסים (לדוגמה שובר תשלום מס רכישה, הודעת שומה וכו') ייתכן וישלחו על ידי רשות המיסים לכתובתו כפי שהיא רשומה במאגרי המידע של משרד הפנים, ולא לכתובתו המצוינת בהסכם זה ו/או בטופס הדיווח לרשות המיסים. לפיכך מתחייב הקונה כי האחריות לקבלת מסמכים מרשות המיסים במועדם לרבות קבלת שובר מס רכישה על מנת שישולמו במועד ו/או עדכון כתובתו במאגרי משרד הפנים תחול עליו באופן בלעדי ולמוכרת ו/או לעוה"ד לא תהיה כל אחריות בקשר עם כך ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת ו/או עוה"ד ו/או מי מטעם בקשר עם האמור וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל, ברשלנות או בזדון מצד החברה.

8.4 מס שבח ו/או מס הכנסה, מס מכירה ומס רכוש, ככל שיחולו על העסקה, ישולמו על ידי המוכרת.

8.5 שילמה המוכרת במקום הקונה תשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ושאי תשלמו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, ישיב הקונה למוכרת את הסכום ששילמה כאמור בתוספת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, החל מהיום ה-7 לפיגור ועד לפירעון מלוא הסכום שבפיגור בפועל, מיד עם דרישתה הראשונה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה שיהיו מוקנים למוכרת על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הרוכש לעלות טענות כלפי המוכרת כנגד התשלום ששולם על ידה ואשר עמדו לו כלפי הנוושה המקורי.

8.6 אין באמור לעיל כדי להטיל על המוכרת את החובה לשאת בתשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ו/או כדי להוות הרשאה כלשהי לקונה להמשיך ולפגור בתשלום.

8.7 התשלומים שצוינו בסעיף זה לעיל ואשר לא ננקב מועד לתשלום, ישולמו למוכרת בתוך שבעה ימים ממועד דרישתה ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה וכתנאי מוקדם לה, לרשות המוסמכת - מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחר - במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי המוכרת ו/או על פי המוסכם עמה.

8.8 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, מתחייב הקונה לחתום חוזים עם חברת החשמל, הרשות העירונית וחברת הגז ולשאת במלוא התשלומים, כדלקמן:

א. הקונה יחתום עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "**חברת החשמל**") על חוזה לאספקת חשמל לדירה לרבות הפקדת פיקדון [ככל שיידרש]. חיבור הדירה לחשמל וכל עלות הכרוכה בכך לרבות תשלום בגין בדיקות ה"טסטים" יחולו על החברה.

ב. הקונה יחתום עם הרשות מקומית או עם תאגיד המים והביוב על חוזה לאספקת מים, ויישא בכל התשלומים עבור התקנת מונה המים הדירתי וחיבורו והפקדת פיקדון [ככל שיידרש] בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. המוכרת תהא רשאית לשלם את עלויות החיבור במקומו, ובלבד שאי תשלום עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, והקונה ישיב למוכרת את עלויות החיבור בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור..

כן יחתום הקונה על כל המסמכים הנדרשים ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה מתחייב להמציא למוכרת אישור מהרשות מקומית או מתאגיד המים והביוב, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירתו, וכי נרשם ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל מרישומו, כאמור. המצאת האישור האמור הינה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לקונה. המוכרת מתחייבת לבצע את ההכנות הדרושות להתקנת מונה המים לפי דרישת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב. במקרה בו ידרשו העירייה ו/או תאגיד המים והביוב מהמוכרת תשלום בגין התקנת מונה המים וחיבורו, מתחייב הקונה להשיב למוכרת את התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור.

ג. במידה והקונה יבחר להתקשר עם חברה לאספקת גז, הוא יחתום על חוזה עם חברה לאספקת גז לפי הוראות חברת הגז, בגין התחברות לרשת הגז המרכזית, וישלם את כל התשלומים שיידרשו ע"י חברת הגז, בקשר עם התקנת מונה גז וחיבורו לרשת הגז המרכזית, ואת חלקו היחסי עבור פיקדון של מונה הגז ישירות לחברת הגז, וכן כל מקדמה שתידרש ע"י ספק הגז על חשבון צריכת הגז בדירה או במידה שהמוכרת תבחר לפי שיקול דעתה - המוכרת תהא רשאית לשלם את עלויות החיבור במקומו, והקונה ישיב למוכרת את עלויות החיבור בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור.

9. הרישום

9.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י החוזה וכן להשבת הביטחונות שקיבל הקונה מהגוף המלווה בהתאם להוראות חוזה זה, ובכפוף להסדרת רישום זכויות המוכרת במקרקעין, המוכרת תפעל על מנת שהפרויקט או כל חלק ממנו ירשם ככל הניתן ובכפוף להוראות חוק המקרקעין, בפנקס הבתים המשותפים, ולרישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה בבית משותף בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר [דירות] ובלבד שלא יבואו במניין המועדים הנ"ל פרקי זמן בהם קיימת מניעה כלשהי לרישום המבנה בפנקס הבתים המשותפים כאמור מסיבות שאינן תלויות בחברה [כגון קיום הליכי פרצלציה וכד']. הודע לקונה שרישום הדירה כיחידה בבית משותף כאמור, יעשה לאחר שיושלמו הליכי רישום מוקדמים לרישום כאמור שאינם מבוצעים על ידי החברה והם באחריותם של הרשות המקומית ורשות מקרקעי ישראל. לפיכך, הקונה מודע לכך כי עד אשר לא יסתיימו ההליכים כאמור בסעיף זה לא ניתן יהיה לרשום את הפרויקט, או כל חלק ממנו כבית משותף.

9.2 הודע לקונה שרישום הדירה כיחידה בבית משותף כאמור, יעשה לאחר שיושלמו הליכי רישום מוקדמים לרישום כאמור שאינם מבוצעים על ידי החברה והם באחריותם של הרשות המקומית ורשות מקרקעי ישראל. לפיכך, הודע לקונה כי עד אשר לא יסתיימו ההליכים כאמור בסעיף זה לא ניתן יהיה לרשום את הפרויקט, או כל חלק ממנו כבית משותף, **והכל בכפוף ובהתאם להוראות חוק המכר.**

9.3 בכפוף לאמור בסעיף 9.1 ו-9.2 לעיל, רישום הפרויקט או חלקו כבית משותף וכן רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה יבוצעו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר [דירות]. בחישוב המועדים הקבועים בחוק המכר לא יבואו במניין המועדים דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 9.5 ו-9.6 להלן.

9.4 המוכרת מתחייבת כי בעת רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, תהיה הדירה חופשיה מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא, למעט אלו שנרשמו בגין הקונה.

9.5 רישום הבית המשותף יעשה לאחר רישום תצ"ר, הליכי איחוד וחלוקה, רישום הערות, זיקות הנאה וזכויות מעבר, המחויבים בהתאם להוראות התב"ע שבתוקף החלה על הפרויקט ועל פי כל דין לרבות היתר הבנייה.

9.6 הודע לקונה, כי כל עיכוב אשר יגרם ברישום הבית או הבתים המשותפים ו/או ברישום הזכויות על שם הקונה כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת, בין אם נגרמו על ידי הקונה או על ידי קונים אחרים ו/או על ידי הרשויות השונות, לרבות, אך לא רק, הרשות המקומית, הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לשכת רישום המקרקעין, ו/או מכל סיבה אחרת, ידחה את מועד ביצוע התחייבויות המוכרת כאמור ולא יהווה הדבר הפרה של חוזה זה.

9.7 הקונה מתחייב להופיע תוך 14 ימים מדרישת המוכרת ובתיאום מראש, במשרדי המוכרת ו/או במשרדי עו"ד המטפל לצורך חתימה על המסמכים הנדרשים ו/או בכל משרד ו/או רשות מקומית ו/או ממשלתית, וכמו כן, כשיתאפשר רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין, במשרד המוכרת ו/או במשרד עו"ד המטפל ברישום הדירה ע"ש הקונה, במועדים שייקבעו ע"י המוכרת ו/או עו"ד המטפל ברישום הדירה על שמו ותיאום עם הקונה 14 ימים מראש ובכתב, למטרת חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כבית משותף ולצורך רישום הזכויות בדירה על שמו. כל עיכוב מצד הקונה בקיום הוראות סעיף זה יגרם לדחייה בביצוע פעולת הרישום הרלוונטית, בהתאמה. מודגש כי הזכויות בדירה לא תירשמנה על שם הקונה טרם שהקונה ישלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה.

כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכרת ו/או לעו"ד המטפל את כל המסמכים, התעודות והאישורים הדרושים, שעל הקונה להמציאם לצורך רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל הרשויות הרלוונטיות, לרבות, אך לא רק, אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין, אישור הרשות המקומית המאשרת כי כל המיסים ו/או התשלומים ו/או ההיטלים בגין חוזה זה ובגין הדירה, החלים עד לתום שנת המס, שולמו במלואם וכי אין לאותה רשות כל התנגדות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה מופנה ללשכת רישום המקרקעין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ימציא הקונה כל קבלה, תצהיר, אישור או כל מסמך אחר כפי שיידרש לצורך ביצוע הרישום כאמור לפי דרישת עו"ד לרבות שטר רישום משכנתא (ככל שהקונה שעבד את זכויותיו לטובת בנק) אישורי ועד בית וכיוצא באלה.

הקונה מתחייב, מיד לכשיידרש לכך ותוך תיאום מראש עמו להופיע, להצהיר ולחתום בפני המוכרת, בא כוחה וכל אדם או רשות, על כל בקשה, טופס, שטר מכר, תקנון, מסמכי רישום בית משותף ותיקון צו רישום בית משותף, ייפוי כוח, הסכם שיתוף, חוזה, הסכמה וכל מסמך אחר, כפי שיידרשו מעת לעת לשם ביצוע הפעולות המנויות בסעיף זה.

אין במתן ייפוי הכוח הבלתי חוזר, כמפורט בסעיף 12.3 להלן, כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה.

9.8 אם התעכב הרישום או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 9.7 לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו, אשר יזכה את המוכרת בכל התרופות הנתונות בידיה, תחולנה על הקונה כל ההוצאות הנובעות מכך (לרבות מיסים ואגרות), בהתאם לקביעתה של המוכרת, אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי המוכרת על פי החוזה.

אם כתוצאה מאי חתימת הקונה על מסמכי הרישום ו/או אי המצאת המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 9 זה לעיל ו/או חלק מהם, ו/או כתוצאה ממחלוקת של הקונה ו/או עיכוב ברישום הנובע ממעשה ו/או מחלוקת של הקונה ייגרם למוכרת נזק כספי לרבות בגין כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שייגרמו למוכרת בשל כך, לרבות הוצאות הנובעות מהפוליסות או נזק אחר, תהיה המוכרת זכאית לתובעו מהקונה והקונה מתחייב לשלם למוכרת את מלוא הנזק מיד עם קבלת דרישה, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לה מכוח חוזה זה ו/או מכוח כל דין.

9.9 למען הסר ספק, הודע לקונה שהמוכרת רשאית לרשום את הבניין בו תחא ממוקמת הדירה נשוא חוזה זה, כבית משותף נפרד, או ביחד עם הבניין ו/או הבניינים הנוספים שיוקמו על המקרקעין (כולם או חלקם), לפי שיקול דעתה של המוכרת ולאור קיומם של מתקנים משותפים תחא רשאית החברה לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראה בדבר קיומה של נציגות על משותפת לתחזוקת החלקים והמתקנים המשותפים לכלל הפרויקט.

9.10 הודע לקונה ששטחים ו/או מתקנים המשמשים הן את הבניין ואת יתר חלקי הפרויקט, אם וככל וקיימים כאלה, ירשמו בצמידות משותפת לאגפים אותם הם משמשים הכל לפי שיקול דעתה של המוכרת.

9.11 על אף האמור בסעיף 9.3 לעיל, במידה ותהיה מניעה לרישום זכויות הקונה בדרך של רישום השלב ו/או הפרויקט כבית המשותף, תירשמה זכויות הקונה על ידי רישום בכל דרך משפטית אחרת שתתאפשר.

9.12 המוכרת תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות בעלי דירות אחרות בפרויקט או לבניינים הנוספים כמפורט בסעיף 3.5 לעיל), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, לרבות חדר טרנספורמציה שנועדו לשימושם של דירות אחרות או של בעלי חלקים אחרים בפרויקט או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתה. כן תהיה המוכרת רשאית לפי שיקול דעתה או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מן השטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה.

המוכרת תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל לפי שיקול דעתה של המוכרת, ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה ו/או הצמדותיה כפי שמופיע בהסכם זה ובנספחים, למעט שינויים כאמור בסעיף 2.6 לעיל.

9.13 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי הבית המשותף יירשם רק לאחר השלמת הבניינים הנוספים וכן, כי המוכרת רשאית לרשום הערה ו/או זיקת הנאה ו/או זכות מעבר על המקרקעין ו/או חדר טרנספורמציה אשר ייבנה במקרקעין, לטובת כל צד שלישי לרבות הציבור ו/או הרשות המקומית ו/או חברת החשמל, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע הרישומים הנ"ל על ידי המוכרת, בתאום מראש, אם וככל שיידרש. אם הוקנו לקונה עפ"י החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או גג ו/או מחסן, תפעל המוכרת להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה, אם וככל שהקונה רכש, בדרך של הצמדה או חכירה, ובהתחשב באופן רישומו של השלב הרלוונטי או הפרויקט בלשכת רישום המקרקעין.

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

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

הודע לקונה כי, ממסגרת הרכוש המשותף הוצאו חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, שטחי חוף מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות, ושטחי שירות ואלו הוצמדו לדירות הבית המשותף בפרויקט ו/או ימכרו או יהיו בבעלות המוכרת או תינתן בהם זיקת הנאה או זכות מעבר לציבור, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת. כמו כן ייעדה המוכרת שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות (למעט אנטנה סלולארית) ומכלים לאספקת גז, והיא רשאית לפי שיקול דעתה הסביר ו/או דרישות הרשויות להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו. הודע לקונה כי המוכרת קבעה הוראות מיוחדות בנוגע לשטחים, כאמור לעיל, במסגרת התקנון המוסכם.

9.14 בכל שלב אף לאחר רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, תהא המוכרת רשאית להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או חלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ואת כל או חלק מהאמור, בלי צורך לקבל את הסכמת הקונה, ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה כפי שמופיע בחוזה זה ובנספחיו, למעט שינויים כאמור בסעיף 2.6 לעיל.

9.15 המוכרת תפעל לרישום תקנון לבית המשותף, על בסיס התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "**התקנון**") תוך ביצוע התאמות כמפורט בנספח "ד" לחוזה זה כך שהתקנון יתאם לתכנון הפרויקט, ובכלל זה 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 בסעיפים 9.10 ו-9.12 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות המוכרת, הקונה, הרשות המקומית ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה.

שירותים ואחזקה

.10

10.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות, הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להם הם יועדו ובהתאם להוראות התחזוקה. על אף האמור בסעיף 7.40 לעיל, המוכרת לא תהיה אחראית לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף ככל שהמוכרת תוכיח כי תחזוקתם לא בוצעה כראוי ו/או בוצעה על-ידי גורמים שאינם מוסמכים ואשר לא אושרו מראש על-ידי המוכרת ובכפוף להוראות חוק המכר [דירות].

10.2 הקונה מתחייב להשתתף, על פי חלקו היחסי (כהגדרתו בסעיף 9.13 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן), בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף.

העברת זכויות

.11

11.1 המוכרת תהיה זכאית לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובפרויקט וכן תהיה זכאית להעביר את זכויותיה ו/או את חובותיה שלפי החוזה לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת הקונה לכך, ובלבד שזכויות הקונה על פי חוזה זה לא תפגענה ובכפוף לכך שהמוכרת תישאר ערבה כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

הקונה יחתום, לבקשת המוכרת, על כל מסמך אשר הגוף המלווה ידרוש ובלבד שאותו מסמך לא יכלול הוראות שאינן מקובלות במסגרת הסכמי ליווי ו/או הסכמי הלוואה ובלבד שהמסמך יהיה בנוסח על פי נספח הליווי המצורף להסכם זה/או נוסח אשר יאושר על ידי חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון ואשר יהיה בנוסח המקובל במימון פרויקטים מסוג זה ובכפוף להוראות חוק המכר, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה..

11.2 הקונה מתחייב בזה שלא למכור או להעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי במשך חמש [5] שנים שתחילתן ביום בו ניתן טופס 4 בגין הדירה או במשך שבע [7] שנים ממועד הזכייה ההגרלה שבגינה נרכשה הדירה- לפי המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרות הקונה בהסכם זה), ולרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. הודע לקונה כי בגין הפרת חוראות סעיף זה, עומדת למשרד הבינוי והשיכון הזכות להטיל על הקונה קנס בסך של 250,000 ₪. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה לצד שלישי למטרת מגורים בלבד. כמו כן, הקונה מתחייב שלא להעביר או למכור את הזכויות בדירה לנתין זר בהתאם להוראות כתב ההתחייבות המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ה'.

11.3 בתום התקופה המנויה בסעיף 11.2 לעיל, יהיה הקונה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו לפי החוזה (להלן: "**הנעבר**"), גם אם טרם נרשמה זכותו בלשכת רישום המקרקעין, כפוף להסכמת המוכרת והגוף המלווה, מראש ובכתב, וכן בתנאי שמלא אחר כל התחייבויותיו כלפי המוכרת, ובתנאי מוקדם שהקונה, ימלא את כל התנאים המוקדמים הבאים:

11.3.1 ימציא למוכרת הסכם מכר חתום כדין בינו לבין הנעבר.

11.3.2 קיבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות חוזה זה ושילם למוכרת את מלוא התמורה, את כל המיסים והתשלומים האחרים המוטלים עליו בהתאם לחוזה זה.

11.3.3 הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה על כל נספחיו, חתם על יפוי כוח בנוסח המצורף נספח ט' להסכם זה.

11.3.4 הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות וחובות בנוסח שייקבע על ידי המוכרת.

11.3.5 המציא למוכרת את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ממנו במסגרת רכישת הדירה (בין היתר, אך לא רק, אישור מס רכישה וכל מסמך אחר שיידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין לצורך העברת הזכויות מהמוכרת לקונה).

11.3.6 הקונה והנעבר המציאו למוכרת את כל האישורים המתאימים בקשר עם העברת הזכויות, לרבות אישורי מס שבת, מס מכירה, מס רכישה, מס רכוש, אישור הרשות המקומית (לרבות אישור היטל השבחה) ואישור ועד הבית, וכיוצא בזה.

11.3.7 ישולם למוכרת ו/או לעוה"ד את דמי הטיפול בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999.

11.3.8 במידה ולצורך רכישת הדירה נטל הקונה הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה, כאמור בסעיף 5 לעיל, ימציא הקונה למוכרת אישור מאת הבנק למשכנתאות המופנה למוכרת והמעיד כי ההלוואה הני"ל סולקה במלואה או כי הבנק למשכנתאות הסכים לגרירת המשכנתא לנכס אחר ולמחיקתה מהדירה, כי תנאי הבנק למשכנתאות להעברה זו ולמחיקת המשכנתא, אם יהיו כאלה, נתמלאו, וכי המוכרת משוחררת מהתחייבויות שנתנה לבנק למשכנתאות.

11.3.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לדרוש שהקונה ומקבל הזכות ימציאו כל אישור ויחתמו על כל מסמך, לרבות יפוי כוח נוטריוני למי שתורה המוכרת, כפי שיידרשו על ידי המוכרת לשם שמירת זכויות המוכרת ולשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

11.3.10 הקונה ישיב למוכרת את הבטוחה שקיבל ו/או ימציא אישור על מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, אם וככל שנרשמה.

11.3.11 הקונה ו/או הנעבר ימציאו למוכרת ו/או לב"כ המוכרת, מיד עם דרישה ראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

11.4 מובהר בזאת כי העברת זכויות הקונה לפני מסירת החזקה בדירה, מותנית, בנוסף על קיום מלא של כל האמור בסעיף זה לעיל, אף בהשלמת תשלום מלוא התמורה והתשלומים על פי חוזה זה, לרבות התחייבויות לצדדים שלישיים כגון רשויות, ספקי מוצרים, קבלן וכיוצא"ב, בביטול הבטוחה שניתנה לקונה ע"י המוכרת, וכן בקבלת הסכמה מפורשת מראש ובכתב של המוכרת, משרד הבינוי והשיכון והגוף המלווה, אשר יהיו רשאים לסרב להעברה כאמור על פי שיקול דעתם ו/או להתנות את הסכמתם בתנאים לפי שיקול דעתם.

11.5 הודע לקונה שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף 11 זה לעיל על תת סעיפיו, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכרת, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

12. עורכי דין וייפוי כח: .

12.1 עוה"ד רועי שושני ו/או בני לב-קורן מקרית מוצקין ו/או כל עורך דין אחר ממשרדם (להלן – "עוה"ד"), הודיעו לקונה כי לעניין הסכם זה ו/או מו"מ בקשר לחתימתו, הם מייצגים את החברה בלבד וכי הקונה רשאי להיות מיוצג במו"מ זה ע"י עורך דין אחר ועל חשבוננו. הודע לקונה כי עוה"ד מייצגים את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר להסכם זה ו/או בקשר לדירה, לרבות הליכים משפטיים מכל סוג ולרבות הליכים משפטיים כנגד הקונה, ככל שחוו"ח יהיו כאלה, ולקונה לא יהיו טענות כלשהן בגין כך.

12.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עוה"ד יטפלו ברישום בית משותף, רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ורישום המשכנתא (אם תהיה כזאת) בפנקסי רישום המקרקעין. שכר-טרחת עוה"ד בגין ביצוע הפעולות הנ"ל, בסך השווה ל- 0.5% בתוספת מע"מ ממחיר הדירה או הסכום הקבוע בסעיף 12(1) לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה 2014, בתוספת מע"מ – לפי הנמוך מבניהם - ישולם ע"י הקונה ישירות לעוה"ד במעמד חתימת הסכם זה, כנגד חשבונית מס כדין. במקרה של ביטול הסכם, יוחזר שכר הטרחה באופן יחסי לפעולות הרישום והדיווח למיסוי מקרקעין שבוצעו ע"י עוה"ד עד מועד הביטול.

12.3 במעמד חתימת הסכם זה מתחייב הקונה לחתום על ייפוי כח בלתי חוזר לטובת עוה"ד, במסגרתו מסמיך הקונה את עורכי הדין הנ"ל להיות לבאי כוחו לצורך ביצוע הפעולות המפורטות בייפוי הכח. הקונה מתחייב ומאשר בזה מראש ובאופן בלתי חוזר כי מיופי הכח יהיו רשאים ומוסמכים לעשות בשמו את כל הפעולות שהוא מחויב לעשות לפי הסכם זה ושהסמכות לעשותן כלולה בייפוי הכח וזאת לצורך הוצאה לפועל של הוראות הסכם זה, לרבות חתימה על מסמכי בית משותף ו/או תקנון מוסכם ו/או שטרי העברת זכויות בשם הקונה וכן להבטחת זכויות החברה עפ"י חוזה זה ו/או על-פי הסכם הליווי מול הגוף המלווה ועל מנת לאפשר לה לרשום את הדירות בפרויקט על שם רוכשיהן, לבצע רישום פרצלציות, הצמדות, משכנתאות, ביצוע התאמות בתקנון המצוי לתכנון הפרויקט, ייחוד ומחיקת הערת אזהרה, שינויים בתכניות בניין-ערים וכל פעולה אחרת בהתאם לחוזה זה ו/או הנובעת ממנו ו/או הדרושה להגשמתו (להלן – "ייפוי הכח").

למען הסר ספק, אין בייפוי הכח שניתן ע"י הקונה כדי לשחרר את הקונה מלהופיע בפני כל משרד ו/או גוף ו/או מוסד, ככל שיידרש ובכפוף לתאום מראש של 14 ימים לפחות, לצורך ביצוע פעולות הקשורות בחוזה זה.

החברה מצהירה כי מסרה לידי עוה"ד ייפוי כח בלתי חוזר מטעמה לביצוע כל הפעולות הדרושות לרישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הקונה (לרבות משכנתא, ככל שתהא כזו).

האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת מהקונה למיופי הכוח לפעול בשמו ומטעמו על פי ייפוי הכוח. הוראה זו היא בלתי חוזרת הואיל וזכויות צד שלישי, ובין היתר של המוכרת, תלויות בכך.

13. הפרות ותרופות

- 13.1 על הפרת הוראות הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.
- 13.2 בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה (החל מיום ה-7 לפיגור) ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.
- 13.3 בנוסף לאמור לעיל, מוסכם כי איחור בתשלום התמורה או חלק ממנה העולה על 10 ימים או כל הפרה יסודית אחרת, יקנה למוכרת את הזכות לבטל את החוזה ע"י מתן הודעת התראה בכתב לקונה שבו תדרוש המוכרת מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 10 ימים. לא תיקן הקונה את ההפרה, כאמור, ייחשב החוזה כבטל עם תום 10 ימים ממסירת ההתראה ביד לקונה.
- 13.4 במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה 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 כאמור לעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.
- 13.5 ביטלה החברה את החוזה בגין הפרתו הפרה יסודית ע"י הקונה, אשר לא תוקנה כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:
- 13.5.1 הקונה יחזיר למוכרת לאלתר כל פוליסה או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרת או מהגוף המלווה בקשר עם חוזה זה.
- 13.5.2 אם במועד ביטול החוזה ירבצו על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו – יסירם הקונה בתוך 14 ימים מיום ביטול החוזה. מבלי לגרוע מחובת הקונה כאמור, המוכרת תהיה רשאית לעשות כל פעולה, לרבות תוך שימוש בייפוי הכוח, אשר תידרש לשם ביטול החוזה ו/או ביטול הערות האזהרה ו/או המשכונות שנרשמו לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק נותן ההלוואה בלשכת רישום המקרקעין או ברשם המשכונות ו/או ביטול הבטוחות האחרות שניתנו, אם ניתנו, לקונה עפ"י סעיף 6 לעיל. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערות האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות.
- 13.5.3 הקונה יחתום על הצהרה ו/או על כל מסמך אחר שיידרש ע"י שלטונות מיסוי מקרקעין או כל רשות/גורם אחר לצורך ביטול החוזה.
- 13.5.4 החברה תשיב למוסד הכספי שהלווה לקונה כספים לצורך רכישת הדירה את כל הסכומים שהקונה חייב לו, וזאת בתוספת הריבית הנהוגה אצל המוסד הכספי לרבות, אך לא רק, כל ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו למוסד הכספי עקב ביטול הסכם זה ו/או ביטול ההלוואה.
- 13.5.5 כל עוד לא הוחזרו ו/או בוטלו הבטוחות לטובת הקונה ו/או המוסד הכספי שהלווה לקונה כספים כאמור, לא תחויב החברה בהשבת יתרת התמורה לקונה.
- 13.5.6 החברה תחזיר לקונה, תוך 45 יום ממועד שהרוכש פינה את הדירה או ממשלוח הודעת הביטול אם החזקה טרם נמסרה לרוכש את היתרה שתישאר מאותם הסכומים שקיבלה החברה מהקונה ע"י התמורה, לאחר השבת הכספים למוסד הכספי ו/או נותן הלוואה ובניכוי הפיצוי המוסכם כהגדרתו בסעיף 13.4 לעיל. יתרת הכספים שיוותרו בידי החברה מתוך הכספים ששילם הקונה יוחזרו לידי בערכם הריאלי נכון ליום ביצוע התשלום [קרי: בתוספת הפרשי הצמדה למדד, אך ללא תוספת ריבית].
- 13.5.7 מובהר בזאת כי בחתימתו על ייפוי הכוח המצורף להסכם זה נותן הקונה בזה את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שעורכי הדין של החברה יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח הבלתי חוזר אשר נחתם ע"י הקונה במעמד חתימת חוזה זה לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לצורך הגשמת הוראות סעיף זה והשלמת התהליכים הנובעים מביטול ההסכם.

13.6 איחר הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו שבחווה במלואן ובמועדן, הרי מבלי לפגוע ביתר תרופות המוכרת על פי החווה ו/או על פי כל דין - יתיר הדבר למוכרת דחייה מקבילה במילוי התחייבויותיה.

14. שונות

14.1 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי בהסכם זה, אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י כל הצדדים הנוגעים בדבר. שום תנאי או הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינם באים לגרוע מתנאי אחר או הוראות אחרות של ההסכם, כי אם להוסיף עליו.

14.2 כל תוכנית, הצהרה, הבטחה, פרסום, מידע בעל-פה ו/או מצג שלא פורטו בהסכם זה לא יהיה להם כל תוקף מחייב, לרבות ובמיוחד לעניין כל מידע אשר נמסר לקונה לעניין זכויות ו/או מענקים ו/או כספים שעשויים להגיע לו מאת כל גוף או רשות [כגון זכויות, מענק מיגון וכד'ן], אשר קבלתם אינה תלויה בחברה. הסכם זה מבטל כל זיכרון - דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה, מובהר כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים פרטים שחלה על החברה חובה לציין על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין ביחס למצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.

14.3 לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים לנספח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרות, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), תשל"ד-1974. שום איחור בשימוש בזכות כלשהי של צד להסכם לא ייחשב כוויתור על אותה זכות ולא ימנע מאותו צד להשתמש בזכויותיו כולן.

14.4 מובהר כי כל עיכוב שייגרם בביצוע התחייבות של צד להסכם זה והנובע מסיבות שאינן תלויות בצדדים עצמם ואינם בגדר שליטתו ויכולתו של צד להסכם זה, [כגון: מצב מלחמה, שביתה, התנהלות איטית באופן בלתי סביר של רשויות ומוסדות רלוונטיים וכד'ן], לא יראו בזה הפרת ההסכם או חלק ממנו מצדו של הצד המאחר בביצוע ההתחייבות והמועדים הקבועים בהסכם זה יידחו ע"פ תנאיו האובייקטיביים של כל איחור שחל. למען הסר ספק, בגין עיכובים במסירת הדירה עקב צו הגבלה על בניה מאת רשות מוסמכת ו/או הקפאת בניה עפ"י דין ובלבד שצווים אלה לא הוצאו באשמת החברה ו/או מחסור כלל ארצי בחומרי בניה ו/או בפועלי בנייה ו/או גילוי עתיקות וצורך בביצוע חפירות הצלה, עיכובים בהשלמת עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת החברה תהא החברה רשאית לדחות בהתאמה את מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה מבלי שהדבר יחשב כהפרת הסכם ובמקרה כזה ביצוע התשלום האחרון יידחה בהתאמה. החברה מתחייבת להודיע לקונה על העיכוב הצפוי, הסיבות לעיכוב ומועד המסירה החדש, בסמוך ולאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה. כך גם עיכוב בביצוע תשלום ע"י הקונה שהגורם לו אינו בשליטת הקונה כגון אך לא רק, בגין שביתה בבנק, תאפשר לקונה לדחות מועד התשלום בהתאמה ומבלי שהדבר יחשב כהפרת הסכם. מובהר כי כל עיכוב בהתחייבות מי מהצדדים בנסיבות שפורטו לעיל לא יקימו לצד המעכב חובת פיצוי. מובהר, כי הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה.

14.5 כל אימת שאחד מיחיד הקונה יתתום על מסמך או אישור או יבצע כל פעולה שהיא בקשר להתחייבויותיו לפי חוזה זה, יהיה בכך כדי לחייב גם את יתר יחיד הקונה, אך לא יהיה בכך לזכותם בכל מקרה שבו נדרשת פעולה מצד כל יחיד הקונה, למשל במקרה של ביטול חוזה.

14.6 חוזה זה אושר על-ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על-פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

14.7 ככל שהרוכשים יבקשו זאת מהמוכרת, יתווסף להסכם סעיף "היתר עסקה" בנוסח המקובל בבנק על מסמכים מעין אלו ובלבד שאין בנוסח זה בכדי לפגוע בזכויות החברה או הרוכשים.

14.8 כל הודעה לאחד מן הצדדים ע"י רעהו תינתן בכתב ובדואר רשום. מכתב אשר נשלח בדואר רשום לכתובות הצדדים כפי שנרשמו בפתח הסכם זה, ייחשב כאילו הגיע לתעודתו תוך 72 שעות מעת שנשלח מכל בית דואר בישראל, ואם נמסר ביד - בעת מסירתו.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח א'

[לפי סעי' 4 להסכם]

תמורת הדירה, בסך של _____ ש"ח (ובמילים: _____) כולל מע"מ (להלן - "התמורה"), תשולם ע"י הקונה, כדלקמן:

1. סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ, המהווה 7% מהתמורה, ישלם הקונה באמצעות שובר ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט תוך 5 ימים ממועד קבלת הפנקס לידו (להלן: "המקדמה").

ככל שבמעמד חתימת חוזה זה לא יתאפשר למוכרת למסור לקונה את פנקס השוברים, הקונה מתחייב לאסוף את פנקס השוברים תוך 4 ימים מהודעת החברה ולבצע את התשלום תוך 5 ימים ממועד קבלת הפנקס לידיו.

ככל שהקונה יפר את התחייבויותיו הנ"ל (קרי, איסוף פנקס השוברים וביצוע התשלום הראשון באמצעות פנקס השוברים), יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם.

2. סך השווה ל- 13% מהתמורה כולל מע"מ (המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה), ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, ישלם הקונה לחברה באמצעות שובר, 45 ימים לאחר מועד חתימת הסכם זה ובכפוף לקבלת היתר בניה (קרי התקיימות התנאי המתלה לפי סעיף 2.3 להסכם) ובכפוף למסירת פנקס השוברים לקונה. הקונה מתחייב לאסוף את פנקס השוברים תוך 4 ימים מהודעת החברה ולבצע את התשלום תוך 10 ימים ממועד קבלת הפנקס לידיו.

מובהר ומוסכם כי ככל שעד למועד תשלום זה לא נמסר לקונה פנקס שוברים, אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד מהיום ה- 45 ועד ל- 10 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים, קרי הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שהיה ידוע ביום ה- 45 ממועד חתימת הסכם זה.

כמו כן, יובהר כי הקפאת המדד כאמור בסעיף זה, תחול ככל שהקונה ישלם את התשלום על פי סעיף זה בתוך 10 ימים ממועד קבלת פנקס השוברים (מבלי לגרוע מזכותו לשלם תוך 45 יום האמורים). מובהר כי ככל והקונה לא ישלם את התשלום לפי סעיף זה בתוך 10 ימים ממועד המצאת פנקס השוברים לקונה, הרי שהקפאת המדד כאמור לא תחול על תשלום זה.

למען הסר ספק, ככל שפנקס השוברים יומצא לקונה בטרם קבלת היתר בניה, הקונה יבצע את התשלום האמור בתוך 10 ימים ממועד קבלת ההיתר או 45 ימים לאחר חתימת החוזה המאוחר מבין השניים.

3. סך השווה ל- 14% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, ישולם ביום 30/12/2020, בכפוף לקבלת היתר בניה.
4. סך השווה ל- 14% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, ישולם ביום 30/3/2021, בכפוף לקבלת היתר בניה.
5. סך השווה ל- 14% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, ישולם ביום 30/8/2021, בכפוף לקבלת היתר בניה.
6. סך השווה ל- 14% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, ישולם ביום 30/10/2021, בכפוף לקבלת היתר בניה.
7. סך השווה ל- 14% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, ישולם ביום 30/1/2022, בכפוף לקבלת היתר בניה.
8. יתרת התמורה, סך השווה ל- 10% ממחיר הדירה כולל מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, בתוספת הפרשים מהתשלומים הקודמים ובתוספת כל התשלומים החלים על הרוכש עפ"י הסכם זה וטרם שולמו, תשולם עד 7 ימים לפני מועד המסירה (לעיל ולהלן: "התשלום האחרון").

על התשלומים הנ"ל יחולו ההוראות המפורטות להלן:

- הסכומים הנקובים לעיל ו/או בהסכם ישולמו לחברה בשקלים חדשים, כשהם צמודים למדד תשומות הבניה, כאמור בסעיף 4 להסכם וכוללים מע"מ על פי דין.
- מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בנספח זה, יבוצעו אך ורק במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "יום עסקים"). אם מועד כלשהוא ממועדי התשלום המפורטים לעיל אינו יום עסקים, ידחה התשלום ליום העסקים שיבוא מיד לאחר מועד התשלום הנ"ל.
- כל התשלומים והסכומים המצוינים לעיל, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים: אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה מדד תשומות הבניה שהתפרסם לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום _____ (להלן: "מדד הבסיס") ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 4.5 להסכם המכר, לעניין התשלום השני.
- בנספח זה "מדד תשומות הבניה" משמעו: המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שיקבע ביניהם).
- קונה המבקש להקדים תשלום כאמור ישלח למוכרת הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות 10 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום. אם תסכים המוכרת להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתה הסביר, יהיה המועד לביצוע אותו תשלום בין הימים שבין ה- 16 ל- 30 בחודש בו יבוצע התשלום ולתשלום יצורפו הפרשי הצמדה עד למועד בו בוצע התשלום בפועל.
- ככל שבמועד ביצועו של כל תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח זה יחול שינוי בשיעור המע"מ ביחס לשיעורו במועד חתימת הסכם זה (17%), יעודכן בהתאמה שיעורו של התשלום הרלוונטי.
- בטרם יבוצע תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, על הרוכש ליצור קשר עם נציג החברה על מנת לברר את הפרשי ההצמדה החלים על התשלום אותו נדרש הרוכש לשלם. מובהר כי ככל והרוכש אינו יכול לעשות את חישוב הפרשי ההצמדה למדד החלים על התשלום הספציפי אותו נדרש הקונה לשלם, תיתן המוכרת לקונה 14 ימים להשלמת תשלום הפרשי ההצמדה למדד וזאת ללא חיוב בריבית פיגורים. בחלוף 14 הימים האמורים לעיל תחול על הפרשי ההצמדה שלא ישולמו על ידי הקונה ריבית פיגורים.
- אי עמידה באחד או יותר ממועדי התשלום המוסכמים לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לחברה את כל הזכויות לפי ההסכם ו/או לפי החוק ובלבד שהחברה התריעה על כך בפני הקונה בכתב והקונה לא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים ממועד קבלת ההתראה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה כי איחור בתשלום של עד 10 ימים לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם, אך כל איחור בתשלום, מכל סיבה שהיא, יחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים כהגדרתה בהסכם.
- הקונה יבצע את התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום מאת הגוף המלווה. הוראות נספח זה הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הגוף המלווה. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום רק בעת שסכום ההפקדה יזוכה בפועל בחשבון הליווי ולאחר שהקונה הודיע לחברה בכתב אודות ההפקדה בצירוף העתק משובר התשלום.

- מוסכם כי במקרה בו יחול עיכוב בתשלום כתוצאה מעיכוב במסירת פנקסי השוברים, ככל והמדד יעלה, יוצמד התשלום למדד במועד החוזי, ולא למדד הידוע ביום התשלום בפועל, בהתאם להוראות סעי' 2 לנספח זה לעיל. על אף האמור לעיל מובהר בזאת כי הוראות סעיף זה יחולו רק במקרה בו אין מניעה לקבלת פנקסי השוברים בהתאם להוראות הסכם הליווי והחברה נמנעה מהמצאת הפנקסים כאמור.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח ב'

מידע לרוכשי הדירה

- בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה- 1974 (להלן: "החוק"), הרינו להודיעכם כדלקמן:
1. ביום _____ נחתם ביניכם לבין המוכר חוזה מכר לרכישת דירה מס' _____ בקומה _____, אליה צמודים מחסן מס' _____ וחניה מס' _____ (להלן: "הדירה"), כמפורט בהסכם הנ"ל.
 2. בהתאם לחוק ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, חלה על מוכר דירה החובה להבטיח את הכספים המשולמים על ידכם על חשבון מחיר הדירה באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו במפורש בחוק, כאשר בהתאם להוראות המכרז הוגבלה הבטוחה להבטחת הכספים לאחת משתי הבטוחות כדלקמן:
 - 2.1 מסירת ערבות בנקאית על פי החוק להבטחת הכספים ששילם הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לקונה חכירה או זכות אחרת בדירה (לרבות חזקה) כמובהר בחוזה המכר.
 - 2.2 פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של הכספים על פי החוק.
 3. כספי התמורה אותם תשלמו לחברה בגין הדירה יובטחו, בשלב זה, בדרך של מסירת פוליסת ביטוח בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות כנדרש בחוק וכמפורט בסעיף 2.2 לעיל.
 5. בהתאם להוראות חוזה הרכישה לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי התמורה אלא לתקופה אשר תסתיים בהתמלא כל אלה, הכל כפי הנקבע בסעיף 2.ב.א) לחוק הנ"ל:
 - 4.1 הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם;
 - 4.2 נמסרה לכם החזקה בדירה;
 - 4.3 נרשמה הערת אזהרה על זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מנעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה;

מסמך זה נמסר לנו במעמד החתימה על ההסכם:

נספח "ג"סדרי בטיחות באתר הבנייה

מבקר/ מבקרת נכבדים

מאת הנהלת החברה

הנדון: סידורי בטיחות – אתר:טבעון

רבים הפרסומים על כך שמבקרים נפגעו תוך כדי סיור באתר הבנייה.

הנני מתריע בפניכם על הסכנות והסיכונים הקיימים באתר, מפני תשומת ליבכם לאמצעי הבטיחות להגנתכם ולהקלת ביקורכם.

1. יש לתאם מועד סיור מראש.
2. יש להחנות הרכב מחוץ לתחום הבנייה.
3. הכניסה לאתר מותרת רק בלוויית נציג הקבלן.
4. חובה להצטייד לפני הכניסה לאתר בכובע מגן (תקבלו ממנהל העבודה), נעליים סגורות ומכנסיים ארוכים- לבוש נוח ובטיחותי.
5. יש להימנע מסיוורים במקומות בהם מתבצעות עבודות בנייה ויציקות בטון, עבודות מנוף, כלי חפירה וקידוחים ומשאיות כבדות.
6. אין להגיע לאתר עם ילדים מתחת לגיל 16 שנה.
7. בבקשה דווחו והתריעו על כל ליקוי בטיחותי.
8. יש להישמע להוראות המלווה.

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

 תאריך

 חתימות

נספח "ד"

תוספת לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף

1. לקונה ניתנה האפשרות לראות את תוכנית הפרויקט שהחברה מקימה על המקרקעין הידועים כגוש 12193 חלק מחלקה 17 במגרשים 301-314 לפי תכנית מפורטת מס' 301-0063719 בטבעון (להלן - "המקרקעין").

2. כנדרש בסעיף 6(א') לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, מוסכם בזה בין הצדדים כי המוכרת רשאית להחיל ולרשום על הבית המשותף, בין אם ירשם כבית משותף ובין אם לאו, תקנון המבוסס על בסיס הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "התקנון" ו- "חוק המקרקעין" בהתאמה) תוך ביצוע התאמות בתקנון כך שיותאם לתקנון הפרויקט. לפיכך, ההוראות שיקבעו בתוספת לתקנון כפי שיפורט להלן, יהיו תוספת לתקנון המצוי על פי חוק המקרקעין ו/או יחליפו הוראות הקבועות בתקנון המצוי בחוק המקרקעין ככל והן קובעות הוראות סותרות לאלה המופיעות בתקנון המצוי בחוק המקרקעין.

3. לקונה הודע במפורש כי החלקים כפי שיפורטו להלן יוצאו מהרכוש המשותף, וכי החברה - לפי שיקול דעתה הסביר ובלא שיהא עליה לקבל את הסכמת הקונה או מי מדיירי או בעלי הדירות בבניין תצמיד אותם ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבניין וכן לכלול בתקנון גם הוראות בדלקמן:

א. מהרכוש המשותף יוצאו, לפי שיקול דעת המוכרת, חלקים אשר אינם מיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבניין או בפרויקט, ולרבות דרכי הגישה לכל החלקים, דלעיל, או לחלקם. מפורש בזה כי המוכרת תהיה רשאית להצמיד ו/או להעביר בבעלות מלאה ו/או להחכיר לבעלי זכויות אחרות בפרויקט את כל אותם חלקים מן הרכוש המשותף שאינם מוצמדים לדירה שרכש הקונה ואשר הוצאו מהרכוש המשותף. בנוסף, רשאית המוכרת להוציא מהרכוש המשותף שטחים לצורך בניית חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת לשימוש בלעדי של חברת החשמל ו/או חברת בזק ולקבוע הוראות בדבר זיקת הנאה שתירשם בכל חלק של המקרקעין לצורך תחזוקה וכיוב', וכן לקבוע הוראות המבטיחות את זכויות כ"א מהחברות הנ"ל בכל הנוגע לשימוש בחדר ובסביבתו והמגבילות את הדיירים בפעולותיהם ביחס לכל אחד מהחדרים הנ"ל ובקרבתו, והכל עפ"י הוראות החברות הנ"ל.

ב. החברה תהיה רשאית להוציא את הגג מהרכוש המשותף ולהצמידו לדירות הנמכרות במסגרת שוק חופשי.

מובהר בזאת כי חלק הגג עליו תדרוש הרשות המקומית להתקין מתקנים יהווה בכל מקרה חלק מהרכוש המשותף.

ג. כעולה מתוכניות המכר המצורפות לחוזה זה, המחסנים, החניות (מקורות ו/או לא מקורות), הגינות, החזית, שטחי קרקע, מבואות לדירות, גג הבניין, חללי הגג הקיימים, אינם חלק מהרכוש המשותף והמוכרת תצמידם לדירות כמפורט בתוכניות המכר המצורפות. כמו כן תהא המוכרת רשאית בכפוף לכל דין, ובכפוף לדרישה של כל רשות מוסמכת לעשות בהם כל פעולת בניה, סגירה והריסה, וכל זאת מבלי לקבל הסכמה של הקונה או של יתר רוכשי דירות בפרויקט לשם כך. הקונה מסכים להקנות למוכרת כל זכות שימוש ומעבר הנחוצים לשם ביצוע עבודות בניה והריסה וכן הודע לקונה כי עלולה להיגרם בשל כך אי נוחות ובלבד שלא ימנעו מהקונה גישה ושימוש סבירים בדירה ובהצמודותיה.

ד. בעת רישום הבניין כבית משותף תהא המוכרת רשאית לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות להבטחת כל זכויותיו עפ"י החוזה ועפ"י תוספת זו. המוכרת תהא רשאית לרשום על החלקה זיקות הנאה לכל מקרקעין סמוכים או אחרים כפי שתמצא לנכון או לפי דרישות כל רשות מוסמכת.

- ה. שיעור חלקו של הקונה ברכוש המשותף יהיה בקירוב בהתאם ליחס שבין שטח ריצפת הדירה (ללא חלקים המוצמדים אליה) לבין סך כל שטח הרצפה שבכל הדירות האחרות (ללא הצמדות) בבית המשותף.
- ו. המוכרת רשאית לקבוע כי שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו לא יהיה בהתאם לאמור בס"ק (ד') לעיל. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון כי שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ייעשה לפי סוגי הדירות בבניין (דירות גג, דירות גן וכיו"ב) ובלבד שלגבי אותו סוג דירות יהיו עקרונות שווים. חדר הטרנספורמציה ו/או חדר בזק - אם ייבנו - פטורים מתשלום כל הוצאה.
- ז. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי כמפורט לעיל.
- ח. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף:
- בכפוף להתחייבויות הקונה בחוזה, יהיה כח ההצבעה של בעל הזכויות בדירה לפי שיעור חלקה ברכוש המשותף.
- ט. כן יכללו בתקנון הוראות לגבי זיקת הנאה ו/או זכויות מעבר לגבי דיירי הבניין ו/או המקרקעין ו/או הציבור, והכל בקשר עם האמור בסעיף 9 לחוזה.
- י. המוכרת רשאית למנות עצמה ו/או מי מטעמה כנציגות זמנית של הבית המשותף, עם רישום הבית המשותף ככל ולא תמונה נציגות מטעם הדיירים עצמם.
- יא. מובהר בזאת כי לדירות שבקומה העליונה יוצמדו מרפסות ו/או שטחי הגג ו/או חלל הגג, ולדירות הגן יוצמדו שטחי קרקע והכל כמפורט בתוכניות המכר המצורפות לחוזה זה. בנוסף רשאית המוכרת לקבוע בתקנון, כי כל מי שלדירתו יוצמדו זכויות בניה ושטחי הצמדה, יהיה רשאי לבקש היתרי בניה לבניה על שטחים שיוצמדו לדירתו, ללא צורך בקבלת הסכמתם של בעלי הדירות האחרים בבניין ו/או בפרויקט.
- הגג והקירות של כל בניה נוספת כנ"ל, יוצמדו אף הם לדירה אליה הוצמדו השטחים, ויחולו עליהם ההוראות לעיל.
- בעלי הדירות הנ"ל, יהיו רשאים לבקש תיקון צו הבית המשותף והתקנון, ע"י הכללתה של הבניה הנוספת במסמכים הנ"ל, ואף זאת ללא צורך בקבלת הסכמתם של בעלי דירות אחרות בבניין.
- בעלי הדירות האחרים בבניין, לא יהיו רשאים להתנגד לבקשה למתן היתרי בניה על שטחים כנ"ל, לבניה עצמה על השטחים, ולתיקון הצו והתקנון בהתאם.
- יב. המוכרת תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראות לעניין זכותה של המוכרת להתקין על הקיר החיצוני של הבניין שלט עליו יופיע שם המוכרת ו/או הלוגו של המוכרת, כאשר גודל השלט, גודל הכיתוב ומקום הצבת השלט יקבעו מעת לעת ע"י המוכרת לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שמיקום הצבת השלט יהיה במקום שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה ובמבנה ועלויות בגין השלט, התקנתו, הסרתו ואחזקתו יחולו על המוכרת.
- יג. המוכרת רשאית להוסיף בתקנון הבית המשותף שירשם ביחס לפרויקט, איסור על הצבת מתקן משדר סלולרי ו/או אנטנה סלולרית בדירות ו/או ברכוש המשותף.
- יד. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון 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.
- טו. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם.
- טז. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.
- יז. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, בקירות החיצוניים של הדירה, מבלי לקבל הסכמה מראש של המוכרת ו/או נציגות הבית המשותף, אם וככל שתמונה.

יח. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) בלי הסכמה מראש ובכתב של המוכרת או 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.

יט. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות ואופן עיצובם והוראות בדבר התקנת סוככי שמש ואופן עיצובם.

כ. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות המזכות את המוכרת בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה ומבלי שיוכל להתנגד לכך, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ובכפוף לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

כא. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון תוספת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל.

כב. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף כפי שמפורט להלן ובהסכם המכר.

כג.

4. כל זכויות המוכרת לפי תוספת זו הן לרבות מי שיבוא במקום המוכרת או לפקודת המוכרת, והן עומדות בנוסף ובמצטבר לכל הוראות החוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח ה'

התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר

הנני מתחייב כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני אמנע מהעברת זכויות לנתין זר מבלי שנתקבל אישור כאמור.

במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידיי או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין, תירשם הערה לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור מראש ובכתב של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כאמור לעיל.

הנני מתחייב להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר את הזכויות בדירה לזר ללא האישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זוהי ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם. הודע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודות זהות ישראלית תידרש בדיקת רשות מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"זכויות במקרקעין" - זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (א) אזרח ישראלי;
- (ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
- (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

מי שפועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק (א')-(ד') בפסקה זו "שליטה" - החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או כמחצית או יותר מכך ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

שם מלא	מספר ת.ז.	חתימה
שם מלא	מספר ת.ז.	חתימה

אישור

אני, הח"מ, מאשר כי זיהיתי את הקונה הנ"ל לפי תעודת הזהות שהציג בפניי וכי הקונה חתם על התחייבות זו בפניי.

נספח ו'

תצהיר וכתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן בהתאם להוראות המכרז

אני/אנו, הח"מ, _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "צל האורנים" בטבעון (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם החברה תמוז החברה הכלכלית לפיתוח המגזר הכפרי בע"מ ח.פ. 514745058.

הודע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' חי/331/2016 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:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

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

ב. אני/נו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה – לפי המוקדם מבניהם. כמו כן, אני/נו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות לעיל בהתאמה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימ/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבות/ינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם הקונה

שם הקונה

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובת רח' _____

_____, הרוכשים _____ ת.ז. _____, ו _____

_____, אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם _____ ת.ז. _____

ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם

לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

תצהיר וכתב התחייבות משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן בהתאם להוראות המכרז

אני/אנו, הח"מ, _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "צל האורנים" בטבעון (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם החברה תמוז החברה הכלכלית לפיתוח המגזר הכפרי בע"מ ח.פ. 514745058.

הודע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' חי/331/2016 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

4. ג. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן חתמנו על תצהיר- "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.
- ד. אני/נו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה – לפי המוקדם מבניהם. כמו כן, אני/נו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות לעיל בהתאמה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.
5. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.
6. ג. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/נו זו.
- ד. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימ/ים כי ככל שאפר/נפר את התחייבות/נו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם הקונה _____

שם הקונה _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובת רח' _____, הרוכשים _____ ת.ז. _____, ו _____ ת.ז. _____ אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

נספח ז'**תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים**

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

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

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בדי/נו או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב / נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:**תא משפחתי:**

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

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

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

חתימת המצהיר/ים* _____

* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.
אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ נושא/ת ת.ז. _____ וכן מר/גב' _____ נושא/ת _____

ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה/ם כי עליו/ה/ם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/מה/מו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

נספח ח' – ליווי פיננסי [נוסח משוער – טיוטה בלבד]

תאריך: _____

לכבוד
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן:
"החברה")
מרח' ז'בוטינסקי 23
רמת-גן

לכבוד
יסודות ג' נדל"ן ופתוח
שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות")
רחוב בר-כוכבא 23
בני-ברק

לבקשת תמוז החברה הכלכלית לפיתוח המגזר הכפרי בע"מ ח.פ. 514745058 (להלן: "המוכר") ובהמשך להסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור בת _____ חדרים בפרוייקט "צל האורנים" הנבנה על המקרקעין הידועים על פי מכרז מסוג "מחיר למשתכן" מספר חי/331/2016 של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, גוש 12193 חלק מחלקה 17 מגרשים מס' 301-314 על פי תוכנית מפורטת מס' 301-0063719 בטבעון, תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 32619297 (להלן: "יחידת הדיור", "המקרקעין", "הפרוייקט" ו- "הסכם הרכישה" בהתאמה) הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כדלקמן:

1. הודע לנו כי המוכר יצר לטובתכם שעבודים קבועים, שעבודים צפים משכנתא ומשכון על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרוייקט ו/או במקרקעין (להלן: "השעבודים") ואנו מסכימים ליצירת השעבודים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם - על דרך השעבוד - של זכויות המוכר בקשר עמם, לרבות זכויות המוכר כלפינו על פי הסכם הרכישה.
2. כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין יחידת הדיור משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין יחידת הדיור ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים לגבי המקרקעין (כולל יחידת הדיור) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל יחידת הדיור) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
3. אם - במקרה של תפיסת הפרוייקט על ידכם (או על ידי כונס נכסים) - אתם (או כונס הנכסים) תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את הסכם הרכישה, אנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר יחידת הדיור כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלומם בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר.
4. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה אך ורק ישירות לחשבון הפרוייקט, שהינו חשבון מס' _____ המתנהל על שם המוכר בבנק _____ בע"מ, סניף _____ (להלן: "חשבון הפרוייקט") ובאמצעות פנקס השוברים אשר נמסר לנו במעמד החתימה על הסכם הרכישה בלבד.
- הודע לנו כי תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב כלפיכם כתשלום על חשבון רכישת יחידת הדיור על פי הסכם הרכישה, ולא תוצא בגינו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") (להלן: "הבטוחה" או "הבטחות"). עוד הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום בניכוי רכיב המע"מ של התשלום שמן העניין.
5. הודע לנו כי, בהתאם להוראות חוק המכר, הבטחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר יחידת הדיור ולפיכך הבטחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר יחידת הדיור, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.

6. עוד, הודענו כי הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר יחידת הדיור - בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור. לעניין זה יובהר כי מחיר היחידה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות, מיסים, פקדונות וכיוצ"ב.
7. הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפינו, בתנאים המפורטים בבטוחות, ואנו מוותרים בזה על כל זכות לדרוש מכם תשלומים ו/או כספים נוספים מעבר לאלה שמובטחים באמצעות הבטוחות.
8. הודע לנו כי תסכימו להחריג את יחידת הדיור מתחולת השעבודים לטובתכם, וזאת לאחר סיום בניית יחידת הדיור, קבלת האישורים הנדרשים לאכלוס יחידת הדיור, תשלום מלוא התמורה על פי הסכם הרכישה לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים, מסירת החזקה ביחידת הדיור והחזרת כל הבטוחות על פי חוק המכר לאחר שהתקיימו כל התנאים לפקיעתן מבלי שהחברה נדרשה לשלם על פיהן סכומים כלשהם (להלן: **"תנאי ההחרגה"**).
9. אנו מתחייבים לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו ביחידת הדיור אלא לאחר שיירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם ידוע לנו כי בכל מקרה זכויותכם על פי השעבודים עדיפות על זכויותינו ביחידת הדיור, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי ההחרגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.
10. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם הרכישה יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כאמור לא יהיה להם כל תוקף גם בינינו לבין המוכר.
11. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם הרכישה אנו ניתן לכם הודעה בכתב על-כך, לפחות 30 ימים מראש.
12. אנו לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי חוזה המכר בלא לקבל על-כך את הסכמתכם בכתב ומראש.
13. הודע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטוחות אשר יוצאו לטובתנו, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרוייקט וביחידת הדיור מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.
14. אנו מסכימים כי אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת, לרבות בדרך של הפניה לחתימה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, והכל כאמור ובכפוף להוראות חוק המכר.
15. הודע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו ביחידת הדיור לרבות בלשכת רישום המקרקעין, וכן לחתום על כל מסמך שתכין קרן המע"מ הממשלתית המאשר את התחייבויותינו לפי ס' 13 לעיל, ולפיכך ייפוי הכוח אותו חתמנו לטובת המוכר כחלק מהסכם הרכישה ישמש גם לייפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל ייפוי כוח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.
16. אנו מאשרים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לביניכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, אנו מאשרים כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר ליחידת הדיור, ולמעט על פי הבטוחות שיונפקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרוייקט כדי להטיל עליכם אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לגבי השימוש בכספים, מימון הפרוייקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

17. כמו כן אנו מאשרים כי הפיקוח על הפרוייקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרוייקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרוייקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרוייקט או מוקצים לבניית הפרוייקט. לפיכך הודע לנו ואנו מסכימים כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.
- הובהר והוסבר לנו כי אם ובמידה שאנו מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספינו, עלינו להסדיר זאת במישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם לא תהיו אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטחות שתנפיקו לטובתנו.
18. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם הרכישה על כל התוצאות הנובעות מכך.
19. הודע לנו כי לא נוכל לחזור בנו מהתחייבויותינו על פי מסמך זה, הואיל וזכויותכם תלויות בו.
20. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם הרכישה יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.
21. אנו מסכימים כי בכל הנוגע ליחידת הדיור, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבתי-המשפט של מדינת ישראל שבתל-אביב.

בכבוד רב,

שם הרוכש: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

שם הרוכש: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

נספח ט' - ייפוי כח בלתי חוזר

1. אני/ו הח"מ:

2.

ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עוה"ד רועי שושני ו/או בני לב-קורן ו/או ורד בן סימון ו/או דור וולך ו/או בר פדידה ו/או ליוז רוס ו/או אבנר כדורי ו/או שגית לב קורן ו/או (להלן: "**באי כוחנו**") כולם ביחד או כ"א מהם לחוד, להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לזכויותינו ו/או להתחייבויותינו הנוגעות לרכישת זכויות בדירה והצמוד לה לפי חוזה רכישת הדירה מיום _____ (להלן: "**החוזה**") מאת **תמוז החברה הכלכלית לפיתוח המגזר הכפרי בע"מ ח.פ. 514745058** (להלן: "**החברה**"). "**הדירה**" לעיל ולהלן בייפוי כח זה: דירה במבנה מס' _____ בקומה _____ המסומנת בתוכנית המבנה כדירה מס' זמני _____ הכוללת _____ חדרים (כולל חדר מגורים, חדרי שינה וממ"ד), חדרי אמבט ונוחיות, חדר מטבח, ומרפסת ואשר אליה יוצמדו מחסן מס' _____ וחניה מס' _____ מסוג _____ בבניין אשר נבנה ע"י החברה על המקרקעין הידועים כגוש 12193, חלק מחלקה 17 במגרש _____ לפי תכנית מפורטת מס' 301-0063719 בטבעון (להלן – "**המקרקעין**") (להלן – "**הפרוייקט**"), וזאת מכח זכייתה במכרז רמ"מ מס' חי/331/2016.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו באי כוחנו הנ"ל, רשאים לפעול ולעשות, כל אחד מהם ו/או כולם ביחד את הפעולות הבאות כולן יחד ו/או כל אחת מהן ו/או חלק מהן, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט (ובלבד שהפעולות כאמור יהיו בהתאם להסכם המכר ותנאיו) והננו מאשרים כל פעולה שיבצעו מיופי הכח כאמור כאילו ביצענו אותה בעצמנו, ואלה הפעולות:

1. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל ענין הנוגע לרכישת "**הדירה**" לפי "**החוזה**" ובכלל זה רישום זכויותנו ו/או ביטול זכויותנו ו/או ביטול רישום זכויותינו לגבי "**הדירה**" בלשכת רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או כל גוף אחר שזכויות הדירה קשורות בו.

2. לחתום בשמנו ובמקומנו, בכל הנוגע לזכויותינו בדירה הנ"ל, על שטרי חכירה לדורות במובן חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), לרבות על שטרי חכירת משנה ו/או שטרי חכירה בדרגה אחרת או על שטרי העברת חכירה בתור חוכר, או חוכר משנה לדרגותיו (להלן: "**החכירה**") וכן לשנות, לבטל ו/או לתקן כל שטר כאמור.

"**הדירה**" בייפוי כח זה הינה "**הדירה**" בין שתיכלל בבית שנרשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, ובין שתכלל בבית שעדיין לא נרשם כבית משותף, וזאת כשהדירה חופשית ממשכנתאות ו/או כפופה להן ו/או כשהדירה כפופה לשעבודים- לרבות זיקות הנאה, כמוגדר בחוק המקרקעין- הכל בתנאים כפי שכל אחד מבאי-כוחינו ו/או כולם ימצאו לנכון.

המושג "**הקרקע**" מתייחס לכל חלקה/ות קרקע או לקטעים ממנה/מהן, או כל חלקת קרקע אחרת, לרבות חלק ממנה, שתיווצר עקב פיצול כל חלקה/ות הקרקע שבגוש הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צרף של חלקות קרקע או לצרף של חלקי חלקות קרקע שבאותו גוש.

3. לעשות בשמנו ובמקומנו כל הסכם ו/או חוזה עם רשות מקרקעי ישראל ו/או עם גופים שהוא מייצג (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל ואחרים) (להלן- "**רמ"י**") ו/או עם כל אדם, חברה, אגודה או אישיות משפטית אחרת שהיא, ביחס לנכס ו/או לרכישתו ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לקבלת הרשאה בו ו/או ביחס לכל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו.

4. לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הבאה להבטיח את זכויות המוכרת.

5. להסכים ולהביע הסכמה בשמנו ובמקומנו, בפני כל הרשויות המוסמכות ו/או איזה מהן, לכל שינוי ותיקון של תוכניות הבניה שהוגשו ו/או שיוגשו ע"י החברה לרשויות המוסמכות, והמתייחסות למבנה שיבנה על החלקה הנ"ל ו/או לכל תכנית ו/או להגיש בקשות להיתרי בניה ו/או תיקון ו/או להאריך תוקפן ו/או לבקש לשנות רשיונות בניה שהוצאו כדין ותוקפם פג.

6. להסכים בשמנו ובמקומנו לרשום משכנתאות ו/או הערות אזהרה על "**הקרקע**" ו/או על חלק מהן, לזכותנו ו/או לזכות כל בנק למשכנתאות ו/או בנקים ו/או חברות ו/או כל גוף אחר שילווה לנו כספים לצורך רכישת הדירה, ו/או שילווה לחברה כספים לצורך מימון הבניה, וזאת למרות שרשומה ו/או שתירשם לזכותנו הערת אזהרה על הקרקע, בקשר עם ו/או הנוגעים ל"דירה" שרכשנו מהחברה,

לשנות ו/או לבטל ו/או לתקן כל שטר כאמור, לרבות להסכים בשמנו להעברת הזכויות במקרקעין בכפוף להערות האזהרה שנרשמו לטובתנו בגין רכישת "הדירה".

7. להסכים לפעול ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע איחוד חלקות ו/או לבצע כל פעולה של פיצול "הדירה" למספר חלקות חדשות, ולכל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה- תשכ"ה 1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") בקשר לקרקע שעליה ייבנה הבית ובו "הדירה".

8.

א. לבקש ו/או להסכים (גם כשאחרים בקשו/ו) בשמנו ובמקומנו לרשום את הבית שבו נמצאת הדירה, ו/או מספר דירות ו/או בתים, כבית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים אחר/ים, יהיו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין, הכל לפי שקול דעתם הבלעדי והמוחלט של מיופי הכת, להוציא חלק/ים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידו/ם לכל דירה או לכמה דירות או יחידות אחרות שבבית המשותף, לבקש או להסכים (גם כשאחרים בקשו), להצמידות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או ליחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס בתים משותפים, לבטל או להעביר מדיירה אחת לאחרת, לרשום שעבודים ו/או זיקות הנאה על הקרקע לרבות על חלק/ים ממנה/ו לזכות ו/או חובה, וכן לרשום זיקת הנאה לשימוש להולכי רגל ו/או להעברת צנרת או ציוד אחר ברקע, לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום התקנון כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו מידי פעם בפעם לפי שקול דעת מיופי הכת, לבקש או להסכים (גם כשאחר מבקש) לתיקון הצו לרישום הבית כבית משותף, באי כוחנו יהיו זכאים להשתמש בכל סמכויות שבסעיף זה ו/או בחלק מהן, דרך הסכמה לבקשת אחרים (אם אחר/ים יבקשו), גם לשם רישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין, בגין כל הסכם ו/או כל חוזה בדבר רכישת הדירה, לבקש או להסכים (גם כשאחר/ים בקשו/ו) את צמצום ו/או שינוי ו/או ביטול רישום של הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת הגוף המלווה, לפעול לביטול רישום הערת אזהרה שנרשמה לזכותנו ו/או לזכות הגוף המלווה.

ב. באי כוחנו הנ"ל, יהיו רשאים לאחר שישוכנעו כי החוזה בגין רכישת הדירה בוטל על ידי "החברה" מחמת שהופר על ידנו הפרה יסודית, לעשות כל מעשה ולבצע כל פעולה בכל הנוגע לנושא יפוי כח זה, או הנוגע ל"חוזה", לרבות חתימה בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, תצהיר, או מסמך אחר מכל סוג, לשם ביטול זכויותינו ב"דירה" ו/או לפי "החוזה" ובכלל זה, ביטול הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו ו/או לטובת הגוף המלווה, ו/או לטובת כל אדם ו/או גוף משפטי אחר.

מיופי כוחנו רשאים לפעול במקרה זה, לביטול זכויותינו ב"דירה" כולל זכויותינו לפי "החוזה" וזאת בשלכת רשם המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל ו/או בגוף המלווה, או בכל גוף ממשלתי, ציבורי, פרטי או אחר הקשר בזכויותינו בדירה. כל הפעולות ו/או המעשים שיעשו על ידי באי כוחנו הנ"ל, ייחשבו כאילו נעשו על ידינו.

ג. לייחד הערת אזהרה לחלקת המשנה המתאימה, לפי הצורך, בעת רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, ולחתום ולהגיש בשמנו כל בקשה או הצהרה הדרושות לכך.

ד. להסכים ו/או לבקש לרשום ו/או להעביר חלק מהמגרש עליו יבנה הבית ו/או חלק מה"קרקע", לצרכי ציבור, ע"ש הרשות המקומית, בדרך חכירה או בדרך אחרת, כפוף לאמור בהערות האזהרה ו/או בהתחייבות לרישום משכנתא ו/או בשטר המשכנתא.

9. להעביר לזכות הרשות המקומית ו/או לכל רשות אחרת ו/או לזכות חברת חשמל לישראל בע"מ כל שטח ו/או מבנה, ו/או יחידה בבית המשותף שיהיו קיימים על "החלקה" ו/או על הקרקע הנ"ל- כולל תחנת טרנספורמציה. אם יהיה צריך בהעברה זו על פי דין או על פי תנאי היתר הבניה ו/או הוראות התב"ע. כמו כן לתת לחברת החשמל ו/או לכל גוף ציבורי, ממשלתי, עירוני, או מוניציפלי ו/או מקומי ו/או אחר, זיקות הנאה להעברת כבלים על "החלקה" ו/או על אותם שטחים שיהיו חלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף של הרשות המקומית שייבנה על החלקה ו/או להחכיר לרשות המקומית שטחים לצורך דרכים בהתאם לדרישות התב"ע ו/או היתרי הבניה. לצורך האמור לעיל, יהיו באי כוחנו, רשאים לחתום על כל בקשות, הצהרה, שטרי זיקות הנאה, שטרי מכר, שטרי חכירה וכל מסמך אחר בהתאם לשיקול דעת באי כוחנו הנ"ל ו/או בהתאם לדרישות חברת החשמל ו/או הרשות המקומית, הן הקיימות והן שתבואנה במקום ו/או בנוסף לקיימות.

10. לבקש או למסור ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מס שבח מקרקעין 1963, על תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר.

11. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לצמצום, ביטול, שינוי, החזר של כתב ערבות / פוליסת ביטוח של כל בנק או גוף משפטי אחר, אשר יתן לנו ערבות, פוליסת ביטוח ו/או של כל בטחון אחר שינתן לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, כפי שישנו או כפי שיתוקן, או שישונה מידי פעם בפעם.

12. לשם ביצוע כל מעשה, פעולה או עיסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיו רשאים ו/או זכאים באי כוחנו להופיע בשמנו ובמקומנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין הממונה על המירשם, המנהל הכללי (הכל במובן חוק המקרקעין), מנהל משרד המשפטים מנהל המע"מ, מנהל מס שבת מקרקעין, יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה הרלבנטית לדירה, יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה בצפון, מהנדסי העיר ברשות המקומית וכל חבר עוזריהם משמשיהם ועובדיהם של הנ"ל, ובפני כל מוסד או פקיד ו/או גוף ממשלתי ו/או עירוני ו/או אחר ו/או כל רשות אחרת ללא יוצא מהכלל, ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה (לרבות בקשות והצהרות לענין קבלת היתרי בניה להקמת בנינים ו/או בתים נוספים על הקרקע- ולרבות הוספת קומות או מבנים), שטרי ויתור, תוכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות בבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין, שינו תוכניות, או על כל מסמך אחר שיהיה צורך בו, או אשר יידרש למען לתת תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעיסקות הניתנות ביפוי כח זה ו/או ב"חוזה", וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה – 1965 (ללא הגבלה), הן לפי דין אחר הנוגע לעניין.

13. באי כוחנו רשאים להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה, כולן או מקצן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידם ולמנות אחר תחתיו, ואנו הח"מ מסכימים למעשיהם של כל אחד מבאי כוחנו, לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם, ושנעשו ו/או יעשו בתוקף יפוי כח זה.

14. כל מה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל המעשים כנ"ל, ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו לעיל, כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו.

15. כל הסמכויות האמורות לעיל, באות להוסיף ולא לגרוע מהסמכות הכללית הנתונה לבאי כוחנו בראש יפוי כח זה. למען הסר ספק, הננו מאשרים כי הובהר לנו כי מיופי הכח מייצגים את **תמוז החברה הכלכלית לפיתוח המגזר הכפרי בע"מ ח.פ. 514745058** ויהיו רשאים לייצג כל צד נוסף, מבלי שהדבר יפגע ביפוי כח זה, ואנו נותנים לכך הסכמתנו מראש.

16. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר, ואין אנו וכל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטל, לשנות או לתקן והוא מחייב אותנו או הבאים במקומנו או תחתינו הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו כל בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או **תמוז החברה הכלכלית לפיתוח המגזר הכפרי בע"מ ח.פ. 514745058** ו/או של כל בנק ו/או גוף מלווה, איש או מוסד כספי אחר שהסכים/ו להלוות לנו כספים תמורת רישום משכנתא/אות על זכות החכירה, לגבי הדירה, ואנו מצהירים בזה כי הננו מוותרים ויתור גמור לעשות בעצמנו או על ידי מישהו אחר, מלבד מיופי כוחנו הנ"ל את כל הפעולות, או איזו מהן, הנזכרות ביפוי כח זה, וכל אחד מבאי כוחנו הנ"ל יהיה זכאי למנוע בעדנו ולהוציא אותנו מכל פעולה כנ"ל אלא אם כן ביקשו מיופי הכח כי נבצע הפעולות בעצמנו.

ולראיה באתי/נו על החתום ביום:

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובתי, ברח' _____, גב"מר _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם וחתמו על יפוי כח זה בפניי.

חתימת עורך הדין

נספח יב' - נספח תנאי מתלה

שם הקונה: _____ ת.ז. _____
 חלק בממכר: בשלמות
 כתובת: _____ , _____
 דירה מס' _____, בניין _____ (מגרש מס' _____)
 (להלן: "הקונה")

הואיל ובין הצדדים נחתם הסכם לרכישת דירה (להלן: "ההסכם" ו/או "הרכישה" ו/או "החוזה" ו/או "חוזה הרכישה") בפרויקט אשר נבנה על ידי המוכרת במקרקעין הידועים כגוש 12193, חלק מחלקה 17 במגרשים 301-314 לפי תכנית מפורטת מס' 301-0063719 בטבעון (להלן - "המקרקעין");

והואיל והודע לקונה כי התכניות והמפרט המצורפים להסכם אינם סופיים וחלק מהדירות נמכרות בשלב ה-Pre-Sale אשר בו טרם יהיו מוכנות מלוא תכניות המכר ונספחי ההסכם וכן אין ודאות כי המוכרת תוכל להוציא מכוחם או על פיהם היתר בניה ו/או לבנות על פיהם את "הבניין" או "הדירה" ו/או "הפרויקט" וכן הודע לקונה כי, במועד חתימת ההסכם טרם התקבל היתר בניה להקמת הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט וכן טרם הושלמה הכנתן ורישומן של התכניות לצורכי רישום של הפרויקט;

והואיל וקבלת אישור כאמור בסעיף 3 להלן וכן קבלתו של היתר בניה להקמת הדירה ו/או הבניין מהווים כל אחד בפני עצמו ובמצטבר תנאי לכניסתו של הסכם זה לתוקף (להלן: "התנאי המתלה");

והואיל והודע לקונה שעל מנת לקבל את היתר הבנייה, ייתכן ותבחר המוכרת ו/או יהיה עליה לסטות מהתכניות ו/או המפרט ו/או תיאור הדירה המצורפים להסכם כנספחים י', יא'1 ו-יא'2 ו/או מהבקשות להיתר ככל שהוגשו על ידה, בכל הקשור לבניית הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט, באופן שהיתר הבניה, אם יינתן, יתייחס לתכניות ו/או למפרט שונים מאלה המצורפים להסכם, בין היתר וכדוגמה בלבד, בכל הנוגע לשטח המגרש, לצורת הבניין, מיקומו על המקרקעין, למספר הקומות, למספר יחידות הדיור בבניין, למידות הדירה, לתכניות החניה והפיתוח, למעברים וזיקות הנאה בין בנייני הפרויקט וכיו"ב;

לפיכך מוסכם ומותנה כדלקמן:

1. פרשנות למונחים בתוספת זו תהיה אותה משמעות הנתונה להם בהסכם, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2. תכניות ומפרט טכני:

2.1. על אף כל דבר האמור בהסכם, הודע לקונה כי הינו רוכש את הדירה בשלב מוקדם, טרם קבלת היתר בניה ובחלק מהמקרים בשלב ה-Pre-Sale, ובהתאם לכך, הודע לו כי תכניות הדירה ו/או הבניין ו/או המגרש ו/או הפרויקט ו/או המפרט הטכני שצורפו להסכם כנספחים, אינם מלאים, אינם סופיים ונתונים לשינויים בהתאם להיתר הבניה הסופי לכשיתקבל וכי ייתכנו השלמות של התכניות ותיקונן ושל פרטים במפרט הטכני אשר אינם ידועים בשלב זה של תכנון הדירה, הבניין והפרויקט ו/או שינויים של התכניות ו/או הפרטים במפרט הטכני.

2.2. מובהר כי בכל מקרה בו יתקבל היתר בניה אשר יאפשר לבנות את הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה באופן השונה מהמפורט בתכניות ובמפרט המצורפים להסכם (לרבות במקרה שהקונה ו/או המוכרת לא ניצל זכותם לבטל את ההסכם, ככל שעמדה לו כזו על פי האמור בנספח זה ובהסכם המכר), יצורפו להסכם התכניות ו/או המפרט המעודכנים, והם יחליפו ויבואו במקום התכניות והמפרט שצורפו להסכם, וזאת בין אם הקונה חתם עליהם ובין אם לאו. מבלי לפגוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לחתום, בכל עת, התכניות ו/או המפרט המעודכנים, אם יתבקש לעשות כן על ידי המוכרת.

3. היתר בניה

מוסכם בזאת כי היה ותוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "**התקופה להיתר**") לא יתקבל בידי המוכרת היתר לבניית הדירה (להלן: "**היתר הבניה**"), וזאת מכל סיבה שהיא, כי אז ייחשב הדבר כאילו לא התקיים התנאי המתלה והקונה יהא רשאי להודיע למוכרת, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את החוזה (להלן: "**הודעת הביטול**"), וזאת בתנאי שהודעת הביטול תימסר לחברה עד לא יאוחר מהמועד בו יתקבל היתר בנייה בידי המוכרת ויחולו הוראות סעיף 7 להלן.

מובהר כי ככל שהרוכש לא יקבל משכנתא כתוצאה מסירוב הבנק בשל העדר היתר הבניה, לא יהווה הדבר הפרת חוזה ולא יחויב בהצמדה ו/או בריבית פיגורים.

4. סטיות במידות ובכמויות

4.1. במקרה בו יסתבר למוכרת כי מידות המגרש ו/או הדירה ו/או מיקומה של הדירה ו/או מיקומו של הבניין על פי היתר הבניה שונות ביותר מאשר 2%, וכן שקיימות סטיות בכמויות ו/או באבזורים שבמפרט הטכני העולה על 5%, ו/או המיקום ו/או בגודל המחסן ו/או החניה תודיע המוכרת לקונה בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם בהודעה בלתי מסויגת בכתב, שתימסר למוכרת וזאת במשך 14 ימים בלבד ממועד מסירת ההודעה לקונה (להלן: "**תקופת ההודעה לסטייה במידות ובכמויות**"), ויחולו הוראות סעיף 7 להלן. להסרת ספק, יובהר, כי הקונה לא יהא רשאי לבטל את ההסכם כאמור בסעיף זה כתוצאה מסטיות שאינן קשורות לדירה גופא ו/או מיקומה בבניין ו/או למיקום הבניין במגרש וכן כתוצאה מסטיות שאינן מהותיות.

4.2. לא מימש הקונה את הזכות לביטול כאמור לעיל, במהלך תקופת ההודעה לסטייה במידות ובכמויות, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה. מובהר לקונה כי במקרה כאמור לא יהא זכאי לקבלת פיצוי כלשהו מהמוכרת (כספי או אחר) ו/או לביטול ההסכם ו/או לכל סעד אחר על פי ההסכם. **בכל מקרה, בו יחולו שינוי במידות הדירה בהתאם לסעיף 4.1 לעיל ולאור היתר הבניה שניתן תיהא המוכרת מחויבת להתאמת המחיר לגודל הדירה בהתאם להוראות המכרז. קרי, ככל שיהיה שינוי בגודל הדירה העולה על 2% יתקיים מנגנון הדדי, אשר לפיו יעודכן מחיר הדירה [כלפי מעלה או כלפי מטה – לפי העניין] בהתאם לשטחה העדכני כפי שאושר בתוכנית ההיתר, כשהוא מוכפל במחיר למ"ר בהתאם לנוסחת החישוב הקבועה בתנאי המכרז.**

5. בוטל

6. בוטל

7. ביטול ההסכם

בכל מקרה של ביטול ההסכם על פי הוראות נספח זה, תחולנה ההוראות הבאות:

- 7.1. הביטול יכנס לתוקפו אך ורק עם קבלת הודעת הביטול בפועל בידי המוכרת.
- 7.2. הקונה מתחייב לתת מסמך מיד, לפי דרישת המוכרת, על הסכם ביטול ותצהיר ביטול לשלטונות מיסוי מקרקעין וכן על כל מסמך אחר, ככל שידרש על ידי רשות מוסמכת לצורך ביטול ההסכם כדין ובכפוף לאמור בסעיף 7.3 להלן, להשיב למוכרת את כל הבטוחות שנמסרו לו בהתאם להסכם, ככל שנמסרו, מבלי שמומשו.
- 7.3. בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול אצל המוכרת, ובכפוף להתקיימות התנאים המצטברים כדלקמן:
 - 7.3.1. הקונה חתם על מסמכי ביטול חוזה וכן חתם על תצהירי ביטול עסקה כנדרש על ידי רשויות המס כמפורט בסעיף 7.2 לעיל.
 - 7.3.2. כל הבטוחות שניתנו לקונה בהתאם להוראות ההסכם, ככל שניתנו, בוטלו לשביעות רצונה של המוכרת ומבלי שהגוף המלווה, כהגדרתו בהסכם נדרש לשלם כספים כלשהם בגין הבטוחות כאמור.

7.3.3. תוך 45 ימים מהמועד בו בוטל ההסכם ובהתאם לקבוע בהוראות הסכם המכר, יוחזרו לקונה מלוא הסכומים ששילם למוכרת על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, בניכוי הסכומים שיהא על המוכרת להחזיר לבנק בגין הלוואה, ככל שקיבל הקונה מבנק שהעמיד לו הלוואה לצורך רכישת הדירה על פי התחייבות של המוכרת לבנק הקונה ובהתאם לסכום שייקבע בנק הקונה (ובלבד שלא יעלה על הסכום שהקונה זכאי להשבתו כאמור לעיל), בניכוי עמלות בנקאיות. כמו-כן, יושבו לידי הרוכש תשלומי ההשתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת, בהתאם לסעיף 12.2 להסכם המכר, וזאת באופן יחסי לפעולות רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש אשר בוצעו עד למועד הביטול. הצדדים מתחייבים לבצע את כל הפעולות שתידרשנה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על המסמכים המפורטים בסעיף 7.2 לעיל, ו/או להמציא לעוה"ד של המוכרת כל מסמך אחר שיהא נחוץ לצורך כך, הכל על פי דרישת המוכרת ו/או בא כוחה.

8. כללי

- 8.1. מסירת הודעות בהתאם לנספח זה תהיינה כאמור בהוראות חוזה המכר למסירת הודעות.
8.2. ככל שקיימת סתירה בין ההסכם ונספחיו לבין האמור בתוספת זו, תגברנה הוראות תוספת זו.

9. נספח זה יבוטל עם קבלת היתר הבניה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> הקונה	<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> החברה
--	--