



חוזה מכר – דירה במחיר מטרה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____, 2026,

בין: י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מס. חברה: 51-139938-8
שכתובתה לצורך חוזה זה:
רח' ירושלים 1, נתיבות
(להלן: "החברה")
מצד אחד

לבין: 1. _____, ת.ז. _____,
2. _____, ת.ז. _____,
כולם יחד וכל אחד מהם לחוד,
שכתובתם לצורך חוזה זה הינה:
מרח' _____ טל': _____
(להלן, ביחד ולחוד: "הרוכש")
מצד שני;

הואיל והמוכר הוא בעל זכויות החכירה במקרקעין כהגדרתם להלן;
והואיל והמוכר יקים/מקים על המקרקעין, בעצמו או באמצעות אחרים, את הבניין והפרויקט כהגדרתם להלן;
והואיל וברצון הרוכש לרכוש מהמוכר את מלוא הזכויות בדירה כהגדרתה להלן, והמוכר מסכים למכור לרוכש את מלוא זכויותיו בדירה, והכל בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה;
והואיל והרוכש מצהיר כי הוא בעל אישור זכאות כהגדרתו להלן וכי אין מניעה מבחינתו, בקשר עם אישור הזכאות כהגדרתו להלן ובקשר עם תשלום מלוא התמורה, להתקשר בחוזה זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים
- 1.1 המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ובכל מקום בו נאמר להלן "החוזה" ו/או "חוזה זה" הכוונה גם אליהם.
- 1.2 כותרות הסעיפים מובאות לצורך הנוחות בלבד ואין לעשות בהן שימוש לצרכי פירוש או פרשנות.

1.3 ככל שלא נקבע במפורש אחרת בין הצדדים, רשימת הנספחים המצורפים לחוזה זה היא כדלקמן:

נספח א	מפרט המכר;
נספח ב	תוכניות המכר;
נספח ג	תמורה / מועדים ותנאי תשלום;
נספח ד	ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961;
נספח ה	נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה/נספח לחוזה רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם הבנק;
נספח ו	תצהיר והתחייבות-העדר יחסים מיוחדים עם הקבלן;
נספח ז	תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים;
נספח ח	כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י + תצהיר עפ"י הוראות המכרז ורמ"י;
נספח ט	ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "מחיר מטרה";
נספח י	ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג';
נספח י"א	נספח הצמדת חנית נכה;
נספח י"ב	נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעה של רוכשי הדירות), תשל"ד;
נספח י"ג	הסכם ניהול של חברת הניהול בבניין;
נספח י"ד	טופס בחירת דירה;

2. הגדרות

בחוזה זה תהיה למונחים המופיעים להלן המשמעות המפורטת בצדם:

2.1	הבית המשותף	הבניין שירשם כבית משותף, ביחד או בנפרד מבניינים אחרים שיוקמו במסגרת הפרויקט, כולם או חלקם, בלשכת רישום המקרקעין.
2.2	ב"כ המוכר	עוה"ד זאב מינטוס ו/או עינת רוטמן ו/או דניאלה ג'קסון ו/או ברוריה מימון ו/או חנית דמרי ממשד מינטוס רוטמן, עורכי-דין, מרחוב דרך מנחם בגין 150, תל אביב, מגדל We TLV קומה 2.
2.3	הבניין	בניין מס' _____ אשר יוקם על מגרש/ים _____ במקרקעין, כמפורט <u>בנספח ב'</u> .
2.4	הבניינים	הבניינים שייבנו במסגרת הפרויקט.
2.5	החלטת ועדה	החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר המותנית בתנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה.
2.6	ההיתר	היתר בנייה שניתן ו/או יינתן בשלבים שונים להקמת הבניין.

חוקה החכירה	2.7	חוקה החכירה שנחתם בין המוכר ורמ"י ביחס למקרקעין.
חוק הבטחת השקעות	2.8	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
חוק המכר	2.9	חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, על תוספותיו.
חוק המע"מ	2.10	חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
חוק המקרקעין	2.11	חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
חוק התכנון והבניה	2.12	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
חשבון הליווי	2.13	בנק לאומי לישראל בע"מ, סניף 800, מס' חשבון 636123/04
הלשכה	2.14	לשכת רישום המקרקעין בבאר שבע.
המוסד המלווה	2.15	בנק לאומי לישראל בע"מ או כל בנק אחר, חברת ביטוח, או מוסד פיננסי אחר עמו התקשר או יתקשר המוכר לצורך קבלת מימון לבניית הבניין, והודעה על כך תימסר לרוכש בכתב.
מועד המסירה	2.16	מועד המסירה הנקוב ב נספח ג' .
המכרז	2.17	מכרז מקוון רשות מקרקעי ישראל מספר 360/2022 במסלול דיור במחיר מטרה.
הממכר או הדירה	2.18	יחידת דיור בת חדרים, מספר (זמני) בקומה בבניין, וחלקה ברכוש המשותף, חניה מספר (זמני) בחניון ומחסן מס' (זמני) בקומה, והכל כמפורט במפרט המצורף בנספח א' , וכמסומן בתוכניות המצורפות בנספח ב' .
המפרט	2.19	המפרט המצורף לחוקה זה בנספח א' וחתום על ידי הצדדים, לרבות התכניות.
המקרקעין	2.20	מגרש 100 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1048 הידוע גם כחלקות 78, 80, 81, 82, 97 (בחלק) בגוש 1197 באשקלון.
משהב"ש	2.21	משרד הבינוי והשיכון.
הפרויקט	2.22	הקמת הבניין ובניינים נוספים במקרקעין בהתאם להיתרי הבניה לרבות עבודות הפיתוח.
צו המכר	2.23	צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.
הקבלן	2.24	המוכר או הקבלן הראשי עמו התקשר ו/או יתקשר המוכר לבניית הבניין וכל קבלן אחר אשר ייבחר על ידי המוכר על פי שיקול דעתו הסביר ובלבד שיהיה זה קבלן מורשה כדין.
ריבית פיגורים	2.25	ריבית בשיעורה הקבוע בתקנות המכר לפי סעיף 5'ב' לחוק המכר, המגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה וביעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית.
רכוש משותף	2.26	אותם חלקים של הבניין אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ולא הוצאו על ידי המוכר מכלל הרכוש המשותף כמפורט בנספח

א'. מובהר במפורש כי לא יכללו ברכוש המשותף חצרות, מרתפים, חניות, גגות, קירות חיצוניים, מרפסות וחלקי מבנה אחרים או חלקים מהם שיוצמדו לאחת או יותר מהדירות שבבנין או יוקנו לאחד או יותר מרוכשי הדירות בבנין על ידי המוכר, וכן חלקים מן המקרקעין אשר השימוש בהם יוקנה על ידי המוכר, לפי שיקול דעתו הסביר, לכלל בעלי הדירות בפרויקט או חלקם, בהתאם להיתר ולתשריט הבית המשותף, והכל בכפוף להוראות חוק המקרקעין.

2.27 רמ"י רשות מקרקעי ישראל.

2.28 תב"ע תכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על המקרקעין לרבות תוכנית מפורטת מס' תמל/1048 על כל שינוייהן מעת לעת.

2.29 תקנות הבניה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

העסקה ומטרת ההתקשרות

3. ברצון הרוכש לרכוש מהמוכר את מלוא הזכויות בדירה ומתחייב לשלם את מלוא התמורה, באופן ובמועדים הקבועים בחוזה זה, והמוכר מתחייב למכור לרוכש את מלוא הזכויות בדירה באופן ובתנאים המפורטים בחוזה זה, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש על פיו במלואן ובמועדן.

התחייבויות המוכר כלפי הרוכש על פי חוזה זה על כל נספחיו מתייחסות לממכר בלבד בהתאם לקבוע במפורש בחוזה זה ובכפוף לכל דין.

הצהרות והתחייבויות המוכר

4. המוכר מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 4.1 בהתאם לחוזה החכירה, הוא בעל זכויות החכירה במקרקעין.
- 4.2 זכויותיו בממכר נקיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול וזכות צד ג', והכל למעט ובכפוף לשעבוד לטובת המוסד המלווה ולמעט הערות תכנוניות ככל שנרשמו או תירשמה לבקשת הרשויות.
- 4.3 אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל התחייבויותיו על פיו.

הצהרות והתחייבויות הרוכש

5. הרוכש, מצהיר מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 5.1 כי הוא אזרח ישראל "חסר דיור" בהתאם להגדרת מונח זה על פי הוראות משהב"ש, וכי הוא מחזיק באישור זכאות תקף כנדרש על ידי משהב"ש לצורך רכישת דירה במחיר מטרה, וכי לא רכש דירה במחיר מטרה או דירה במחיר למשתכן אחרת. כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י מצורף כנספת ח'.
- 5.2 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 20.5 דלהלן.
- 5.3 כי הוא זכה בהגרלת מחיר מטרה שנערכה בקשר עם הפרויקט.
- 5.4 הוא לא רכש מהמוכר קודם למועד חתימת חוזה זה, חלק במקרקעין בנפרד מהקבוע בחוזה זה בהתאם לאמור בנספח ז'.
- 5.4 ניתנה לרוכש שהות מספקת לעיין בחוזה זה על נספחיו ובכל המסמכים בהם ביקש לעיין, בטרם החתימה על החוזה.

- 5.5 ניתנה לו הזדמנות לקבל יעוץ משפטי ולהיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו, והובהר לו שב"כ המוכר אינם מייצגים אותו בקשר עם רכישת הממכר, אלא את המוכר בלבד, והוא חותם על חוזה זה מרצונו החופשי.
- כמו כן הודע לרוכש, כי השירות שיינתן על ידי ב"כ המוכר לרוכש תחום ומוגבל לביצוע רישום זכויות הרוכש בממכר בלבד, וכי בכל עניין אחר, לרבות הליכים עתידיים בין הרוכש למוכר (ככל שאינם נוגעים לרישום זכויות הרוכש בממכר) ב"כ המוכר מייצג ו/או יהיה רשאי לייצג את המוכר, ואינו מייצג ו/או ייצג את הרוכש.
- 5.6 כי ניתנה לו האפשרות לבקר במקרקעין, בבניין ובממכר, במצבם בעת חתימת חוזה זה, וכי ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק אותם ואת סביבתם ומצאם מתאימים למבוקשו נכון למועד זה. להסרת ספק יובהר, כי הצהרה זאת כפופה להתחייבות המוכר להראות לרוכש את הממכר לבקשתו מראש ובכתב, ככל ומצבו הפיזי של הממכר מאפשר זאת קרי, ככל ולא ניתנה לרוכש למרות בקשתו האפשרות כאמור בסעיף זה, הצהרת הרוכש בקשר עם סעיף זה ריקה מתוכן.
- 5.7 אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל התחייבויותיו על פיו.
- 5.8 ימלא אחר התחייבויותיו בחוזה זה במלואן ובמועדן, לרבות תשלום כל המיסים והתשלומים המוטלים עליו או הנובעים מרכישת הדירה, ויאפשר את ביצוע הוראות חוזה זה במועדים הקבועים לכך.
- 5.9 אין בינו או בין קרובו, לבין המוכר או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק המע"מ, כאמור וכמפורט בנספח ו' לחוזה זה.
- 5.10 הובהר לו כי בכפוף להוראות המכרז ו/או התב"ע ו/או חוזה החכירה, המוכר יהא רשאי למכור בפרויקט ובבניין דירות במחיר ובתנאי "שוק חופשי".
- 5.11 חוזה זה מגבש את היחסים בין הצדדים וממצה אותם באופן מלא. בהתאם לכך, הובהר לרוכש כי כל פרוספקט, פרסום שיווקי, מצג, מצגת, פרסום, הצהרה, הבטחה, הסבר ו/או התחייבות שהוצגו לרוכש בקשר לפרויקט, לבניין ולממכר, בכל אופן שהוא, בין בכתב ובין בעל פה, על ידי המוכר או כל אדם וגורם אחר מטעם המוכר, לא יחייבו את המוכר בכל צורה שהיא וכי חוזה זה ונספחיו הם והם בלבד המסמכים היחידים המחייבים את המוכר. אין באמור כדי לשלול מהרוכש טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה ונספחיו פרטים שחלה על המוכר חובה לציין על פי דין מחייב ו/או לגרוע ו/או לשלול מזכויות הרוכש על פי דין הנובעות מפרסומים ומצגים ככל והוצגו ו/או שנעשו מטעם המוכר בפני הרוכש, לפני חתימת חוזה זה.
- 5.12 הוראות סעיף 5.1, 5.9 הן בגדר תנאי יסודי של חוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6. הבניה וזכויות הבניה .6

- 6.1 הדירה תיבנה, באמצעות הקבלן, בהתאם להוראות חוזה זה, לתב"ע, להיתר ולמפרט המחייב, והחומרים יהיו בעלי תו תקן ישראלי ובהיעדרו של תקן ישראלי, כמקובל בפרויקטים באיכות ובסדר גודל דומים. למען הסר ספק מתחייב המוכר לביצוע כל עבודות הבניה והפיתוח הצמוד, לפי חוזה זה, להשתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן או תו הסמכה בתוקף ליום מתן היתר הבניה, והכל בכפוף לסטיות קבילות בשטחים, במידות, בכמויות או באביזרים שונים, שיהיו בבניית הדירה בפועל לעומת המפרט שאינם עולים על הסטיות המותרות על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008, ולשינויים שיעלה צורך לבצעם כתוצאה מהוראות דין או מדרישות או הנחיות הרשויות המוסמכות (להלן: "**סטיות מותרות**").

- המונח "סטיות קבילות" משמעו – סטיות המותרות על פי צו המכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008.
- 6.2 אם יהיו בפועל הפרשים או סטיות בכמויות או במידות של פרט בדירה לעומת תיאורו במפרט או בתכניות, ואלה יהיו בגדר סטיות מותרות כאמור, או שהן מותרות בהתאם להוראות כל דין, לא יהוו ולא ייחשבו הפרשים או סטיות אלו כאי התאמה, והם לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר על פי חוזה, ולא ישמשו כבסיס לטענת אי התאמה, ולא יזכו את הרוכש בתרופה או סעד כלשהם, לרבות פיצוי או שיפוי כלשהו. ככל שיהיה מחסור בשוק של אביזר או פריט כלשהו המצוין במפרט, יהא המוכר רשאי להחליפו באביזר ראוי או פריט אחר ובלבד שיהיה שווה ערך לפריט או לאביזר המוחלף ובכפוף לאישור משב"ש ותו תקן או תו הסמכה בתוקף ליום מתן היתר הבניה.
- 6.3 במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור הבניין והדירה במפרט לבין התוכניות, יגבר התיאור המילולי המופיע במפרט.
- 6.4 בוטל.
- 6.5 הרוכש ישתף פעולה עם המוכר ומי מטעמו בהתאם להוראות חוזה זה, בין היתר, בכל הקשור למימוש זכותו לבחור מתוך חלופות בהתאם לאמור במפרט. תינתן לקונה האפשרות לבחור בתוך 21 ימים ממועד הודעת המוכר לעשות כן. ככל שלא יגיע הקונה לבחור בתוך 21 ימים, ישלח לו המוכר הודעה נוספת בת 7 ימים לבחור. לא הגיע הקונה גם בפעם הזו, יבחר המוכר את הפריטים עבור הקונה ובלבד שהתריע בפניו כי יפעל כאמור בהודעתו השנייה.
- 6.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי העדר שיתוף הפעולה כאמור מהווה כשלעצמו הפרה של הוראות חוזה זה. לא בחר הרוכש כמפורט לעיל על אף שנתנו לו הודעות כאמור, יעשה המוכר שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר, המצורף **כנספת ד'** לחוזה זה, אשר יכלול, בין היתר, הוראות המסמיכות את ב"כ המוכר לחתום בשם הרוכש, ככל שחתימתו תידרש, על כל מסמך, בקשה ואישור שיידרשו על מנת לבצע כל שינוי וכל בחירה כאמור בסעיף 6.5 לעיל.
- 6.7 אין באמור בחוזה זה כדי להגביל את המוכר בכל הנוגע לתכנון או לבנייה של הפרויקט, הבניין והדירה ובלבד שלא יהיה בכך משום שינוי של הדירה, לרבות גודלה, מיקומה ותכנונה הפנימי, על הצמדותיה.
- 6.8 הרוכש לא יתנגד לכל פעולה שהמוכר רשאי לעשותה בהתאם לסעיף 6 זה, ובלבד שתיעשה באופן סביר ומבלי לפגוע בזכויות הרוכש הנובעות מחוזה זה ובהתאם להוראות הדין וחווה זה וכן שאם פעולה כאמור תעשה לאחר מסירת החזקה בממכר לרוכש, לא ימנע הדבר שימוש סביר בממכר ובגישה הסבירה אליו.
- 6.9 פרטים אודות בניית הפרויקט, הבניין והדירה, לרבות היקף הבנייה וטיבה, אשר לא נקבעו בחוזה זה, במפרט, בהוראות המכרז ייקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר, ובכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות.
- 6.10 כל הוראת תקן שאיננו תקן רשמי, וכל הוראת דין לרבות תקן או תקנה, שלא היו בתוקף במועד מתן ההיתר לבניית הבניין, לא יחייבו את המוכר והקבלן והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 6.11 המוכר יהיה רשאי, עד למועד המסירה, להתקין ולהעביר דרך המקרקעין, הבניין, הדירה וקירותיה, בעצמו או באמצעות אחר, מתקנים הנדרשים למערכות התשתית ומתקנים ומערכות המיועדים לשרת את הבניין, הפרויקט או היחידות שבהם וכן את יתר השטחים האמורים להיבנות בפרויקט או איזה מהם, לפי שיקול דעתו הסביר והמקצועי של המוכר, והכל בין שמערכות אלה משרתות את הדירה ובין אם לאו, ובכלל זה – צינורות ומתקני מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי אנטנות

טלוויזיה, קווי תקשורת ומחשבים, צנרת ביוב, תיעול, ניקוז, פירים, צנרת מיזוג אוויר וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטרים. לאחר מועד המסירה, הרכש יאפשר למוכר, לרשויות ולגופים העוסקים בני"ל, לפקידיהם ולפועליהם, להיכנס למקרקעין, לפרויקט ולדירה (כניסה לדירה תיעשה לאחר תיאום מראש ובשעות סבירות ותוך צמצום ההפרעה לרוכש, ככל האפשר) ולהוציא לפועל את עבודות התחזוקה הדרושות במתקנים כאמור. כמו כן, יתחייב המוכר להחזיר את מצב הממכר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון. למען הסר ספק יובהר כי הרוכש לא יהיה רשאי לבצע שינויים או עבודות העלולים לגרום לשיבוש של מתקנים אלו, והכל בכפוף להוראות הדין והמכרז.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, בכל מקרה בו כולל הממכר גם מחסן, אזי המוכר יהיה רשאי להתקין ולהעביר בשטח ו/או בחלל המחסן מתקנים משותפים שונים, לרבות צנרת מים, ביוב, ניקוז, פתחי אוורור ו/או יניקת אוויר וכיו"ב, כמו כן, במקרה כזה הרוכש יאפשר נגישות וכניסה לתחזוקה שוטפת ובמידת הצורך למחסן ו/או לאותם מתקנים משותפים וימנע מכל פעולה שעלולה לגרום נזק למתקן משותף העובר במחסן והוא יהיה אחראי לכל נזק כאמור אשר הוכח כי נגרם על ידו במעשה או מחדל. ככל שיותקנו במחסן פתחי אוורור ו/או יניקת אוויר כאמור, הרוכש ידאג לאי סגירתם ו/או אטימתם ו/או ביצוע של שינוי בהם והוא ימנע מכל פעולה כזו. התחזוקה ותיקון תקלות כאמור במחסן הרוכש יתבצעו בתאום מראש ובשעות סבירות עם הרוכש, ובמקרה של צורך מידי (כגון תקלה בצנרת), גם ללא תאום מראש רק במצב בו לא ניתן לתאם מראש עם הרוכש. כמו כן, יתחייב המוכר להחזיר את מצב הממכר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

אופן ההוצאה לפועל וההיקף של העבודות שיבוצעו על ידי המוכר כאמור לעיל, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים, יקבעו על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר בהתאם להוראות המכרז ובהתחשב בדרישות הרשויות המוסמכות.

6.12 המוכר יהיה רשאי להתקין על גג הבניין ועל גגות בניינים אחרים בפרויקט, מעל הדירה ומעל אחת או יותר מהדירות האחרות בפרויקט, לפי שיקול דעתו הסביר, מתקנים שונים כגון אנטנת טלוויזיה, קולטי שמש, דודי שמש וכיו"ב לרבות מתקנים השייכים לאחרים, למעט אנטנות סלולאריות והכל בכפוף להוראות המכרז והדין (להלן: **המתקנים**). המוכר ו/או מי מטעמו רשאי לבנות את הבניין כך שהגישה לחלקי גג הבניין שיהוו רכוש משותף או למתקנים תעשה דרך הממכר או, לפי העניין, דרך דירות אחרות שמעליהן יותקנו המתקנים ובלבד שהדבר לא יפגע או יצמצם משטח הדירה ו/או החצר ו/או ההצמדות כמסומן בתכניות המצורפות לחוזה זה ולא תיפגענה זכויותיו של הקונה בחוזה זה.

ככל שהמתקנים או חלקם יותקנו על חלק גג הבניין שמעל הממכר, מתחייב הרוכש, לאפשר מעבר דרך הממכר אל גג הבניין בתאום מראש ובזמנים סבירים, ככל שיידרש, לצורך בדיקה או לצורך ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים.

אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 12.7 להלן.

6.13 המוכר ו/או הקבלן יהיו רשאים להתקין חלק מהמתקנים השייכים לדירה או משרתים אותה, כגון: דוד מים, הכנה ליחידות מיזוג אוויר וכיו"ב, מחוץ לדירה ואין בכך כדי לפטור את הרוכש מאחריותו למתקנים אלו והכל בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש שהגדרתם בסעיף 8.17 להלן.

6.14 המוכר רשאי, בכל שלב ולפי שיקול דעתו הסביר, ליזום, לקדם ולהכניס שינויים בבניין, בביצוע הפרויקט ובהיתרי הבניה שהוצאו או יוצאו לבנייתו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, שינויים בהקצאת השטחים ובייעודם, לשנות את מספר היחידות בבניין לרבות דרך הוספה וניצול של אחוזי בניה נוספים, לערוך שינויים

בכמות מקומות החניה, במיקומם ובמספרם, להוסיף מחסנים וכיו"ב כפי שימצא לנכון, וכן להפריש חלקים מהמקרקעין לשם העברתם לצורכי ציבור. הרוכש לא יתערב במהלך בניית הבניין והדירה. מובהר כי לא יהיה בשינויים האמורים כדי לשנות באופן מהותי את התכנון והבניה של הדירה עצמה, מיקומה, גודלה ותכנונה הפנימי, על הצמדותיה ולא יפגעו זכויות הרוכש בדירה על פי חוזה זה ו/או על פי דין מחייב לרבות בנוגע לפנייה לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

6.15 בוטל.

6.16 זכויות הבניה על המקרקעין, בין שטרם נוצלו ובין שיתווספו בעתיד, אם יתווספו מכל סיבה שהיא ובלבד שמועד היווצרותן חל בטרם מכר המוכר את כל הדירות בבניין, שייכים והיו שייכים בלעדית למוכר או למי שאליו יחליט המוכר להעביר, לנייד או למכור את הזכויות בכפוף להוראות כל דין (להלן: "**נעבר מטעמים**").

המוכר ונעבר מטעמו יהיו רשאים לנהוג בקשר לזכויות הבניה ולנצלן מפעם לפעם או לעשות בהם כל שימוש כפי שימצאו לנכון, במהלך הבניה ו/או לאחר השלמתה ולאחר רישום הבית המשותף ורישום הדירה ע"ש הרוכש, לרבות על ידי ניוון למקרקעין אחרים ו/או שינוי והוספת דירות או קומות לבניין או לבניינים אחרים בפרויקט, הגשת בקשות לשינוי היתר, להצמידן ליחידות מסוימות בבית וכן לקבוע כי מי שהוצמדו להם זכויות בניה דלעיל, יהיו רשאים לממש את זכויות הבניה האמורות ללא צורך בקבלת הסכמת יתר בעלי הזכויות ולצורך כך להתחבר למתקנים ולמערכות של הבניין באופן ובתנאים כפי שיקבעו על ידי המוכר ויעוגנו בתקנון הבית המשותף, והכל בכפוף ובלבד שמועד היווצרותן חל בטרם מכר המוכר את כל הדירות בבניין. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

האמור לא יחול על זכויות בנייה שיתקבלו כתוצאה מהקלות לפי חוק התכנון והבניה ו/או מניוד זכויות אל המקרקעין ו/או כתוצאה משינויים שהמוכר יזום ו/או שיזמו לבקשת המוכר ו/או כתוצאה מתיקוני חקיקה, ואלו יהיו בבעלותו המלאה של המוכר ובלבד שנוצרו עד למכירת כל הדירות בבניין.

6.17 הרוכש לא יתערב בבקשה לשינוי בבניה והנובע ממנה ומהשינוי כאמור, ובלבד שאין מדובר בשינוי העולה על הסטיות המותרות כהגדרתן בסעיף 6.1 לעיל, וכן שזכויותיו בדירה כאמור בבחוזה זה ו/או על פי דין מחייב לא תפגענה לרבות שינוי בקומת הדירה ו/או כיוונה. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון והבניה.

6.18 האחריות כלפי הרוכש בכל הקשור לבניה, לאיכותה ולטיבה לרבות ביחס למתן אחריות ובדק על פי חוק המכר, להתאמת הבניה לתוכניות ולמסירת החזקה בדירה במועד – תחול על הקבלן, והכל מבלי לפגוע באחריות המוכר לפי הוראות כל דין.

7. שינויים ותוספות בממכר .7

7.1 החל ממועד החתימה על חוזה זה ועד לקבלת החזקה בממכר לידי הרוכש אינו זכאי לביצוע שינויים פנימיים, תוספות בדירה או כל עבודה נוספת שאינה כלולה במפרט (להלן: "**השינויים**").

7.2 ככל והרוכש ירצה שינויים פנימיים שיעשו בדירה לאחר מועד המסירה יעשו על ידי הרוכש בעצמו ו/או מי מטעמו, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מחובת המוכר לתקן ליקויים בהתאם להוראות חוק המכר. נטל ההוכחה לקיום הליקוי יהא כאמור בחוק המכר.

7.3 הרוכש לא יהיה זכאי לקבל זיכוי כספי כנגד ויתור על כל רכיב מרכיבי המפרט, למעט זיכוי כספי כנגד ויתור על רכיבי המפרט המפורטים להלן: א. ארון מטבח ב. סוללות למים (כיוור, אמבטיה ומקלחת) ג. בית תקע ונקודות טלפון ד. דלת כניסה למרפסת שירות, אשר יזוכו בסכומים הנקובים בו ויקוזזו מהתשלום האחרון שישלם הרוכש בגין הממכר.

7.4 קבלת הזיכויים כאמור כפופה להגשת בקשה בכתב על ידי הרוכש למוכר, בנוסח הקבוע במפרט, נספח א' לחוזה זה, ובה יצוינו הפריטים עליהם מבקש הרוכש לוותר, וזאת עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב במפרט הנ"ל בהתאם להוראות הדין.

7.5 עד למסירת החזקה בממכר לא יהיה הרוכש רשאי להכניס לממכר ציוד, מתקנים וחפצים מכל סוג בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו. כמו כן, הרוכש ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי להיכנס למקרקעין, לאתר הקמת הבניין, לשטחי הפרויקט ולממכר קודם למסירת הממכר לרשות הרוכש, אלא בתאום מראש ובכתב עם המוכר וגם זאת לשם הסתכלות בלבד. להסרת ספק יודגש, כי כל כניסה של הרוכש ו/או מי מטעמו למקרקעין ו/או לאתר הקמת הבניין ו/או לשטחי הפרויקט ו/או לממכר (לרבות כל שטח סמוך בו מבוצעות עבודות על ידי המוכר ו/או מי מטעמו כגון שטחי עבודות הפיתוח ו/או מטלות ציבוריות סמוכות, ככל וישנן) ללא הסכמה מראש ובכתב מאת המוכר תהווה הפרת חוזה זה, אשר תזכה את המוכר בכל הסעדים העומדים לו על פי חוזה זה ו/או על פי דין, לרבות אלו העומדים לו בהתאם לסעיף 18 לחוק המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור, הרוכש יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק שייגרם לו, ו/או למוכר, ו/או לצד שלישי בעקבות ו/או כתוצאה מכניסה ללא אישור מראש ובכתב כאמור, ובמקרה כזה יתבע המוכר את הרוכש בכל נזק שייגרם, לרבות למוכר ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי.

7.6 לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש היא הרוכש רשאי לבצע, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, שינוי פנימי בקירות "רכים" בתוך תחום הדירה, בתנאי שאין בשינוי הפנימי הנ"ל כדי לגרור שינוי או פגיעה בכל צורה שהיא בקונסטרוקציה ו/או במערכות הבניין ו/או לגרום לשינוי בשימושים וביעודים בהתאם להוראות הת.ב.ע ו/או היתר הבניה.

יובהר כי שינוי חיצוני כלשהו בדירה, לרבות בהצמדותיה, ו/או בבניין שיבצע הרוכש לאחר שהדירה נמסרה לידיו הטעון היתר בניה כדין וקבלת כל ההסכמות והאישורים הנדרשים לפי כל דין והוא יבוצע על ידי הרוכש אך ורק בהתאם ובכפוף להוראות והנחיות הרשויות המוסמכות ו/או הגופים הנוגעים בדבר וזאת לאחר שהרוכש יקבל את כל ההסכמות, האישורים וההיתרים שיידרשו, אם יידרשו, על פי כל דין.

המוכר לא יהיה רשאי לקבוע שנדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין, לאחר שהדירה נמסרה לידיו, אלא במסגרת זכויותיו כבעלים של דירות אחרות בבניין שטרם נמסרו לקונים.

פעל הרוכש בניגוד לאמור בסעיף זה לעיל, והשינוי שביצע עלול לעכב ואף למנוע את ביצוע הרישום בהתאם להוראות חוזה זה, הרוכש יהיה חייב להרוס על חשבונו כל שינוי ו/או תוספת שבוצעו על ידו, אם בוצעו, בניגוד לאמור בסעיף זה לעיל ובניגוד לקבלת היתר בניה כדין, ככל והשינוי נדרש לכך, ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת המוכר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי להגיש תביעה כנגד הרוכש בדרישה כי יישא בכל העלויות, ההוצאות והנזקים שייגרמו לו ו/או לצד ג כלשהו, ככל שייגרמו, עקב העיכוב ברישום הבית המשותף הנובע מהפרת התחייבות הרוכש כאמור.

ככל שמי מרוכשי דירות המוכר בפרויקט יפר את הוראות סעיף זה, באופן אשר

- בעקבותיו יחול עיכוב ברישום הבניין כבית משותף, המוכר לא יישא בכל אחריות בגין עיכוב ברישום כאמור והמוכר יבצע את הרישום כאשר ניתן יהיה לעשות כן.
- 7.7 הרוכש לא יתקין שלטים או אמצעי פרסום אחרים, אלא אם כן יקבל לכך את האישורים הנדרשים על פי דין מראש ובכתב ככל שנדרשים.
- 7.8 הוראות סעיף 7.6 זה הן בגדר תנאי יסודי של חוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8. השלמה ומסירה .8

8.1 בכפוף לתשלום מלוא התמורה בגין הדירה, ולאחר שהרוכש מסר למוכר ייפוי כוח בלתי חוזר המהווה נספח ד' לחוזה זה, מתחייב המוכר כי הדירה תימסר לחזקת הרוכש כשהיא ראויה למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ וחפשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת המקרקעין ולמימון הפרויקט (בכפוף למכתב החרגה כמפורט בסעיף 8.2) או המשכנתא שנרשמה על-פי בקשת רוכש הדירה, לאחר שבנייתה הושלמה בהתאם להיתר הבניה, בהתאם לתוכניות המכר ולמפרט ולאחר קבלת "טופס 4" למבנה, במועד המסירה. הרוכש מתחייב למלא עד למועד זה את מלוא ההתחייבויות שעליו למלא ולקבל את החזקה בממכר במועד כאמור.

סמוך למועד השלמת בניית הממכר, ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד משלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הממכר לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הממכר לרשותו, שלא יהיה מאוחר מעשרה (10) ימים ממשלוח ההודעה זו.

8.2 הדירה תימסר לרוכש כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא, נקייה מזכויות צד ג' כלשהן למעט זכויות צד ג' שמקורן ברוכש כגון משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הממכר או משכנתא שנרשמה לבקשת רוכש הדירה והערת אזהרה לטובת רמ"י ו/או לטובת משהב"ש כאמור בסעיף 19.2 להלן ולמעט שעבוד לטובת המוסד המלווה. ככל שהשעבוד לטובת המוסד המלווה לא יוסר עד למועד המסירה, יימסר לרוכש, בהתאם להוראות הדין ולא יאוחר מ-30 ימים לאחר מועד המסירה, מכתב החרגה בלתי מותנה מאת המוסד המלווה אשר מחריג את הממכר מהשעבוד הרשום לטובתו.

8.3 המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד שישים (60) ימים, ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם, והרוכש ישלים את כל התחייבויותיו עד אותו מועד ויקבל את החזקה בממכר. הקדמת מועד המסירה על ידי המוכר בתקופה העולה על שישים (60) יום מהמועד הקבוע **בנספח ג'**, מותנית בהסכמת הרוכש.

8.4 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לרוכש שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה תמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
- 8.5 הפיצויים הקבועים בסעיף 8.4 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- 8.6 הוראות סעיפים 8.4-8.5 לעיל לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:
- 8.6.1 הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד;
- 8.6.2 הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.
- 8.7 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.
- 8.8 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 8.9 מבלי לגרוע מכל זכות וסעד העומדים ליזכות הרוכש, לרבות זכותו לפיצוי כאמור לעיל, במקרה של דחיית מועד המסירה מסיבה שאינה מנויה לעיל, יודיע המוכר לרוכש על הדחייה ועל מועד המסירה החדש, עם היוודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה.
- 8.10 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה (6) חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 8.4 לעיל) ולמעט אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הרוכש בלבד, יהיה הרוכש זכאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- 8.11 תנאי מוקדם להתחייבות המוכר למסור לרוכש את החזקה בדירה, יהיה תשלום מלוא התמורה עד למועד המסירה כהגדרתו להלן, ועד בכלל.
- 8.12 הרוכש יקבל את החזקה בדירה כשהיא ראויה למגורים במועד המסירה והדירה והצמדותיה תחשב כגמורה וראויה למסירה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא, זכויות צד ג' כלשהן למעט זכויות צד ג' שמקורן ברוכש ולמעט השעבוד לטובת המוסד המלווה בגינו יומצא לרוכש מכתב החרגה סופי, כשניתן לעשות בה שימוש סביר למטרת מגורים, לרבות גישה סבירה לדירה ולהצמדותיה, חיבור לרשת הביוב, במצב שניתן לחברה לרשת המים והגז בכפוף לביצוע החיבורים הדרושים על ידי חברת המים, לחתימת חוזי אספקת מים וחשמל.

מובהר כי המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר (ככל שהתשלום שולם על ידו ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר ביצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יכול לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בחיבור הדירה לחשמל מוטלת על החברה בלבד.

למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכר, מעלית פעילה אחת לפחות בבניין, וזאת אף אם לא הושלמו אילו מעבודות הפיתוח ועבודות גמר בבניין או בדירה או שקיימים ליקויים או אי התאמות ובלבד שהעבודות אלו יתבצעו כאמור להלן בסעיף 8.15, וכן שהעבודות ואי ההתאמות לא תמנעה גישה ו/או שימוש סביר בדירה ולהצמדותיה (לעיל ולהלן: **"ראויה למסירה"**).

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המוכר לבצע שינויים, בהתאם להוראות המכרז והנחית הרשויות בקשר עם הפיתוח הצמוד לבניין ובחלקי הבניין המחוברים ליתרת חלקי הפרויקט, הכל כפי שיקבע ע"י מוסדות התכנון, ובלבד שלא היה בשינויים האמורים כדי למנוע שימוש סביר בממכר למטרת מגורים.

8.13 הרוכש לא יתפוס ולא יהיה זכאי לתפוס חזקה בממכר לפני שזה יימסר לחזקתו בהתאם להוראות חוזה זה. בהתאם לכך, וכאמור בסעיף 7.5 לעיל, הרוכש לא יכניס לממכר חפצים ולא יתאפשר לו להכניס קבלן או נותן שירות מטעמו לממכר עד למסירת החזקה. בכל מקרה בו יפעל הרוכש בניגוד לאמור ויתפוס חזקה בממכר שלא כדין, תהיה זאת הפרה יסודית אשר בכפוף לכך שהמוכר ישלח לרוכש הודעה בכתב ארבעה עשר (14) ימים מראש, בה ידרוש מהרוכש לתקן ההפרה הנ"ל והרוכש לא יעשה זאת, תקום למוכר הזכות לבטל חוזה זה, ויעמדו לרשותו כל הסעדים הקבועים בדין ובכפוף להוראות המכר.

8.14 עבודות הפיתוח, עשויות להתבצע אף לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש ובלבד שישתיימו בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 למבנה בהתאם להוראות המכרז והסכם הפיתוח שבין המוכר לבין משב"ש, ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מהרוכש גישה סבירה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר בממכר.

המוכר יבצע את עבודות הפיתוח שיבוצעו לאחר מסירת החזקה לרוכש באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש.

8.15 בכל מקרה שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כאמור לעיל או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו במועד המסירה או לא קיבל את הממכר לרשותו בניגוד לאמור בסעיף 8.12 או לא היה זכאי לקבל את הממכר לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו בחוזה זה, ישלח לו המוכר הודעה נוספת ובה יתבקש הרוכש בשנית לתאם מועד למסירת הדירה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מעשרה (10) ימים ממועד משלוח הודעה זו (להלן: **"המועד הנדחה"**). לא הופיע הרוכש לקבלת החזקה בדירה או סרב לקבל את החזקה בדירה גם במועד הנדחה, יחשב המוכר כאילו קיים את כל התחייבויותיו בקשר עם מסירת הדירה ויחשב מועד זה כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הרוכש על פי חוזה זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום יתרת התמורה, אחריות למצב הדירה, לאחזקתה ולשמירתה, והחבות לשאת בכל התשלומים החלים על הרוכש כהגדרתם בסעיף 15.1 להלן ולרבות ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה או מהבעלות עליה. מובהר כי במקרה כזה הרוכש לא ייחשב כבעל החזקה בדירה עד שישלם למוכר את מלוא מחיר הדירה.

לא הגיע הרוכש לקבל את הדירה לרשותו גם במועד הנדחה, לא תוטל על המוכר חובה, לתחזק את הדירה או לשאת באחריות כלשהי, והמוכר ומי מטעמו לא יהיו אחראים כלפי הרוכש לתיקון או פיצוי בגין כל אובדן, נזק או פגם שייגרם לדירה או כל חלק ממנה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה בה על ידי הרוכש ובלבד ובמועד הנדחה הדירה ראויה למסירה כהגדרתה בסעיף 8.13, בשל היותה ללא שמירה, טיפול או השגחה או ריקה וללא שימוש, למעט אחריות מכוח חוק השומרים, התשכ"ז-1967, או אלא אם נגרמו כתוצאה מרשלנות המוכר.

8.16 המוכר ו/או מי מטעמו ימסור לרוכש הוראות תחזוקה ושימוש כשהן חתומות על ידיו לעניין הממכר או כל דבר שבו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הממכר או כל דבר שבו (להלן: "הוראות התחזוקה והשימוש"), וזאת במועד החתימה על חוזה זה או עד למועד מסירת הממכר (אם אינן מצויות בידי המוכר לפני כן). הרוכש יפעל בהתאם להוראות התחזוקה והשימוש וימלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן. כל נזק ו/או פגם ו/או אי התאמה שיווצרו בדירה ובהצמדותיה וברכוש המשותף ושהוכח כי ניתן היה למנעם על ידי מילוי הוראות התחזוקה והשימוש, יהיו באחריות המלאה של הרוכש והכל בכפוף להוראות הדין והוראות חוזה זה.

8.17 החל ממועד המסירה לרוכש ואילך, ובלבד והדירה ראויה למסירה כאמור בסעיף 8.13 לעיל ובהתאם להוראות החוזה, תחולנה, בין היתר, ההוראות הבאות:

8.17.1 תחולנה על הרוכש על פי חלקו היחסי ביחס לממכר כל החובות המוטלות על מחזיק במקרקעין ועל בעליו על פי כל דין, לרבות תשלומים החלים על הרוכש כהגדרתו בסעיף 15.1 להלן וחבות בגין כל מעשה או מחדל, וביחסים שבין הצדדים, יהיה הרוכש האחראי הבלעדי לתשלומים ולחבויות אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין.

8.17.2 למעט אחריות המוכר כשומר חנם כהגדרתו בחוק השומרים, תשכ"ז-1967 על הרוכש תחול האחריות לשמור על הדירה, על תכולתה, על אביזריה ועל שלמותה.

8.18 הוראות סעיף 8.12 (למעט 8.12.2), 8.14, זה הן בגדר תנאי יסודי של חוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. פרוטוקול מסירה

9.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך על ידי המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

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

9.3 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

9.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

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

9.6 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 9.3, 9.4 ו-9.5 לעיל בפרוטוקול המסירה.

- 9.7 אין בחתימת המוכר או מי מטעמו על הפרוטוקול משום אישור או הודאה בכך שאיזה מהליקויים הנטענים אשר פורטו על ידי הרוכש, אכן קיימים בדירה או כי על המוכר לתקן אותם או חלק מהם.
- 9.8 המוכר רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו לזמן את הרוכש לבדיקת הממכר ולעריכת פרוטוקול מסירה מקדמי החל משישים (60) יום קודם למועד המסירה ואילך. במקרה זה, הרוכש יגיע במועד כאמור לצורך עריכת הפרוטוקול המקדמי.
- 9.9 פרוטוקול המסירה יחתם על ידי שני הצדדים במעמד מסירת החזקה.
- 9.10 סרב הרוכש לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע ממשקלו, אולם המוכר או מי מטעמו, יציינו זאת על גבי הפרוטוקול. בנוסף, במקרה כזה יחשב המוכר כאילו קיים את התחייבויותיו בקשר עם מסירת הדירה ויחשב מועד זה כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין כמפורט בסעיף 8.16 לעיל וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לצדדים על פי דין ובלבד שהיא ראויה למגורים וניתן לעשות בה שימוש סביר.
- 9.11 נציג מטעם המוכר או הקבלן יבדוק את הליקויים הנטענים וככל שייוכח כי אכן קיימים בדירה אותם ליקויים, כולם או חלקם, וכי החובה לתקנם חלה על המוכר על פי חוק המכר ובלבד שהתיקון איננו מוסיף מעבר לחבויות המוטלות על המוכר על פי חוק המכר בנוסחו במועד חתימת חוזה זה ולמעט סטיות מותרות כמפורט בסעיפים 6.1 – 6.2 לעיל, המוכר או הקבלן ידאגו לתקנם (להלן: **"תיקון אי התאמות"**) תוך זמן סביר. מובהר כי רישום הליקויים בדירה בפרוטוקול המסירה לא ידחו את מועד המסירה וביצוע התיקונים כאמור לא יהווה, בכל מקרה, תנאי למסירת הממכר ובלבד והדירה ראויה למסירה כהגדרתה בסעיף 8.13. למען הסר ספק, החלטות, קביעות או ממצאי נציג המוכר/הקבלן כאמור, לא יכריעו במקרה של מחלוקת או חילוקי דעות בין הצדדים, ולא יהיה כדי להעניק להם מעמד ראייתי מועדף בכל הליך משפטי.
- 9.12 הרוכש יהא רשאי לסרב לקבל את החזקה בממכר אך ורק במקרה בו הדירה אינה ראויה למגורים. למען הסר ספק, במקרה בו יסרב הרוכש לקבלת חזקה בדירה שלא בנסיבות האמורות יישא בכלל התשלומים החלים על הרוכש כאמור בסעיף 15 על תתי סעיפיו, וזאת החל ממועד המסירה הקבוע בחוזה זה.
- 9.13 הרוכש יקבל את החזקה בדירה במועד המסירה על אף הליקויים בדירה, ככל שישנם כאלה, ובלבד והדירה ראויה למסירה כהגדרתה בסעיף 8.13 ובלבד שאין בליקוי הנטען על ידו כדי למנוע שימוש סביר בדירה לצורך מגורים כמפורט בחוזה זה לעיל.
- 9.14 אם המוכר, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, ביצע תיקונים בדירה לפני מסירתה בפועל לרוכש, כאמור בסעיף זה לעיל, הרי שלמוכר הזכות לזמן את הרוכש פעמים נוספות בשעות סבירות ובתאום מראש לבדיקת הדירה על ידו ולעדכן את פרוטוקול המסירה בהתאם לנוהל הקבוע בסעיף זה לעיל. הרוכש יתייצב במועדים הנוספים שקבע המוכר לשם ביצוע בדיקה כאמור ועדכון פרוטוקול המסירה בהתאם.
- 9.15 הודע לרוכש כי המוכר יהיה רשאי להסב לקבלן את התחייבויותיו לפי סעיף זה לעיל, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכר בהתאם לחוק המכר. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 9.16 במועד המסירה, יחתום הרוכש, ככל שיתבקש לעשות כן, על תשריט זמני של הדירה (על הצמדותיה), לצרכי זיהוי הדירה ורישומה במסגרת הליכי רישום הבית המשותף, וימסור אותו חתום על ידו במקור למוכר. מובהר, כי התשריט האמור לעיל הוא זמני בלבד, וכי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבותו של הרוכש לחתום על כל מסמך ו/או תשריט נוסף ו/או אחר שיידרש ממנו לצורך רישום הבית המשותף, לרבות ככל

שהתשריט הסופי יהיה שונה מהתשריט הזמני ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה על הצמדותיה, לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה.

9.17 הרוכש לא יוביל ריהוט ושאר משאות אל הדירה וממנה באמצעות המעליות בבניין, זולת באמצעות מעלית משא שתוגדר על ידי המוכר לשם כך, ובכל מקרה כל שימוש במעלית המשא כאמור יעשה בתאום עם המוכר ו/או מי שהמוכר יורה עליו (לרבות חברת הניהול ו/או הנאמנים כהגדרתם בסעיף 12.11. מובהר כי הוראות סעיף זה יחולו הן בשלב אכלוס הבניין והן עד שנה לאחוריו, והמוכר יהיה רשאי לכלול הוראות ברוח זו גם בתקנון הבית המשותף.

10. אי התאמות ותיקון

10.1 אחריות המוכר לאי התאמות ולפגמים בממכר תהא על פי הוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

10.2 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת חוזה זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (להלן: "**אי התאמה**" או "**אי התאמות**") וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

המוכר אינו רשאי למנות מהנדס או אדריכל המועסקים על ידו על מנת שיפסקו ויחליטו באופן סופי בשאלה האם היו ליקויים או אי התאמות, או בכל עניין אחר הקשור בכך.

10.3 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "**הודעה בדבר אי התאמה**").

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

10.5 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצוע התיקון. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את התיקונים או 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.

10.6 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בחוזה זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים על ידי המוכר כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

10.7 המוכר יוכל 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. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה דלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. 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 למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בחוזה זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

10.8 אין בהתחייבות לתיקון אי התאמה כאמור כדי לגרוע או לפגוע באופן כלשהו בכל הוראה בחוזה זה, לרבות האמור בסעיף 9 לעיל ומאחריות הקבלן כמפורט בין היתר בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להלן, מהאמור בחוק המכר או על פי כל דין המקנה זכויות למוכר או הקובע תנאים לקיום התחייבות המוכר דלעיל והכל בכפוף להוראות המכרז.

10.9 בוטל.

10.10 הרוכש אינו רשאי למנוע ביצוע תיקון מתוך הדירה, של חלקים אחרים של הבניין, ובלבד שהתיקון יתואם עימו מראש, ולאחר התיקון יושב המצב לקדמותו ככל הניתן.

10.11 הרוכש יעמיד לרשות מבצע התיקונים גישה ושטח עבודה סבירים בכל עת במהלך ביצוע התיקונים. הרוכש או נציג מטעמו יהיה נוכח בדירה וינקוט בצעדים הדרושים כדי להגן על תכולת הדירה ולפנות מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרכי הגישה אליה, כל חפצים, מתקנים וגורמים אחרים, לקראת המועד שיקבע המוכר בתיאום עם הרוכש לביצוע התיקונים.

10.12 לבקשת המוכר ו/או הקבלן ו/או קבלני המשנה ו/או הספקים כאמור בסעיף 10.7, יחתום הרוכש כי התיקונים בוצעו במלואם, ככל והתיקונים בוצעו, או על אישור ביצוע של כל תיקון ותיקון, ככל והתיקונים בוצעו – יובהר כי אין באישור כאמור כדי להעיד על טיב התיקון. ביצוע תיקוני אי ההתאמות על ידי הקבלן או הקבלנים או הספקים לעיל יהווה מילוי של התחייבויות המוכר והקבלן כלפי הרוכש בקשר לבניית הדירה, נכון למועד סיום התיקונים שהתבקשו, בכפוף לחובת התיקון בהתאם לחוק המכר. סירב הרוכש לחתום, שלא מטעמים סבירים, לא יהא בסירובו לפגוע בנכונות לכאורה של התיקונים שבוצעו.

10.13 כל פגם שהוכח שינבע מאי-מילוי הוראות התחזוקה והשימוש, יהיה באחריות הרוכש. יובהר כי נטל ההוכחה לאי מילוי הוראות התחזוקה והשימוש בתקופת הבדק והאחריות יהא בהתאם לחוק המכר והוראות המכרז.

10.14 הרוכש יפעל לכך שבתקופת הבדק והאחריות תתקשר הנציגות עם הספקים של המתקנים והמערכות, או עם כל גורם אחזקה מוסמך אחר, בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות המשותפים של הבניין וימלא אחר הוראות אלו כפי שנוהג רוכש סביר, במשך כל תקופת הבדק והאחריות, אחרי הוראות התפעול של הספקים ונותני השירות של המתקנים והמערכות האמורים.

10.15 המוכר לא יהיה חייב בתיקון או בשיפוי בגין כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמה בדירה, על כל הכלול בה, אשר הוכח שנגרמו באשמת הרוכש ו/או רוכשים אחרים בבניין ו/או עקב עבודות ושינויים שבוצעו שלא באמצעות המוכר או הקבלן ו/או עקב שימוש בחומרים או מוצרים שנרכשו ישירות על ידי הרוכש ו/או עקב אי קיום הוראות תפעול ואחזקה למתקנים ואביזרים בדירה או בבניין על ידי הרוכש ו/או על ידי רוכשים אחרים בבניין או מי מטעמם ו/או מבלאי רגיל וסביר ו/או מהפרה של

התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה ו/או ממעשה או מחדל של הרוכש, והכל בכפוף לזכויות המוקנות לרוכש בחוק המכר. למען הסר ספק, ככל והמוכר מסיר אחריות מצידו כאמור בסעיף זה בתקופת הבדק, חלה על המוכר חובת ההוכחה למקור הנזק ו/או הליקויים ובתקופת האחריות חלה חובת ההוכחה למקור הנזק ו/או הליקויים על הרוכש, והכל בהתאם להוראות חוק המכר והוראות המכרז.

בוצעו שינויים או תוספות על ידי הרוכש או מי מטעמו בדירה, כל עוד חלה אחריות כלשהי על הדירה מכוח חוק המכר, הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות חוזה זה לא יהיו המוכר ו/או הקבלן אחראים לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה ושהוכח כי הינם נובעים מהשינויים או מהתוספות הנ"ל. יובהר כי נטל ההוכחה כאמור בסעיף זה, הינו בהתאם לחוק המכר והוראות המכרז.

10.16 פגמים, קלקולים, ליקויים ואי התאמות קלות ערך לא ייחשבו כהפרת חוזה זה מצד המוכר, מבלי לפגוע בזכות הרוכש לדרוש מהקבלן לתקן אי התאמות ולדרוש את תיקונם בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה ובחוק המכר.

10.17 הוראות סעיף 10 זה יחולו על פגמים ברכוש המשותף בשינויים המחויבים לרבות השינויים הבאים:

10.17.1 מנין תקופת הבדק והאחריות לגבי הרכוש המשותף, יחל ממועד מסירת הרכוש המשותף.

10.17.2 אחריות המוכר לא תחול כלפי כל בעל דירה בבניין בנפרד, אלא אך ורק כלפי כל בעלי הדירות בבניין במאוחד, ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף לא תחייב את המוכר, אלא אם ניתנה על ידי כל בעלי היחידות בבניין ביחד או על ידי נציגותם החוקית או הנאמנים, ובלבד שהפגמים הוכחו שלא נבעו/הוחרפו עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי זהיר, ו/או כל מעשה ו/או מחדל בלתי סבירים של מי שאינו המוכר או מי מטעמו. יובהר כי נטל ההוכחה כאמור בסעיף זה, הינו בהתאם לחוק המכר והוראות המכרז. והכל בכפוף לזכויות המוקנות לרוכשים בחוק המכר.

10.17.3 ההוראות וההנחיות לגבי הרכוש המשותף כאמור בסעיף 10.14 תינתנה על ידי הנציגות, והרוכש ימלא אחר כל הנחיה או הוראה לגבי הרכוש המשותף כנ"ל.

11. ה ר י ש ו ם

11.1 לאחר תשלום מלוא התמורה וקבלת החזקה בדירה, ולאחר שהרוכש ישיב למוכר את הערבויות הבנקאיות או פוליסות הביטוח, כאמור בסעיף 8.12.2 לעיל, יפנה המוכר לרמ"י לצורך הנפקת חוזה חכירה פרטני על שם הרוכש בקשר עם זכויותיו בממכר ויזמן את הרוכש למשרדי המוכר או ב"כ המוכר לחתימה על חוזה החכירה הפרטני על שמו בהתאם לנהלי רמ"י ולנוסח המקובל ברמ"י, ובכפוף להוראות חוזה החכירה ו/או ירשום לטובת הרוכש הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו בממכר. מובהר כי זכויות החכירה בדירה הן לתקופה בת 98 שנים החל מיום 19/04/2023 ועד ליום 18/04/2121.

11.2 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הרוכש על פי חוזה זה, במועדן ובמלואן, ובכפוף למילוי התחייבויות המוכר לרבות התחייבויותיו בקשר עם ביצוע רישום איחוד וחלוקה, רישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים (לחוד או ביחד עם בניינים אחרים בפרויקט ובכלל זה, כבית משותף רב-אגפי) וייחוד הדירות בבניין על שם בעליהן (להלן: "הרישום"), ולאחר שתושלם הקמת הבית המשותף (ובמקרה של בית משותף רב-אגפי – תושלם הקמת כל אגפי הבית המשותף) והממכר ימסר לרוכש ו/או יושלם רישום הפרצלציה והרפרצלציה במקרקעין על פי התב"ע (ככל וטרם נרשמה), לפי המאוחר, מתחייב המוכר לגרום לכך שהרישום יבוצע, בהתאם לשינויים שיידרשו על ידי המפקח על רישום המקרקעין ורמ"י, בתקופה הקבועה לכך בחוק המכר בנוסחו במועד חתימת חוזה זה כדלקמן:

- 11.2.1 המוכר יפעל לביצוע כל הפעולות ויקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין, ככל שנדרש, ובמועד המוקדם ביותר האפשרי ככל והדבר תלוי בו.
- 11.2.2 המוכר יפעל לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר, או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.
- 11.2.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו הוראות **נספח א'** לחוזה בעניין בית משותף רב אגפי והחזקתו.
- 11.3 המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה (6) חודשים ממועד רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.
- במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. אם רוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, יתואם המועד מראש עם רוכש הדירה.
- 11.4 הרוכש ימציא לב"כ המוכר המטפל ברישום מטעם המוכר, בסמוך לאחר דרישתו הראשונה (להלן: "**מועד הדרישה**"), אישור מאת המוכר המעיד על כך שכל התשלומים המגיעים לו על פי חוזה זה שולמו במלואם ובמועדם וכי אין מניעה לרישום הזכויות על שם הרוכש, וכן ימציא לא יאוחר מתום עשרים ואחד (21) ימים מדרישתו לכך, את כל התעודות, הקבלות והאישורים הדרושים, לרבות מאת הרשויות הממשלתיות והעירוניות המוסמכות, המופנים לרשם המקרקעין והמאשרים כי כל המיסים, ותשלומי החובה, החלים על הדירה או בקשר אליה מתאריך המסירה ועד לתום המועד עליו יורה לו ב"כ המוכר בפנייתו אליו, לרבות מס הרכישה ותשלומי הארנונה שולמו במלואם ובמועדם. בנוסף, אם הרוכש נטל הלוואה לשם מימון רכישת הדירה, הרוכש ימציא במועד האמור שטרי משכנתא חתומים ומאושרים כדין על ידי הרוכש ובנק הרוכש. כן ימציא הרוכש את כל יתר המסמכים הנדרשים לשם ביצוע הרישום ויחתום לפי דרישתו הסבירה של ב"כ המוכר, במועד שיתואם עם הרוכש ויהיה מוקדם ככל הניתן, על כל השטרות, תצהירים וכל מסמך שיידרש לשם העברת הזכויות בממכר על שמו (וזאת מבלי לגרוע מסמכות ב"כ המוכר לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתן לו בהתאם לחוזה זה). לא המציא הרוכש את כל המסמכים הנדרשים לביצוע הרישום על שמו, ידחה הרישום בהתאמה עד להמצאת כל מסמכי הרישום למוכר.
- 11.5 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.
- 11.6 לשם ביצוע הרישום יופיע הרוכש, לפי דרישת ב"כ המוכר, במועד שיקבע בתיאום עם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י, במשרד ב"כ המוכר או במקום שב"כ המוכר יבחר, ויחתום על חוזה חכירה, הצהרות, תעודות, שטרות ומסמכים אחרים כנדרש לשם רישום זכויותיו בדירה.
- 11.7 הרוכש יחתום על ייפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצורף לחוזה זה **בנספח ד'** בו יוסמכו ב"כ המוכר לפעול בשמו ומטעמו של הרוכש, בהתאם לאמור ולמפורט בייפוי הכח ובחוזה זה.

למען הסר ספק, מובהר כי אין במתן ייפוי הכח האמור כדי לפטור את הרוכש מהתחייבויותיו לשתף פעולה עם המוכר וב"כ המוכר, ככל שיידרש, לשם רישום זכויותיו כאמור לרבות החתימה על כל מסמך, שטר או בקשה אשר חתימתו על גביהם נחוצה לשם רישום זכויותיו ביחידה.

הודע לרוכש שב"כ המוכר מייצגים את המוכר בלבד ואינם מייצגים אותו בעסקה זו, למעט הטיפול ברישום הזכויות כאמור, וכי הוא רשאי להיות מיוצג במסגרת

- עסקה זו על ידי עו"ד מטעמו. מבלי לגרוע מהאמור, יובהר כי ב"כ המוכר יהיה רשאי לייצג את המוכר בכל הליך מול הרוכש, למעט בקשר עם רישום הזכויות כאמור.
- 11.8 בכל מקרה שהרוכש לא יופיע בלשכה או בפני רמ"י או המוכר או ב"כ המוכר במועד שתואם עם הרוכש יתואם מועד נוסף עם הרוכש לפי הצורך. ככל שמחמת מעשה או מחדל של הרוכש לא ניתן יהיה לבצע את הרישומים הנ"ל במועד שנקבע לכך או במועד מאוחר יותר, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת חוזה זה מצדו, רשאי המוכר לתבוע את הרוכש בגין כל הנזקים וההוצאות שייגרמו לו עקב זאת והמוכר יהיה פטור מכל אחריות בגין אי רישום הזכויות, עד אשר הקונה יסיר מצידו את המניעה לרישום.
- 11.9 מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש כאמור, המוכר, ב"כ המוכר או מי מטעמם, רשאים, אך לא חייבים, ללא צורך בהודעה מוקדמת לרוכש, לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידי ב"כ המוכר כאמור בחוזה זה, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, לרבות חתימה בשמו ובמקומו של הרוכש על טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בגין זכויותיו בדירה, חוזה חכירה וכל מסמך שיידרש ובלבד שביצוע הפעולה הינה בהתאם להוראות חוזה המכר, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או ב"כ המוכר, לפי העניין. המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. לרוכש תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 11.10 המוכר יפעל לכך שהדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף כאמור, בכפוף לדרישות והוראות רמ"י, וכי אליה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, בכפוף לשינויים שיידרשו על ידי המפקח על רישום המקרקעין ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה עצמה על הצמודותיה, לרבות גודל הדירה, מיקומה וכיווניה.
- "יחסי" בסעיף זה משמעו: קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף.
- בחישוב החלק היחסי דלעיל יהיה המוכר רשאי להביא בחשבון, בין היתר, שטחם של מרפסות מקורות ולא מקורות, גגות וחצרות וכיו"ב שיוצמדו לדירות מסוימות, כולם או חלקם, בשיעור כפי שייקבע על ידי המוכר, בכפוף לכל שינוי כפי שיידרש על ידי המפקח על רישום המקרקעין ובכפוף להוראות המכרז וחוק המקרקעין.
- 11.11 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לרוכש כי למוכר הזכות להוציא חלקים מהרכוש המשותף כמפורט **בנספח א'**, ולהצמידם ל"דירה" כמשמעות מונח זה בסעיף 52 לחוק המקרקעין, או ליחידה רישומית נפרדת (להלן בסעיף זה: "היחידה"), וככל ויש דירה על שמו להותיר בידי את הזכויות ביחידה כך שזו תיוותר כקניינו של המוכר, ולו הזכות המלאה לנהוג בה מנהג בעלים, לרבות הזכות להצמיד ליחידה חלקים אחרים ברכוש המשותף וזכויות מכל סוג, לרבות זכויות בניה, או להצמידם כמפורט להלן, והכל בכפוף להוראות המכרז וכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יכול לנייד/להעבירן וכד' **בכפוף להוראות כל דין**, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היוצן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 11.12 הרוכש ישתתף החל ממועד המסירה (אף אם לא אכלס את הדירה בפועל) בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף בחלקו היחסי.
- 11.13 הרוכש לא יבצע כל שינוי הנוגד את ההיתר או שעשוי לגרום לעיכוב כלשהו ברישום הבית המשותף, שלא בהתאם לסעיף 7.6.
- 11.14 הרוכש יאפשר למודד ולכל איש מקצוע מטעם המוכר להיכנס לממכר ולבצע מדידות, בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 11.15 בוטל.
- 11.16 הודע לרוכש בזאת על כל מעשה או פעולה שיבוצעו על ידי המוכר ו/או ב"כ המוכר בהתאם להוראות חוזה זה והוא לא יעכב אותם בכל דרך שהיא, והכל מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה וזכויות הרוכש הנובעות מחוזה זה ו/או הדין המחייב. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

- 11.17 הקניית בעלות לרוכש בדירה, תהיה באישורה הבלעדי של רמ"י ובהתאם לכללים שייקבעו על ידה בעניין.
- 11.18 הוראות סעיף 11.7, 11.13, 11.16 זה הן בגדר תנאי יסודי של חוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. הבית המשותף והרכוש המשותף

12.1 בד בבד עם חתימתו על חוזה זה, חותם הרוכש על מסמך נפרד המהווה מפרט טכני **נספח א'** לחוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בו, מובהר כי כל חלקי הבניין שאינם מהווים שטחי דירות על הצמודותיהן או שאינם שטחים אשר על פי חוק מחויבים להיכלל בהגדרת רכוש משותף בהתאם להוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין (דוגמת חדרי מדרגות, מעליות, מקלט ומתקנים המיועדים לשמש את כלל הדירות בבניין), יהוו חלק מהרכוש המשותף אלא אם כן נאמר במפורש ובכתב אחרת, והמוכר מצדו יהיה רשאי להצמיד חלקים אלה, לפי שיקול דעתו הסביר לאיזו מהדירות או היחידות שייבנו או לרשום אותם כיחידה נפרדת כאמור בסעיף 11.11 לעיל והכל בהתאם להוראות כל דין.

12.2 לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף לחוק המקרקעין, רשאי המוכר לקבוע, מלכתחילה או מפעם לפעם עד לרישום הזכויות בלשכת המקרקעין על שם הרוכש, כי חלקים מהרכוש המשותף יוקצו לשימוש משותף של כלל הדיירים או חלקם וכן לקבוע את ייעודם, וחלקים אלה בלבד יחשבו כרכוש משותף של הבית המשותף והכל בהתאם להוראות התב"ע.

12.3 בכוונת המוכר לתכנן את הפרויקט, בהתאם לתב"ע והיתר הבנייה, כך שחלק מהשטח במקרקעין יהיה שטח משותף לפרויקט או לבניין ולחלק מהבניינים בפרויקט, לרבות: החניון, ובכלל זה כניסותיו ויציאותיו, משאבות, גינות ותאורה, וכי באפשרות המוכר לרשום את הפרויקט או חלק מהבניינים בפרויקט כבית משותף אחד עם אגפים נפרדים או כ"בית מורכב" או לרשום כל בניין כבית משותף נפרד, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף לדרישות המפקח על רישום המקרקעין וכל גורם מוסמך אחר. כמו כן, במקרה של רישום "בית מורכב" תקנון הבית המשותף יקבע, כי הרכוש המשותף שבתחומי כל אחד מהבניינים בפרויקט המשרת את דיירי אותו בניין בלבד יהיה צמוד לדירות שבאותו בניין, והחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, וחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה וניהול של הרכוש המשותף כאמור, יחול על בעלי הדירות שבאותו בניין בלבד. כמו כן, במקרה כזה, יקבע תקנון הבית המשותף כי הרכוש המשותף המשרת את דיירי כל הבניינים, ינוהל במשותף וחובת ההשתתפות בהוצאות החזקה וניהולו תחול על כל הבניינים יחדיו. בנוסף בתקנון הבית המשותף ייקבע כי בעלי הדירות של כל בניין יקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו בניין, וכי הנציגויות הנפרדות של כל בניין יוסמכו ויחויבו לפעול ככל שיידרש לשם החזקת וניהול הרכוש המשותף המשרת את דיירי הפרויקט.

12.4 המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או על הבניין ו/או על שטחי הרכוש המשותף שתידרשנה על פי דרישות הרשויות הרלוונטיות ו/או התב"ע ו/או היתר הבניה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי הזכויות בבניין או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין או לציבור בהתאם לדרישות הרשויות, בתמורה או שלא בתמורה.

12.5 המוכר יהיה רשאי, להקים בפרויקט או בסמוך לו, תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לפרויקט או לבניין במיקום כמפורט במפרט. הזכויות בתחנה ירשמו על שם חברת החשמל, וכן יוקנו לה זכויות מעבר לצורך אחזקה ותיקונים בקשר לתחנה. הודע לרוכש שהמוכר יעניק לחברת החשמל את הזכויות

האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה, לרבות רישום הערת אזהרה לטובתה ו/או רישום חלקת משנה על שם חברת חשמל בגין חדר הטרכנספורמציה, וכי ברישום הבניין כבית משותף תיכללנה בתקנון הבית המשותף ההוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, לרבות זכויות מעבר, זיקת הנאה וכיו"ב.

12.6 המוכר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר ו/או בהתאם להנחיית הרשויות, להקים בפרויקט צוברי גז במיקום כמפורט במפרט אשר ישרתו את הפרויקט או הבניינים. יובהר כי יתכן ובפרויקט תתוכנן אספקת גז טבעי. הודע לרוכש כי צריכת גז טבעי בפועל כרוכה בתשלום חודשי שוטף למשווק הגז הטבעי, הכולל מרכיב קבוע של דמי חלוקה, והכל בהתאם לתעריפים שייקבעו ע"י ספק הגז ורשות הגז הטבעי.

הודע לרוכשים בפרויקט כי המוכר יהיה רשאי לבצע הכנה להטענת כלי רכב חשמליים בחניון התת קרקעי של הבניינים בפרויקט וכי המוכרת תישא בעלויות הכרוכות בכך.

הרוכש מסכים ומתחייב שלא להיכנס לחדרי הטרכנספורמציה או לצוברי גז ללא תיאום מראש עם הגורמים המוסמכים.

12.7 במקרה שיחול שינוי במיקומם של תחנת הטרכנספורמציה או של צוברי הגז כאמור בסעיפים 6.12, 12.5 ו-12.6 ביחס למיקומם הקבוע במפרט הטכני המצורף **כנספח א'** לחוזה זה, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. אין בהודעה זו כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הניתנת לרוכש על פי דין.

12.8 הממכר נמכר לרוכש למטרת מגורים. הרוכש מתחייב להשתמש בממכר אך ורק למטרה זו בהתאם להוראות כל דין, ויהיה אחראי בלעדי לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בממכר על ידו ועל ידי הבאים מטעמו או ברשותו שלא למטרת מגורים. בהתאם להחלטת בית משפט מתחייב הרוכש לשפות את המוכר ולפצותו על כל נזק, הפסד והוצאה שייגרמו לו בקשר עם השימוש בממכר או בקשר עם כל מעשה או מחדל של הרוכש בקשר עם הממכר.

12.9 הרוכש לא יניח, יציב או יציג מחוץ לממכר כל חפץ, שלט ומיטלטלין אלא כאמור בהוראות חוזה זה, הוראות המכרז וכל דין.

12.10 הרוכש בשימושו בממכר לא יפריע ולא יטרוד את המשתמשים ביחידות האחרות בבניין, במקרקעין ובפרויקט בכפוף להוראות הדין.

12.11 ביחס למסירת הרכוש המשותף יחול האמור להלן:

12.11.1 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, תמסור המוכרת את הרכוש המשותף לשלושת הרוכשים הראשונים אשר קיבלו את החזקה בדירה (להלן: "הנאמנים"). מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף, יגרום לעיכוב מקביל במסירת הדירות ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה, על נספחיו והוראות הדין.

12.11.2 נמסר הרכוש המשותף לנאמנים או לחברת הניהול, מסכים הרוכש כי אותם הנאמנים יהיו מוסמכים בלעדית מטעמו, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותם נאמנים, ככל ולא פעלו בזדון ו/או רשלנות רבתי, בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב את הרוכש.

12.11.3 הודע לרוכש כי המוכר רשאי למסור לנאמנים את הרכוש המשותף בהתאם להוראת סעיף 12.11.1 לעיל ועל הנאמנים לקבל עבורו

מהמוכר, את החלקים ברכוש המשותף והוא מתחייב לפעול לפי האמור בסעיף זה לעיל, ולהיות אחד הנאמנים במקרה שיהיה אחד משלושת הקונים, אשר יהיו ראשונים לקבל את דירותיהם בבניין או שיבחרו על דיירי הבניין.

12.11.4 הנאמנים ו/או נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול יתקשרו בהסכם עם חברת מעליות לצורך אחזקה, תיקונים וביטוח (ככל שעריכתו מחויבת על פי דין) של המעליות שיותקנו בבניין ולשלם את כל הסכומים הנדרשים.

12.11.5 הנאמנים ו/או נציגות הבית המשותף יתקשרו בהסכם עם ספקי שירותים למערכות ולמוצרים שהותקנו בבניין וצריכים בדיקה תקופתית ותחזוקה ולוודא את ביצוע הבדיקות והתחזוקה כאמור.

12.11.6 הנאמנים ו/או נציגות הבית המשותף יתקשרו בהסכם עם חברת החשמל לחיבור הרכוש המשותף במונה למערכת החשמל של הבניין.

12.11.7 הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על כלל בעלי הזכויות בבניין, בהתאם לחלקם היחסי.

12.12 הוראות חוזה זה לעיל המתייחסות לקבלת הממכר יחולו בשינויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, ואולם המוכר זכאי למסור לרוכש, לנאמנים או לנציגות הבית המשותף אישור מרשות מוסמכת או מיועץ טכני אחר (ובלבד שאינו גורם הקשור למוכר ו/או לקבל), כי הרכוש המשותף או חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים ואישור כזה ישמש כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוטר את המוכר מאחריותו לתקינות הרכוש המשותף בהתאם לחוק המכר.

12.13 מובהר, כי כל עיכוב שינבע מסירוב לקבלת הרכוש המשותף יגרום לעיכוב מקביל במסירת הדירות ובלבד שהרכוש המשותף ראוי למסירה על פי הוראות חוזה זה על נספחיו והוראות הדין.

12.14 המוכר יהא רשאי, במקרה שימצא זאת לנכון או יחויב על פי דין, למנות חברת ניהול אשר תדאג לאחזקה ולניהול של הרכוש המשותף בבניין על חשבון בעלי הדירות, בין היתר לשם ביצוע והספקת השירותים בבניין ו/או בפרויקט, כולו או חלקו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - ניהול, הפעלה, תיקון, החזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, וכיו"ב של הרכוש המשותף (להלן: "**שירותי האחזקה**") וזאת לתקופה בת שנים עשר (12) חודש ממועד המסירה הראשונה של דירה בבניין, ותקופה זו תתחדש לשנים עשר (12) חודש נוספים ככל ובעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, לפי העניין, לא יקבלו החלטה אחרת בהתאם לכל דין. לאחר עשרים וארבעה (24) חודשים מתחילת ההתקשרות, תקופת שירותי האחזקה תתחדש רק בהחלטה שתתקבל על ידי בעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, לפי העניין, וזאת ברוב הנדרש על פי חוק המקרקעין. יובהר, ככל ותמונה חברת ניהול שבבעלות המוכר או חברה קשורה אליו, תוגבל התקופה לשנה אחת בלבד. שווי דמי הניהול בכל התקופות יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו.

12.14.1 החליט המוכר לעשות כן, רשאי המוכר להתקשר עם חברת ניהול בהסכם ניהול בקשר עם שירותי האחזקה (להלן: "**הסכם ניהול**"). התמורה שתשולם לחברת הניהול תקבע על בסיס העקרונות המפורטים **בנספח י"ג** לחוזה זה.

12.14.2 הודע לרוכש כי לפי קביעת החברה יירשמו העקרונות המפורטים **בנספח י"ג** בין בדרך של הכללתם בתקנון ו/או בהסכם שיתוף ובין ע"י רישום הערה בפנקסי המקרקעין ו/או בכל דרך אחרת עפ"י קביעתה הסבירה של החברה.

12.14.3 המוכר יודיע לרוכש את שמה וזהותה של חברת הניהול עמה עליו להתקשר. במקרה שהרוכש לא יחתום על הסכם ניהול עם חברת הניהול תוך שלושים (30) ימים מהמועד שייקבע לכך על ידי המוכר ובתיאום מראש מול הרוכש הדבר יהווה הפרה יסודית של חוזה

המכר ובכפוף לכך שניתנה לרוכש הזדמנות לתיקון ההפרה. בתקופה של עד עשרים וארבעה (24) חודשים מיום תחילת פעילותה של חברת הניהול, לא יהיו רשאים בעלי הדירות להביא את הסכם הניהול לידי סיום, אלא לאחר מינוי נציגות קבועה על ידי בעלי הדירות כדין ובהתאם להחלטת בעלי הדירות באסיפה כללית כדין, בהודעה שתינתן לחברת הניהול תשעים (90) יום מראש ובכתב.

בתום עשרים וארבעה (24) החודשים מיום תחילת הניהול יהיו רשאים בעלי הדירות בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות שמרבית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הארכת תוקף הסכם הניהול, לתקופה שתיקבע על ידם. במקרה בו לא תתקבל החלטה בדבר הארכת תוקף הסכם הניהול, כאמור לעיל, הסכם הניהול יבוא לידי סיום. נציגות הבית המשותף תקבל על עצמה לבצע בעצמה או על ידי חברת ניהול אחרת את מתן מלוא השירותים שעל פי הסכם הניהול לתקופה ובתנאים כמתחייב על פי הדין.

12.14.4 חברת הניהול תהיה, בין היתר, אחראית לתחזוקת החניון המשותף לפרויקט או חלקו.

12.14.5 בסמוך לפני מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש, ימסור הרוכש לוועד הבית/חברת הניהול שתים עשרה (12) המחאות אישיות דחיות לפקודת ועד הבית/חברת הניהול, כשהן חתומות וללא ציון תאריך, עבור פעילות ועד הבית/חברת הניהול במהלך השנה הראשונה – וזאת עבור חלקו היחסי ברכוש המשותף. להבטחת תשלום סכומי ההוצאות, החשבונות החודשיים והחשבונות הסופיים עשוי הרוכש להידרש להפקיד בידי חברת הניהול פיקדון (להלן: "**סכום הפיקדון**").

12.15 הרוכש ישתתף החל ממועד המסירה (אף אם לא אכלס את הדירה בפועל) בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף בחלקו היחסי, לרבות כל התשלומים כאמור **בנספח ג'.**

12.16 המוכר לא ישתתף בהוצאות הבית המשותף הנדרשות עבור צריכה בפועל בגין הדירות שבנייתן הושלמה ואשר טרם נמכרו על ידו, ולבקשת חברת הניהול ו/או ועד הבית מראש ובכתב יאשר להן המוכר כי הדירות בגינן לא השתתף כאמור לא נמכרו, והחזקה בהן לא נמסרה במועדים הרלוונטיים. למען הסר ספק, המוכר יהיה רשאי לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול להוכיח שלא צרך. כמו כן יובהר כי המוכר ישתתף בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף לגבי הדירות שטרם נמכרו.

12.17 הרוכש, ביחד ולחוד עם רוכשי הדירות האחרות בבניין ו/או בפרויקט, יבצע וינקוט בכל האמצעים ויעשה את כל הפעולות וישלם את כל ההוצאות שתהיינה דרושות לשם אחזקה מתמדת, תקינה ושוטפת של הרכוש המשותף, לרבות השטחים, המעברים, שטחי הגינון, שבילים, דרכים, רחובות פנימיים, שצ"פ ככל שיהיה, שטחי חניה, גישה לחניה, תאורת חוץ, מערכות תקשורת וממסר לרבות אנטנה מרכזית (לא סלולאריות ככל והדבר תלוי במוכר), גדרות, מתקנים וכל רכוש משותף אחר ככל שיהא כלול בבית משותף כאמור, בין אם בצמידות פיזית לממכר ובין אם במנותק ממנו, ובלבד שיהיו שטחים ומתקנים אלו כלולים ברכוש המשותף. פעולות האחזקה האמורות יכללו גם את ההוצאות הדרושות לבדק, תיקון, ניקיון וכיו"ב. אחריות המוכר לשמירת הרכוש המשותף ומערכותיו תתבטל ותפקע עם מסירת הרכוש המשותף כאמור ובכפוף להוראות חוק המכר בעניין אחריות לפגמים ותקופת בדיק ואחריות לפי דין.

12.18 הוראות סעיף 12.8, 12.18 זה הן בגדר תנאי יסודי של חוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. תקנון הבית המשותף

13.1 המוכר רשאי שלא להחיל על הבניין את התקנון המצוי המפורט בתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "**התקנון המצוי**"), אלא להחיל תקנון מיוחד, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, ולכלול בו, בין היתר ולפי שיקול דעתו הסביר, הוראות שבהן

לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופני הייחודי של הבניין, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות, הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות, ואופן השימוש ברכוש המשותף והכל כמפורט במפרט הטכני **בנספח א'** (להלן: "**התקנון המיוחד**").

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המוכר רשאי לקבוע את הוראות התקנון המיוחד ולכלול בו הוראות והכל בהתאם להוראות הדין והמכרז בנושאים כדלקמן:

- 13.1.1 זכויות או חובות המוכר כמפורט בחוזה זה;
- 13.1.2 זכויות או חובות הרוכש כמפורט בחוזה זה;
- 13.1.3 יעוד היחידות לפי הוראות תוכניות בנין העיר החלות על המקרקעין;
- 13.1.4 הוראות הקובעות או מגבילות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות להניח כדרך קבע כל מיטלטלין שהם או לקבוע שלטים בשטחי הרכוש המשותף או חלקם, למעט במקומות שאושרו לכך על ידי המוכר או הנציגות והוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר מחזיקי היחידות בבית המשותף;
- 13.1.5 הוראות האוסרות על הרוכש לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה, בקירותיה החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה החשמלית הסניטרית ו/או כל שינוי אחר בכל חלק של הבניין, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים לפרוזדורים; לא לעשות שינויים כלשהם העשויים להשפיע על החזות החיצונית או החלונות או המרפסת של הדירה, לא להתקין סורגים ו/או סוככים בחלונות ו/או בפתחים חיצוניים; לא להתקין פרגולות במרפסות; ולא לעשות כל שינוי במרפסות ו/או בכל פתח חיצוני ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של בעלי הדירות האחרים ו/או של הנציגות לכך. הסכמת בעלי הדירות ו/או הנציגות לכל שינוי או תוספת, אינה משחררת את הרוכש מקבלת ההיתרים הדרושים מאת הרשויות המוסמכות ככל ונדרש לכך על פי דין;
- 13.1.6 איסור הפרדת החניונים בפרויקט, לרבות איסור שיוך דרכי הגישה לכל אחד מהבניינים בנפרד ו/או שינוי הסדרי התנועה והכל לפי דרישת הרשויות, ההיתרים והתכניות;
- 13.1.7 הוראות האוסרות על הרוכש לתלות ו/או להניח באופן זמני או קבוע, בחזית הבית לרבות אך לא רק על מעקות המרפסות ו/או על אדני החלונות, חפצים, שלטים, אביזרים וכיו"ב, למעט שלט למכירה או השכרת הדירה;
- 13.1.8 כי חיות המחמד לא יעשו את צרכיהן הטבעיים בכל מקום שהוא בשטחי הרכוש המשותף. דייר המחזיק בחיית מחמד יהיה אחראי לכל נזק ו/או לכלוך שייגרם על ידי חיית המחמד שבאחזקתו;
- 13.1.9 הוראות המקנות לנציגות זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבית;
- 13.1.10 הוראות בדבר זכויות בניה נוספות כאמור בחוזה זה, ובכלל זה הוראות הקובעות כי בעלי היחידות שיוצמדו להן זכויות הבניה יהיו רשאים לנצלן ללא צורך בקבלת הסכמת יתר בעלי הזכויות בבניין וכי יתר בעלי הזכויות בבניין, נותנים את הסכמתם מראש, בכפוף להוראות המכרז;
- 13.1.11 אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו ואחזקתו ובדיקתו על ידי חברת ניהול כאמור בחוזה זה **ובנספח י"ג**
- 13.1.12 הוראות בדבר אופן חישוב החלקים ברכוש המשותף כאמור בסעיף 57 לחוק המקרקעין כדלהלן:
- 13.1.12.1 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף (להלן: "**יחס שטח הרצפות**");

בחישוב שיעורו של חלק כאמור לא יעברו את תחום חלקי המאה.

13.1.12.2 בחישוב שטח הרצפה לעניין סעיף קטן 13.1.12.1 לא יובאו בחשבון שטחם של גזוזטראות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת.

13.1.13 הוראות בדבר קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, כאשר בעל דירה ישתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפות. "**החזקה תקינה**" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.

13.1.14 הוראות בדבר תיקון צו רישום הבית המשותף -

13.1.14.1 הוגשה בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף והתיקון מתייחס לאחד המבנים בבית המשותף, תישלח הודעה מוקדמת לבעלי הזכויות בדירות באותו מבנה בלבד ויידרשו אישורים מבעלי הזכויות בדירות באותו המבנה בלבד. ההסכמות או האישורים הנדרשים על פי חוק המקרקעין, ככל ונדרשים, כולם או חלקם, מבעלי הזכויות בדירות הנמצאות במבנים האחרים בבית המשותף ניתנים בזאת מראש.

13.1.14.2 לעניין הוראות סימן ג'1 לחוק המקרקעין, וכל בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף שתוגש על פיהן, יהיו המבנים עצמאיים ונפרדים זה מזה באופן שחישוב מספר הדירות ושיעורי הרכוש המשותף הצמוד אליהם ייעשה לכל מבנה בנפרד ובמנותק מיתר המבנים.

13.1.15 הוראות בדבר הפרדה למבנים -

בעלי הדירות בכל מבנה/כניסה יקיימו אסיפה כללית נפרדת ויבחרו מתוכם נציגות נפרדת לאותו מבנה/כניסה, אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף שבתחום אותו מבנה/כניסה. לצורך כך, הסמכויות המוקנות לה תהיינה על פי פרק ו' לחוק המקרקעין.

13.1.16 חברי הנציגות של כל מבנה/כניסה יבחרו מתוכם נציג אחד ל- "**נציגות על**" של הבית המשותף אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף השייך לכלל המבנים שבתחומי הבית המשותף. לצורך כך, הסמכויות המוקנות ל- "**נציגות העל**" תהיינה על פי פרק ו' לחוק המקרקעין.

13.1.17 קביעת אופי חזות הבניין בנוגע לסורגים ולפרגולות, אשר תתבצע על פי החלטת רוב דיירי הבניין;

13.1.18 הוראות המגבילות ו/או המסדירות את ההתקשרות עם חברת הניהול, לרבות פעילות של חברת ניהול אחת בלבד לכל הפרויקט ואיסור על הפרדת ניהול ואחזקת החניונים והעסקת חברת ניהול נוספת לצורך כך והכל בהתאם לאמור **בנספח י"ג** לחוזה זה;

13.1.19 הוראות ביחס לצנרת החשמל ואביזרי החשמל, לזכויות מעבר, אחזקה, תיקונים והוראות בטיחות הקשורות בכל אלה.

מוסכם בזאת כי הוראות סעיף 13.1 לעיל יחייבו החל ממועד חתימת חוזה זה ויגברו על כל הוראה נוגדת ב"**תקנון המצוי**" שבתוספת לחוק המקרקעין וזאת אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף ובטרם נרשם התקנון המיוחד הנזכר בסעיף 13.1 לעיל בלשכת רישום המקרקעין.

- 13.2 המוכר רשאי לפנות בכל בקשות שהן אל רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, רמ"י וכל רשות מוסמכת על פי חוק המקרקעין (להלן: "**הפקיד המוסמך**"), לצורך מימוש מלוא זכויותיו על פי חוזה זה ועל פי התקנון המיוחד. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכות למוכר לפנות לפקיד המוסמך בבקשה למתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף לרבות בשל טעות ברשום ו/או לצורך הוספת יחידות נוספות ותיקון רישום החלקים ברכוש המשותף בהתאם. חתימת הרוכש על חוזה זה מהווה אישור מראש של כל בקשה שהיא שתוגש על ידי המוכר כאמור לעיל ושל כל פעולה הנעשית על פי הבקשה וזאת לצורך קיום הוראות החוזה ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לא תפגענה.
- 13.3 אם מסיבה כל שהיא, מכוח תנאי חוזה זה או כתוצאה מהוראת דין, תידרש הסכמתו של הרוכש לפעולה כלשהי הכרוכה במימוש זכויותיו של המוכר על פי חוזה זה, מתמנה בזה המוכר כנציגו של הרוכש לצורך קבלת הודעות או הזמנות לצורך כל הליכים מנהליים, משפטיים או מעין שיפוטיים והמוכר יהיה מוסמך לקבל את ההודעות או ההזמנות כאמור, ולהופיע כנציגו של הרוכש בכל הליך כאמור לעיל, מבלי שתהיה מוטלת עליו כל חובה להוכיח מילוי תנאים מוקדמים כלשהם לקיום זכויותיו כאמור ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.
- 13.4 הרוכש לא יתערב, יתנגד או יפריע בכל דרך שהיא, במעשה או במחדל, לפעולה שהמוכר זכאי לעשות על פי סעיף 13 זה או על פי התקנון המיוחד, לרבות חתימה על כל מסמך מהמסמכים האמורים בסעיף זה לעיל. על אף האמור לעיל יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 13.5 הוראות סעיף 13.3, 13.4 זה הן בגדר תנאי יסודי של חוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. התמורה

- 14.1 הרוכש מתחייב לשלם למוכר את הסכומים המפורטים **בנספח ג'** לחוזה זה באופן, בתנאים ובמועדים המפורטים בו (להלן: "**התמורה**").
- מובהר כי לא חלה על המוכר כל אחריות להזכיר לרוכש לבצע את תשלומי התמורה במועדים הקבועים **בנספח ג'**.

מובהר כי התמורה לצרכי חוזה זה, כוללת אף את הפרשי ההצמדה הקבועים **בנספח ג'** ובהתאם לסעיף 14.2 ו-14.3 להלן. איחור של עד עשרה (10) ימים מהמועד הקבוע לביצוע התשלום לא ייחשב כהפרת החוזה, אך יישא ריבית פיגורים. להסרת ספק יובהר כי אין המוכר רשאי לדרוש בנוסף לריבית הפיגורים גם הפרשי הצמדה. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים שאינם בהתאם להוראות המכרז, החוזה והדין.

"**ריבית פיגורים**" כמשמעה בתקנות חוק המכר (דירות) (שיעור מירבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022, דהיינו, שיעור הריבית המירבי על אשראי שקבע התאגיד הבנקאי המלווה לפי הודעת השינויים האחרונה שפרסם לפני תחילת החודש בו נכרת החוזה שלא תעלה על 8% ריבית שנתית. יצוין, שיעור ריבית הפיגורים תחול גם על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש.

יובהר כי סדר זקיפת כל תשלום אשר קיבלה או תקבל החברה מאת הרוכש יהא כדלקמן: תחילה, לסילוק חיוב של הרוכש בריבית פיגורים (ככל וקיים); לאחר מכן, לסילוק חיוב של הרוכש בגין הפרשי הצמדה למדד; לאחר מכן לכיסוי כל הוצאה אחרת אשר חייב בה הרוכש לחברה לפי הוראות חוזה זה והוראות הדין והמכרז, ולבסוף, לקרן התשלומים עצמה. היו לרוכש מספר תשלומים בפיגור, תהא החברה רשאית לזקוף את התשלומים אשר ישולמו כאמור על ידי הרוכש בהתאם לסדר הזקיפה המפורט לעיל ביחס לכל התשלומים שבפיגור ביחד או לכל אחד מהם בנפרד ועל פי סדר פירעון שיקבע על ידי החברה, והכל בהתאם לשיקול דעתה ובכפוף לחוק המכר והוראות המכרז.

- 14.2 שכ"ט עו"ד יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014. יובהר כי תשלום כאמור **כלול** במחיר הדירה והמוכר לא יהיה רשאי לגבות מהרוכש תשלום נוסף.
- 14.3 כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הרוכש למוכר בהתאם לחוזה זה יהיה צמוד לעלייה במדד תשומות הבניה המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בהתאם לתנאי ההצמדה שנקבעו בתיקון 9 בחוק המכר המפורטים להלן:
- מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון התמורה יתברר כי המדד ביום ביצוע התשלום גבוה מהמדד הבסיסי הנקוב בנספח ג' (לעיל ולהלן: "**המדד הבסיסי**"), ישלם הרוכש למוכר הצמדה כאמור לעיל. אם יתברר כי המדד ביום ביצוע התשלום שווה או נמוך מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש למוכר את אותו הסכום ללא שינוי.
- פרט לאמור בסעיף זה, על מחיר הדירה הנקוב בחוזה לא תחול כל הצמדה או ריבית, למעט ריבית פיגורים. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום.
- 14.4 ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי כפי שנקבע בחוזה המכר ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בשל נסיבות באשמת הרוכש.
- 14.5 בוטל.
- 14.6 במקרה בו מועד התשלום חל בשבת ו/או חג, על הרוכש לבצע התשלום קודם לכן, ולא יהיו לו טענות ו/או דרישות לעניין חיובו בריבית פיגורים במקרה של איחור בתשלום, לרבות בשל העובדה כי מועד התשלום חל בשבת ו/או בחג, כאמור.
- 14.7 פיגר הרוכש בתשלום התמורה ולא תיקן את ההפרה בתוך ארבעה עשר (14) ימים מהמועד שהמוכר נתן לו על כך התראה בכתב, ייחשב הדבר כהפרת התחייבות יסודית של חוזה זה, אשר יזכה את המוכר בתרופות שהוא זכאי להן על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין בגין הפרת התחייבות יסודית של החוזה, או ישלם הרוכש למוכר את התשלום שבפיגור בצירוף ריבית פיגורים. אין באמור בסעיף זה בכדי להמעיט מהאמור בסעיף 20 להלן והוא כפוף לו.
- האמור בסעיף זה אינו מקנה לרוכש זכות שלא לשלם תשלום כלשהו במלואו ובמועדו ואינו שולל את זכותו של המוכר לכל סעד אחר. כמו כן, שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.
- 14.8 המוכר יאפשר לרוכש המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, ביחס לאמור בלוח התשלומים נספח ג בחוזה, להקדים את מועדי התשלום. במקרה שיקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרש הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.
- 14.9 בכל מקרה בו הרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבות של הפרשי ההצמדה (לרבות כאמור לעיל בסעיף 14.3) לפני המועד שנקבע לתשלום מסוים בחוזה זה, ישלם הרוכש את התשלום במועד שנקבע בחוזה זה, ללא הפרשי הצמדה והפרשי ההצמדה יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה. בטרם ביצוע כל תשלום מתשלומי התמורה הרוכש יפנה למח' הנהלת חשבונות אצל המוכר על מנת לברר מהם הפרשי ההצמדה אותם עליו לצרף לתשלום. רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת החוזרים שעל המוכר לבצע, לפי החוזה.
- 14.10 התמורה כוללת מס ערך מוסף (מע"מ). ככל שישונה שיעור המע"מ לעומת שיעורו ביום חתימת חוזה זה, תשולם יתרת התמורה, שטרם שולמה עד לאותו מועד,

כשהיא מוגדלת או מופחתת בהתאם לשיעור המע"מ כחוק, כפי שידוע במועד התשלום.

14.11 הוראות סעיף 14 זה הן בגדר תנאי יסודי של חוזה זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. מיסים ותשלומים

15.1 התשלומים הבאים (להלן: "**התשלומים החלים על הרוכש**") יחולו על הרוכש וישולמו על ידו מיד עם הדרישה הראשונה של המוכר ו/או הגוף לו משולמים תשלומים אלה לפי טיבם:

15.1.1 המוכר יגיש דיווח על שם הרוכש ישירות לרשויות המס על הרכישה וזאת בכפוף לכך שהרוכש מסר למוכר הצהרה חתומה ומאומתת כדין. על הרוכש לשלם מס רכישה בגין העסקה מושא החוזה, והכל במועדים הקבועים לכך בחוק ישירות לרשויות המס. כמו כן, יישא הרוכש בכל מס אחר, ככל שיחול על רוכש זכויות במקרקעין. הרוכש ימציא למוכר אישור כדין על ביצוע התשלום בסמוך לאחר ביצועו, ובכל מקרה לא יאוחר משישים (60) יום מחתימת חוזה זה. כן הרוכש או ב"כ המוכר ימציא למוכר אישור לרישום בפנקסי המקרקעין בגין מס הרכישה האמור, לא יאוחר ממועד המסירה.

15.1.2 ככל ויהיה מעוניין בכך, הרוכש יכין את השומה העצמית בעצמו או באמצעות עורך דין מטעמו או יפנה למשרדי שלטונות מס שבח לצורך עריכת השומה. המוכר ו/או ב"כ המוכר יהא אחראי לדיווח טכני של העסקה בלבד בשם הרוכש לרשויות המס, וזאת בהתאם למסמכים שנמסרו לו ע"י הרוכש, באם נמסרו.

15.1.3 הובהר לרוכש כי ב"כ המוכר אינו מייצג אותו בקשר עם רכישת הממכר (אלא את המוכר בלבד) וכי נמסר לו שהוא רשאי לקבל ייעוץ משפטי בקשר להתקשרותו בעסקה זו ומומלץ כי ייעשה כן למעט, הגשת הדיווח לרשות המיסים על חוזה זה, כאמור בסעיף 15.1.2 לעיל, וכן עבור רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה על פי חוזה זה.

15.1.4 מובהר כי המוכר יבצע על חשבונו את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר (ככל שהתשלום שולם על ידו ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: מיס- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכר יבצע תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, יכול לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום כאמור לעיל, ורק ככל שהמוכר קיבל את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בחיבור הדירה לחשמל מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על המוכר.

15.1.5 מס ערך מוסף בגין כל תשלום על פי חוזה זה אשר ישולם בד בבד עם ביצועו על פי שיעורו באותה עת על פי דין למוכר ויועבר לרשויות המס.

15.1.6 כל מס ו/או חלק יחסי מכל מס, אגרה, היטל, הוצאות פיתוח, וכל תשלום חובה בשיעור ו/או מסוג שלא קיים ביום חתימת חוזה זה ו/או שיוחל עקב חתימת חוזה זה ו/או בכל שינוי ו/או תוספת למיסים קיימים שיוטל על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או בקשר לבנייתם ו/או בקשר לביצוע עבודות הפיתוח בגינם ו/או בקשר לעסקה על פי חוזה זה, ככל שמס כאמור לא יוטל על המוכר מפורשות על פי דין ובלבד שמדובר במיסים החלים על רוכשי דירות על פי דין.

להסרת ספק יובהר, כי הרוכש יישא בתשלום חלקו היחסי בכל המיסים שיוטלו ושמעצם טיבם אינם חלים על מוכרי דירות (כמפורט בסעיפים 15.2 – 15.4 להלן). כל דרישת תשלום נוסף בגין המיסים הנ"ל, אשר לא הייתה קיימת בתאריך חתימת החוזה, אשר חלה על רוכשי דירות ע"פ דין, תחול על הרוכש בהתאם לשיעור הנדרש בחוק מיום הטלתה או דרישתה או הגדלת שיעורה ותשלום על ידו תוך המועדים הקבועים לכך בדין.

15.1.7 החל מתאריך המסירה בפועל, או באם מועד המסירה נדחה עקב מעשה ו/או מחדל של הרוכש, אולם בכל מקרה הרי שהחל מתאריך המסירה הנקוב **בנספח ג'**, יישא הרוכש במיסים ובתשלומים כמפורט להלן ואין בדחייה במועד מסירת החזקה לפי סעיף זה, כדי לאפשר לרוכש לדחות את המועד לתשלום ובלבד כי הדירה ראויה למגורים:

15.1.7.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, המלוות, תשלומי חובה למיניהם ודמי שירותים – עירוניים, ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים או אשר יחולו על הממכר או בקשר אליו, על בעליו או על מחזיקו (להלן בסעיף זה: "**המיסים**").

15.1.7.2 חלק יחסי מהמיסים החלים או אשר יחולו על המקרקעין ו/או על הבניין או בקשר אליהם, כיחס שבין שטח רצפת הממכר לשטח כלל רצפות הדירות בבניין, כמפורט בחוק המקרקעין.

15.1.7.3 חלקו היחסי בהוצאות ובתשלומים הכרוכים בניהולו, לרבות תשלומים לחברת הניהול, ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף לרבות תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה וביטוח של הרכוש המשותף, ככל ויוסכם על ידי הנציגות. ובנוסף בחלקו היחסי בהוצאות האחזקה של הבניין, לרבות בתשלומים בגין מיסים, אגרות והיטלים שיחולו על שטחי הרכוש המשותף, בהוצאות בקשר למתקנים המשותפים וכיו"ב, הכל כיחס שבין שטח רצפת הממכר לשטח כלל הרצפות של הדירות בבניין ולאחר רישום צו הבית המשותף בשיעור כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף.

15.2 מס הכנסה או מס שבח מקרקעין, ככל שיחול, בגין מכירת הממכר לרוכש לפי חוזה זה, יחול על המוכר וישולם על ידו והצדדים מתחייבים לפעול בקשר לאלו בהתאם להוראות הדין. המוכר מצהיר כי הוא פטור או עתיד להיות פטור מתשלום מס שבח לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, ועל כן הרוכש פטור מהעברת מקדמת מס שבח לרשויות המס על פי סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין הנ"ל, והרוכש מתחייב שלא לעשות כן.

15.3 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי חובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים או שיחולו על המקרקעין, הבניין הממכר או בעליו או מחזיקיו לתקופה שעד מועד המסירה יחולו על המוכר, והכל למעט אלו החלים על הרוכש בהתאם לחוזה זה.

15.4 על אף האמור, המוכר יישא בהיטל השבחה בגין תכנית בניין עיר אשר אושרה עד למועד חתימת חוזה זה. היטל השבחה בגין תכנית בניין עיר אשר אושרה לאחר מועד חתימת חוזה זה, ישולמו על ידי הרוכש, אלא אם הזכויות מכוחה נוצלו על ידי המוכר במסגרת הפרויקט, שאז יישא המוכר בתשלום היטל השבחה בגין הזכויות שנוצלו על ידו כאמור.

15.5 המוכר רשאי, אולם לא חייב, לשלם על חשבון ולחובת הרוכש כל תשלום מהתשלומים החלים על הרוכש וזאת בכפיפה לכך שהמוכר דרש מהרוכש בכתב לבצע את התשלום כאמור והוא לא עשה כן תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הדרישה כאמור ובלבד שאי ביצוע התשלום עשוי לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. במקרה כאמור, טענות ההגנה שעמדו לרוכש כלפי הנושה המקורי יעמדו לו כלפי המוכר.

שילם המוכר מיסים עבור התקופה שהרוכש חייב בתשלום, יחזיר הרוכש למוכר

את סכום המיסים הנ"ל תוך זמן סביר מדרישתו הראשונה, בתוספת ריבית פיגורים מחושבים מיום התשלום על ידי המוכר ועד להחזרתו על ידי הרוכש למוכר.

15.6 התמורה כוללת רק את אותן עבודות, תשלומים והוצאות בגין הפיתוח הסביבתי, שנדרשו ו/או יידרשו בהיתר הבנייה שניתן או שינתן לבניית הדירה כהגדרתה בחוזה זה בכפוף להוראות המכרז. ככל שתידרשנה עבודות פיתוח נוספות על ידי הרשויות המוסמכות – יחולו התשלומים וההוצאות בגינן על הרוכש באופן יחסי בהתאם ליחס שבין שטח רצפת הדירה לשטח כלל רצפות הדירות שבגינן הוטל החיוב.

16. ייפוי כוח

16.1 הרוכש מתחייב לחתום, בד בבד עם חתימתו על חוזה זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספת ד'** המייפה את כוחם של ב"כ המוכר ושל עוה"ד מטעם המוסד המלווה. חתימת הרוכש על ייפוי הכוח מהווה תנאי מוקדם לקבלת החזקה בדירה על ידי הרוכש. יובהר, ככל והמוכר יבקש לאשר את ייפוי הכוח בפני נוטריון, המוכר יישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

16.2 ייפוי הכוח ישמש בידי המוכר, באמצעות מיופה הכוח - ב"כ המוכר, לשם ביצוע הוראות חוזה זה וכל הנובע ממנו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, כדי לחתום על כל מסמך, בקשה ואישור, בשם הרוכש, חתימה על התקנון, רישום הערות אזהרה לטובת הרוכש ולטובת רמ"י ו/או משהב"ש ו/או מדינת ישראל להבטחת התחייבויות הרוכש כאמור לעיל בסעיף 19.2 ו/או רישום משכנתא לטובת הבנק ממנו ייטול הרוכש הלוואה מובטחת במשכנתא ו/או ייחוד הערות אזהרה, ככל שיירשמו רישום הזכויות ביחידה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין וכיו"ב ובלבד שאלו תואמים את הוראות חוזה זה. כמו כן, ישמש ייפוי לביטול הערת האזהרה, תצהירי ביטול לרשויות המס, ביטול ערבויות חוק מכר וכל מסמך שיידרש מאת המוסד המלווה במקרה של ביטול החוזה עקב הפרתו על ידי הרוכש והכל בכפוף להוראות המכרז והוראות חוזה זה.

16.3 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בחוזה זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

16.4 השימוש בייפוי הכוח במקרה בו הפר הרוכש את חוזה זה, יהיה לאחר מתן התראה בת ארבעה עשר (14) ימים מראש ובכתב, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות המוכר כנגד הרוכש בהתאם להוראות חוזה זה ועל פי כל דין. אין באמור בכדי לגרוע משימוש בייפוי הכוח בהתאם להוראות החוזה, הדין והמכרז במקרה שהרוכש לא הפר את החוזה, וזאת לצורך ביצוע הוראות חוזה זה, ללא מתן התראה לרוכש.

16.5 האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיופי הכוח לפעול על פי ייפוי הכוח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צדדים שלישיים תלויות בכך.

17. ליווי פיננסי והבטחת כספי הרוכש

17.1 המוכר התקשר או שבכוונתו להתקשר בהסכם ליווי פיננסי עם המוסד המלווה בהתאם לחוק הבטחת השקעות.

17.2 המוכר שעבד או שבכוונתו לשעבד את כל זכויותיו במקרקעין בשעבוד ראשון בדרגה לטובת המוסד המלווה ונרשמה או שבכוונתו לרשום משכנתא ראשונה בדרגה ו/או התחייבות לרישום משכנתא ראשונה בדרגה לטובת המוסד המלווה, הכל ללא הגבלת סכום. המשכנתא ניתנה או תינתן בקשר לקבלת ליווי פיננסי להקמת הבניין ו/או בניינים נוספים בפרויקט ובקשר להוצאת בטוחות לפי חוק הבטחת השקעות, וזכויות המוסד המלווה על פי המשכנתא יהיו קודמות ועדיפות מפני כל זכות אחרת, לרבות זכויות הרוכש על פי חוזה זה. למען הסר ספק מובהר, כי המוכר רשאי לשעבד בכל עת, את זכויותיו כאמור בשעבודים נוספים לפי שיקול דעתו הסביר והכל בהתאם להוראות הדין.

כמו כן, המוכר המחיה או ימחה על דרך השעבוד למוסד המלווה, את כל זכויותיו

- כלפי הרוכש על פי חוזה זה. ובהתאם לאמור **בנספח ה'** ו**בנספח י"ב** והכל בהתאם לחוק הבטחת השקעות.
- 17.3 למוסד המלווה זכות עיכובן, קיזוז ושיעבוד על כל הכספים המופקדים בחשבון הפרויקט.
- 17.4 המוכר נותן בזאת לרוכש הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים שיגיעו למוכר מהרוכש לפי חוזה זה, אך ורק לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום אשר יונפקו או הונפקו על ידי המוסד המלווה (להלן: "**השוברים**"), והרוכש מתחייב לעשות כן למעט התשלום הראשון, ככל ולא יתקבל לידי הרוכש פנקס השוברים אשר יופקד בנאמנות בידי ב"כ המוכר עד לקבלת פנקס שוברים ויועבר באמצעות שובר לחשבון הפרויקט.
- הוראה זו בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת המוסד המלווה, ובחתימתו על חוזה זה אישר הרוכש כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא יפעל על פיהן.
- 17.5 מובהר כי תשלומים ששולמו שלא באמצעות השוברים עלולים להותיר את הרוכש ללא הבטחות המגיעות לו על פי חוק הבטחת השקעות וכן לגרום לכך שהדירה לא תוחרג מתחולת השעבודים שלטובת הבנק.
- 17.6 אין למוסד המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הרוכש בקשר לבנייה ולחזזה, ולרוכש אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות, ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי המוסד המלווה, למעט זכויותיו על פי הערבות או הפוליסה כאמור, שקיבל הרוכש מאת המוסד המלווה.
- 17.7 כל העברת זכויות בממכר על ידי הרוכש תהיה מותנית באישור המוסד המלווה מראש ובכתב, ככל שהערבות תהיה עדיין בתוקף, וכפופה לכך שהנעבר, כהגדרתו בסעיף 19.4 להלן, יקבל על עצמו את כל התחייבויות הרוכש כלפי המוכר והמוסד המלווה.
- 17.8 במעמד חתימת חוזה זה יחתום הרוכש על **נספח ה'**, כמתחייב מההסכם שבין המוסד המלווה לבין המוכר. במקרה שהמוסד המלווה ידרוש כי על הרוכש לחתום על מסמכים נוספים (בנוסף המקובל והסביר לעניין זה) בקשר עם הסבת ערבויות לטובת הבנק המממן של הרוכש, הרוכש יחתום על מסמכים אלו. התחייבות זו של הרוכש היא בגדר התחייבות יסודית.
- במקרה של סתירה בין האמור בחוזה לבין **נספח ה'** – יהיו תנאי **נספח ה'** עדיפים.
- 17.9 הרוכש יוכל לפנות למוסד המלווה על מנת שזה יאשר לו את פרטי חשבון הליווי בכל אחת מהדרכים הבאות:
- 17.9.1 פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- 17.9.2 פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.
- 17.9.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי השוברים.
- 17.10 הודע לרוכש כי העתק מחוזה זה יימסר למוסד המלווה.
- 17.11 הרוכש ידווח טלפונית למוכר, ככל הניתן עד השעה 14:00 באותו יום של התשלום, לאחר ביצוע כל תשלום לחשבון הפרויקט באמצעות השוברים וכן יעביר העתק מהשובר המשולם למחלקת הנהלת החשבונות של המוכר באמצעות פקס מספר: 08-9933125 ובדואר אלקטרוני לכתובת: avivit@dimri.co.il.
- 17.12 המוכר יבטיח את התשלומים ששילם לרוכש לחשבון הליווי באמצעות שוברי התשלום על חשבון התמורה לפי הוראות חוק הבטחת השקעות, באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח מאת המוסד המלווה על פי הנוסח המקובל לעניין זה במוסד המלווה (הערבות או הפוליסה הנ"ל יקראו לשם הנוחות, לעיל ולהלן: "**הערבות**").
- על אף האמור, לאחר מסירת החזקה בדירה, יהא רשאי המוכר להבטיח את התשלומים ששילם לרוכש לחשבון הליווי באמצעות כל בטוחה המותרת על פי חוק הבטחת השקעות.

מוסכם בין הצדדים כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הרוכש כאמור בסעיף 3 א (ב) לחוק המכר, כמפורט להלן:

- א. על פי חוזה הרכישה בין הצדדים, מוסכם כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת הערבות בשביל הרוכש ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
- ב. תשלומים כאמור ישולמו כהוצאות בשביל הרוכש, ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הרוכש.
- ג. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין הצדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 1.ג עלויות הקמה בשיעור של _____ סך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - 2.ג ריבית שנתית בשיעור של _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
- ד. יובהר כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הרוכש בגין העמדת הערבות לרוכש לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הרוכש.
- ה. במסמך החיוב שיוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הרוכש וגובה התשלומים, העמלת וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
- ו. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה בשביל הרוכש. לבקשת הרוכש בכתב תעביר לו החברה את פירוט העלויות.

17.13 עם ביצועו של כל תשלום שישלם הרוכש למוכר על חשבון מחיר הדירה מעל לשבעה אחוזים (7%) מהתמורה, לחשבון הליווי, יפיק המוסד המלווה וישלח, בין בעצמו ובין באמצעות המוכר ישירות, בתוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד ביצוע כל תשלום, את הערבות אלא אם נקבע מועד אחר לכך בחוק הבטחת השקעות. הערבות תהא צמודה למדד כהגדרתו **בנספח ג'** לחוזה זה, ותומצא לכתובתו של הרוכש המופיעה לעיל בכותרת חוזה זה.

הבנק ינפיק ערבות בגין כל תשלום אותו ישלם למוכר באמצעות השוברים כאמור, כשהוא אינו כולל את רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק הבטחת השקעות (להלן: "רכיב המע"מ").

הרוכש יידע את המוכר מיד בחלוף ארבעה עשר 14 ימי העסקים (או המועד האחר כאמור לעיל) ממועד ביצוע כל תשלום כאמור, אם הוצאה לטובתם ונמסרה לידם הערבות.

17.14 הרוכש ישלם את רכיב המע"מ הכלול במחיר הדירה, במועד כל תשלום לחשבון הפרויקט.

17.15 השבת רכיב המע"מ לידי הרוכש במקרה של מימוש הערבות על פי דין בידי הרוכש, תיעשה על ידי ובאחריות קרן המע"מ שהוקמה לפי חוק הבטחת השקעות או כל גוף אחר כפי שיקבע על פי הדין ולא תהא לרוכש כל תביעה, דרישה או טענה כלפי המוכר ביחס להשבה כספית או אחרת של רכיב המע"מ אשר הועבר למוכר.

17.16 הרוכש מצהיר כי כתובתו למשלוח הערבות, היא כמפורט במבוא לחוזה זה. הרוכש מתחייב כי יודיע למוכר עם העתק לבנק בכתב על כל שינוי בכתובתו.

17.17 המוכר יישא בתשלום ההוצאות והעמלות של הרוכש הכרוכות בהנפקת הערבות, בסכום כפי שיידרש על ידי המוסד המלווה. אולם, אם הרוכש לא יחזיר למוכר את הערבות אף לאחר המועד בו התקיימו התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות לביטולה, או במקרה שיעכב או ימנע את השלמת הדירה או מסירת החזקה בה לידיו, או לא ימציא למוכר /או ב"כ המוכר, מסמך שיידרש ממנו לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו או לטובת בנק הרוכש או לצורך הנפקת חוזה חכירה על שמו או לצורך רישום הזכויות בדירה על שמו, כי אז יישא הרוכש בכל הוצאות עלות הערבות עבור תקופת העיכוב או האיחור בלבד אשר נגרמו בעטיו של הרוכש.

17.18 במקרה שהרוכש יבקש להסב את הערבות לצד שלישי כלשהו, לרבות בנקים למשכנתאות, תחול עמלת הסבת הערבות, על הרוכש.

17.19 הרוכש ישיב למוכר, במועד המסירה את הערבות וכן את השוברים שנתרו בידו לצורך השבתם למוסד המלווה, בכפוף לחוק הבטחת השקעות.

במקרה ובו לא התקיימו התנאים לביטול הערבות במועד מסירת הדירה לרוכש, המוכר ימסור את הערבות לידי הנאמנות של עורך דין (שאינו נמנה עם ב"כ המוכר) עליו יוסכם בין המוסד המלווה לבין המוכר, אשר יחזיק בה נאמנות עבור הרוכש עד להתקיימות התנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות לביטולה. עם התקיימות התנאים כאמור, תפקע הערבות והמוכר יהיה רשאי לגרום לביטולה, ככל שנדרש, ללא כל צורך בקבלת אישור מהרוכש. בחתימתו על חוזה זה מעניק הרוכש ייפוי כוח בלתי חוזר למוכר להודיע למוסד המלווה על ביטול הערבות עם התקיים התנאים כאמור והכל בכפוף להוראות הדין.

17.20 בכל מקרה בו יממש הרוכש את הערבות שיקבל מהמוסד המלווה בקשר לדירה, יהיה עליו להמחות ולהעביר מיד למוסד המלווה את כל זכויותיו בדירה בהתאם לחוזה זה והוא מסכים ומתחייב לפעול כאמור. התחייבות זו היא התחייבות לטובת צד שלישי.

17.21 בכפוף להוראות סעיף 17.12 לעיל, המוכר יהא זכאי, מפעם לפעם, לפי שיקול דעתו הסביר, להחליף כל בטוחה שניתנה על ידו בבטוחה אחרת מאותו סוג או מסוג אחר, הכל בכפוף להוראות חוק הבטחת השקעות ובלבד שניתנה הודעה על כך לרוכש, ולצורך ביצוע האמור אף יהא המוכר רשאי להשתמש בייפוי הכוח שניתן לו על ידי הרוכש. הרוכש לא יתנגד להחלפת הבטוחה, ככל שיידרש, ויחזיר למוכר, כנגד קבלת הבטוחה החלופית, את הבטוחה המוחלפת ו/או יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול הבטוחה המוחלפת.

עם יצירת הבטוחה החלופית לטובת הרוכש או עם התקיימות תנאי חוק הבטחת השקעות להשבת הערבות, תחשב הבטוחה הקיימת בידיו באותו המועד כבטלה ומבוטלת וכחסרת כל תוקף, ללא כל צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הרוכש והכל בכפוף להוראות הדין.

17.22 הרוכש מתחייב כי לא ירשום הערת אזהרה בגין חוזה זה לטובתו/לזכותו, ומוסכם כי פעולה כזו על ידו ללא הסכמת המוכר מראש ובכתב תהווה הפרה יסודית של חוזה זה. אם למרות האמור לעיל, ירשום הרוכש לטובתו הערת אזהרה, יהיה המוכר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח שנמסר לו על ידי הרוכש לצורך ביטולה ומחיקתה של הערת האזהרה, והמוכר רשאי לתבוע את הרוכש בכל ההוצאות בקשר לכך. מבלי לפגוע באמור לעיל, ככל שתירשם הערת אזהרה, היא תירשם על ידי המוכר לטובת הרוכש, כמו גם לטובת רוכשים נוספים בבניין, במועד שיחלט על ידו, לפי שיקול דעתו הסביר בכפוף להוראות המכרז והדין ובכפוף להסכמת המוסד המלווה ו/או רמ"י, ומבלי שתוטל עליו החובה לרישום הערת אזהרה כאמור עד להסרת מניעה שנגרמה בעטיו של הרוכש, אם נגרמה.

17.23 במעמד חתימת חוזה זה, ימסור המוכר לרוכש את כל המידע בהתאם להוראת סעיף 1א2(א) לחוק הבטחת השקעות, כמפורט **בנספח י"ב**, ובחתימתו על חוזה זה מאשר הרוכש כי הודע לו את משמעות האמור בו.

17.24 הרוכש יעדכן את המוכר על ביצוע התשלום הראשון באמצעות השוברים במועד הנקוב לעיל בסעיף 17.11 ובכל מקרה עד לא יאוחר מארבעים ושמונה (48) שעות ממועד ביצוע התשלום כאמור והמוכר יפנה בתוך שלושים (30) ימים ממועד ההודעה כאמור, למוסד המלווה בבקשה לקבלת מכתב, אשר בו יפורטו התנאים אשר בהתקיימותם תשוחרר הדירה מהשעבודים הרשומים לטובת המוסד המלווה על המקרקעין, והכל בהתאם להוראות סעיף 2ג לחוק הבטחת השקעות (להלן: "**מכתב החרגה מותנה**"). על אף האמור, בכפוף להסכמות בין המוסד המלווה לבין המוכר, ביצוע התשלום הראשון באמצעות השוברים, מהווה פניה בכתב של המוכר למוסד המלווה להמציא לרוכש מכתב החרגה מותנה. ככל שלא הגיע לידי הרוכש מכתב החרגה מותנה תוך שלושים (30) ימים ממועד ביצוע התשלום הראשון כאמור, הרוכש יידע את המוכר באופן מידני.

17.25 בכפוף לנהלים המקובלים במוסד המלווה ובתנאי כי כל התשלומים על חשבון התמורה שולמו לחשבון הפרויקט ובכפוף לקיום התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה במלואן, לרבות ביטולה של הערבות כאמור, ולרבות יתר התחייבויותיו המהוות תנאי למסירת החזקה בדירה לידי, ובכפוף להוראות כל דין, ימסור המוכר לרוכש לבקשתו מכתב החרגה סופי מהמוסד המלווה בו יאשר המוסד המלווה כי במקרה

- של מימוש השעבוד על המקרקעין על ידו לא ימומש השעבוד ביחס לדירה, בנוסח כמקובל בבנק המלווה (להלן: "**מכתב החרגה סופי**").
- 17.26 המוכר יישא בעלות הפקת מכתב ההחרגה המותנה ומכתב ההחרגה הסופי, כפי שידרוש זאת המוסד המלווה.
- 17.27 הרוכש ימלא בכתב יד קריא וברור על השוברים את שמות ומספרי תעודת הזהות של כל אחד מיחידיו וכן את הסכום לתשלום באמצעות כל שובר ושובר. התשלום יבוצע בהתאם להוראות המוסד המלווה כפי שיופיעו על גבי השוברים.
- 17.28 ביצוע תשלומים באמצעות השוברים יוכל להתבצע בשקלים חדשים בלבד באמצעות חשבון בבנק בישראל בלבד, בכל בנק ובכל סניף של אותו בנק, למעט בנק הדואר. במקרה שהשוברים ישולמו בבנק שאינו המוסד המלווה, זיכוי החשבון יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום עם ערך של יום התשלום.
- 17.29 הרוכש יעשה שימוש בשוברים לפי מספרם הסידורי בלבד.
- 17.30 הובהר לרוכש בזאת כי עליו לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהחזיר למוכר את כל השוברים שלא עשה בהם שימוש מכל סיבה שהיא לרבות בכל מקרה בו בוטלה העסקה נושא חוזה זה או במועד סיום התשלומים המפורטים בנספח התשלומים, לפי המוקדם.
- 17.31 בוטל חוזה זה כדין, והמוכר השיב לרוכש את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה בערכם הריאלי, או אם המוכר הפקיד את הסכומים הנ"ל בערכם הריאלי לזכות הרוכש, יהיה המוכר זכאי לבטל את הערבות, וכל ערובה או בטוחה אחרת שנתן הוא לרוכש, והרוכש מתחייב למסור למוכר את הערבות וכל ערובה או בטוחה אחרת שקיבל כאמור, עם השבת או הפקדת הסכומים הנ"ל.
- 17.32 למען הסר ספק יובהר כי הרוכש יהא רשאי לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפוץ, בהתאם להוראות כל דין.

18. העברת זכויות המוכר

מבלי לגרוע מהאמור לעיל בסעיף 17.2, המוכר זכאי להעביר, או להסב, בכל צורה שהיא, לפי שיקול דעתו הסביר את זכויותיו ואת התחייבויותיו או איזה מהן, כולן או חלקן, לפי חוזה זה לכל אדם או גוף משפטי זולתו, מבלי להיזקק להסכמת הרוכש, ובתנאי שזכויותיו של הרוכש על פי חוזה זה לא תיפגענה ושהמוכר יוותר ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהועברו כאמור. הרוכש יחתום על כל מסמך שיידרש לשם העברת זכויות והתחייבויות המוכר כאמור.

19. העברת זכויות הרוכש

19.1 הרוכש לא ימכור את הדירה לצד שלישי החל ממועד החתימה על חוזה זה ועד חלוף חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לבניין או שבע (7) שנים ממועד ההגדרה לפי המוקדם מבניהם, לרבות חוזה העברת זכויות עתידית (לאחר תום חמש (5) שנים מקבלת טופס 4 לבניין או שבע (7) שנים ממועד ההגדרה לפי המוקדם מבניהם), אשר נכרת לפני תום חמש / שבע השנים האמורות (להלן: "**תקופת ההגבלה**"), הכל בהתאם לתצהיר וכתב ההתחייבות המצורפים **כנספח ח'** לחוזה זה. הפר הרוכש התחייבות זו, יחולו הוראות סעיף 20.5 להלן.

יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה בתקופת ההגבלה, למטרת מגורים בלבד.

19.2 להבטחת התחייבות הרוכש כאמור לעיל בסעיף 19.1 יחתום הרוכש על תצהיר, כתב התחייבות לטובת רמ"י ו/או מי מטעמה, בנוסח המצורף **כנספח ח'** לחוזה זה, מכוחו ירשום המוכר הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל ו/או רמ"י ו/או משהב"ש בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי המוכר (להלן: "**כתב ההתחייבות**") ובקשה לרישום הערת אזהרה.

המוכר רשאי להעביר עותק מכתב ההתחייבות כאמור לעיל לרמ"י ו/או למשהב"ש, בכל עת, וכן לשמור עותק מכתב ההתחייבות במשרדו ולעשות בו שימוש.

19.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל והאמור **בנספח ח'**, אם יפר הרוכש את התחייבותו לפי סעיף זה, הוא יחוב בתשלום בסך 450,000 (ארבע מאות וחמישים אלף) ש"ח לרמ"י.

19.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 19.1 לעיל, וכל עוד לא נרשמו זכויותיו של הרוכש בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הרוכש זכאי להעביר, למכור, להסב, לשעבד או להמחות לאחר (להלן: "**הנעבר**") בצורה כלשהי, בין בעקיפין ובין במישרין, את זכויותיו וחובותיו בדירה ו/או זכויותיו והתחייבויותיו לפי חוזה זה או איזו מהן ללא אישורו מראש ובכתב של המוכר, שלא יסרב אלא מטעמים סבירים ובמקרה שניתנה לרוכש הלוואה מובטחת במשכנתא על הדירה – הסכמת המוסד הפיננסי, ובכפוף לקיום מלוא התנאים המפורטים להלן. אישור המוכר יינתן, אך ורק לאחר מילוי כל התנאים כדלקמן והוראות המוכר או ב"כ המוכר כפי שיומצאו לידי הרוכש:

19.4.1 יומצא למוכר חוזה חתום בין הרוכש לנעבר בדבר מכירת הזכויות בדירה לנעבר.

19.4.2 אישורים שכל המיסים, האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין ההעברה ו/או ההסבה או שינבעו כתוצאה ממנה, שולמו על ידי הרוכש והנעבר ואישורים כנדרש לצורך העברת הזכויות על שם הנעבר.

19.4.3 אישורים מאת הרשות המקומית או כל רשות ממשלתית כי כל המיסים, ההיטלים, הארנונות והתשלומים המגיעים להם בקשר לדירה שולמו לתאריך ההעברה, וכי אין להם התנגדות להעברת זכויותיו של הרוכש בדירה לאחרים.

19.4.4 אישור מאת ועד הבית/חברת הניהול כי שולמו במלואם דמי ועד הבית/הניהול עד לתאריך אישור המוכר להעברת הזכויות.

19.4.5 הרוכש ו/או הנעבר שילמו את כל המגיע מן הרוכש על פי חוזה זה, לרבות כל המיסים, ההוצאות, האגרות והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות, במקרה שיהיו כאלה. כמו כן, שולמו כל המיסים והתשלומים, האגרות וההוצאות לפי חוזה זה, עד לתאריך אישור המוכר להעברת הזכויות, וכן הומצאו למוכר על ידי הרוכש אישורים על ביצוע התשלומים הנ"ל ואישורים כנדרש לצורך העברת הזכויות על שם הנעבר כגון אישור מס שבח של הרוכש, מס רכישה של הנעבר ולרבות אישור בדבר תשלום מס הרכישה ברכישת הממכר על ידי הרוכש. בנוסף, הומצא למוכר אישור על תשלום "היטל השבחה" או על פטור מתשלום זה.

19.4.6 הנעבר קיבל על עצמו את כל התחייבויותיו של הרוכש לפי חוזה זה וחתם על יפויי הכוח בנוסח שיהיה מקובל אצל המוכר באותה עת, במשרדי המוכר או ב"כ המוכר, על פי הוראות המוכר.

19.4.7 הרוכש והנעבר חתמו על כל המסמכים כפי שידרשו על ידי המוכר לשם שמירת זכויות הצדדים לפי חוזה זה, וכל מסמך שידרש לרבות טפסי בקשה בקשר להעברת הזכויות בדירה על פי הנוסח הקיים אצל המוכר, וחתומותיהם על הבקשה אומתו על ידי עורך דין.

19.4.8 במקרה שהעברת הזכויות לנעבר טעונה הסכמה או אישור רמ"י ו/או משהב"ש - יומצא למוכר אישור בכתב מאת רמ"י ו/או משהב"ש על דבר הסכמתו להעברת הזכויות בדירה לנעבר.

19.4.9 הרוכש, או הנעבר, ישלמו למוכר ו/או מי מטעמו את דמי הטיפול בקשר עם הטיפול בהעברת הזכויות בשיעור כפי שיהיה נהוג אצל המוכר ו/או אצל ב"כ המוכר באותה עת ובכפוף להוראת כל דין שיחול בעניין זה, לרבות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, או כל תיקון ו/או צו שיבוא במקומו. מובהר מפורשות בעניין זה, כי ככל שלא יפעל הרוכש בעניין זה בהתאם להוראות המוכר ו/או ב"כ המוכר, וככל שעקב פעולותיו

ו/או מחדליו של הרוכש או מי מטעמו תיגרם למוכר ו/או לב"כ המוכר טרחה נוספת, המוכר יהיה רשאי לתבוע את הוצאותיו ו/או את שכר טרחת ב"כ המוכר בגין הטיפול הנוסף כאמור.

19.4.10 אישור מבנק ממנו קיבל הרוכש הלוואות המאשר כי ההלוואה שניתנה לרוכש על ידי הבנק, ככל שניתנה, והמובטחות במשכנתא או במשכון זכויות הרוכש בדירה (אם היו כאלה), או אשר בקשר עמה חתם המוכר על התחייבות לרישום משכנתא - סולקה (או נגררה לממכר אחר) או כי בנק הרוכש הסכים להעברתן על שם הנעבר, וכי המוכר משוחרר מהתחייבותו הנ"ל, לרבות ביטול הערת אזהרה ככל שנרשמה לטובת המוסד המממן הנ"ל וכי תנאי בנק הרוכש נתמלאו (באם היו תנאים כאלה) וכן כי הרוכש שילם את ההוצאות בקשר לשינוי ברישום המשכנתא, המשכון וכיו"ב.

19.4.11 הרוכש ימציא למוכר תצהיר חתום על ידו בדבר מצב המשכנתאות והשעבודים על הדירה וכן אישור מהגורמים הרשמיים הנוגעים בדבר להנחת דעתו הסבירה של המוכר בדבר סילוק כל עיקול ו/או שעבוד על זכויות הרוכש בממכר ו/או בדבר הסרת כל מניעה אחרת לאישור העברת הזכויות.

19.4.12 ניתנה לרוכש ערבות והיא טרם בוטלה – הרוכש המציא לבנק המלווה בקשה בכתב חתומה על ידו לביטול הערבות בצרוף טופס הערבות המקורי, מאושרת על ידי עורך דין, וקיבל אישור המוסד המלווה בכתב ומראש להעברת הזכויות. למען הסר ספק יובהר כי בטוחה בהתאם לחוק הבטחת השקעות, ככל שנדרשת, תומצא לנעבר על ידי הרוכש ועל אחריותו וחשבונו הבלעדיים.

19.4.13 מבלי לפגוע באמור לעיל, יהיה המוכר ו/או ב"כ המוכר רשאי לדרוש מהרוכש והנעבר להמציא לו כל מסמך נוסף אחר שיהיה דרוש לפי שיקול דעתו הסביר ו/או לפי שיקול דעת המוסד המלווה לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

19.5 לאחר קיום מלוא התנאים והמצאת מלוא האישורים והמסמכים הדרושים על פי סעיף 19.4 לעיל, ימסור המוכר לרוכש או לנעבר לבקשתם את הסכמתו בכתב להעברת הזכויות בדירה משם הרוכש לשם הנעבר.

19.6 העברת זכויות הרוכש בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור בסעיף 19 זה לעיל, לא יהא לה כל תוקף והיא תגרום באופן מידי לביטולה של הערבות ללא כל התראה או הודעה מראש. הרוכש מתחייב בזאת שכל עוד לא נרשם הממכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה רשאי למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה לאחרים, ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שהן בממכר או בקשר אליו, למעט האמור בסעיף זה, אלא אם ניתנה לכך הסכמת המוכר, הבנק ממנו נטל משכנתא, ככל שנטל, והמוסד המלווה בכתב ומראש.

20. הפרות ותרופות

20.1 הפר צד לחוזה הוראה מהוראותיו, יהיה הנפגע זכאי לסעדים ולתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א-1970.

20.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר, במקרה של איחור בקיום התחייבות של הרוכש, לרבות אם לא ישלם אחד או יותר מהסכומים שעליו לשלם במלואו ובמועדו, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של החוזה, וזאת לאחר שהמוכר דרש מהרוכש בכתב לתקן את ההפרה בתוך ארבעה עשר (14) ימים והרוכש לא עשה כן, אזי הרוכש יחתום על מסמכי הביטול כנדרש לרבות תצהירי ביטול עסקה לרשויות המס בהתאם לדרישת החברה ובסמוך למועד הדרישה.

פעל המוכר כאמור, יחולו ההוראות כדלקמן:

20.2.1 במקרה שהחוזה בוטל כדין בהתאם להוראות החוזה המוכר יהא זכאי להימנע ממסירת הדירה לרוכש ולמחוק את הערת האזהרה ככל שנרשמה לטובת הרוכש. היה והחוזה בוטל כדין על פי הוראות חוזה

זה אזי המוכר יהיה זכאי לבטל את הערבות ובלבד כי יושבו לרוכש סכומי התמורה ששילם בגין הדירה בתאם להוראות סעיף 20.2.2 להלן.

20.2.2 במקרה שהמוכר יבטל את החוזה עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה זה ו**נספח ג'**, ממועד חתימת החוזה ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול החוזה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו על ידי הרוכש. יובהר כי המוכר אינו זכאי לכלול התניות פיצויים מוסכמים נוספות או לקבוע כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לפיצוי אחר (ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי להשיב כל סכום שיידרש על ידי בנק או מוסד כלשהו לסילוק הלוואה שניתנה על ידו לרוכש, אם ניתנה, ובגינה נרשמה משכנתא או ניתנה התחייבות לרישום משכנתא על ידי המוכר וסילוק כל סכום שהרוכש חייב לרמ"י ו/או למשהב"ש. היתרה תוחזר לרוכש לא יאוחר מ-45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הרוכש במקרה בו נמסרה החזקה לרוכש, או 45 ימים מיום הביטול במקרה שטרם נמסרה החזקה לרוכש, ובלבד שעד למועד כאמור הוסר כל שעבוד ו/או הערה שנרשמו ביחס לזכויות הרוכש בדירה, הוחזרה ו/או בוטלה כל בטוחה שנמסרה לרוכש, והרוכש חתם על תצהירי ביטול ו/או מסמכי ביטול של חוזה זה, לרבות הודעה לרשויות המס, וכן יאשר בכתב כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו בערכם הריאלי.

20.2.3 המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב, להחזיר סכומים שקיבל מאת בנק הרוכש, בהתאם למגיע לו (כולל ריבית או הפרשי הצמדה, אם נדרשים), כאשר חשבונותיו של בנק הרוכש ישמשו אסמכתא מכרעת לתשלום כאמור. ואולם יובהר כי אין באמור לעיל משום התחייבות לטובת בנק הרוכש.

20.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומכל יתר התרופות המוקנות למוכר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, במקרה שהרוכש לא שילם את מלוא התמורה הנקובה בנספח ג' לחוזה זה, יהיה המוכר זכאי לעכב את מילוי התחייבויותיו כלפי הרוכש, לרבות מסירת החזקה בדירה עד למילוי כל התחייבויותיו של הרוכש. אחר הרוכש בתשלום אחד או יותר מהתשלומים הנקובים בנספח ג' לחוזה זה, יישא ריבית פיגורים כאמור בסעיף 14.1 לעיל.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בחוזה זה, מוסכם כי במקרה שתתאחר מסירת הדירה לרוכש על ידי המוכר יחולו הוראות סעיף 8.9 לעיל.

20.4 מבלי לגרוע מזכותו של המוכר לכל סעד אחר על פי הוראות חוזה זה ולפי הוראות כל דין, הרי במקרה בו הרוכש פיגר בתשלום שהוא חייב למוכר על פי הוראות חוזה זה, אזי התשלום יישא ריבית פיגורים, והכל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום המלא בפועל.

20.5 ככל שהמוכר יקבל הודעה בכתב ממשרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו, בכל שלב שהוא לרבות לאחר חתימת חוזה זה ועד למועד מסירת החזקה בדירה, לפיה הרוכש אינו "**חסר דיור**" כאמור ואינו זכאי לקבל תעודת "**חסר דיור**" ביום חתימת חוזה זה, במקרה כאמור ידוע לרוכש כי החוזה יבוטל והוא לא יהיה זכאי לקבל כל פיצוי בגין הביטול כאמור.

20.6 מובהר ומוסכם בזאת כי אין ולא תהיה לרוכש כל זכות קיזוז ו/או ניכוי ו/או עיכבון לגבי התשלומים המגיעים ממנו, על פי חוזה זה ועל פי כל דין, והרוכש לא יהיה רשאי ולא זכאי לקזז ו/או לנכות ו/או לעכב תשלום או סכום כלשהו.

20.7 מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המוכר על פי חוזה זה ו/או על פי דין, תהיה למוכר זכות קיזוז של הפיצוי המוסכם בלבד.

20.8 בוטל.

נטילת הלוואה על ידי הרוכש .21

- 21.1 הרוכש יהיה זכאי לממן את התמורה על ידי נטילת הלוואה מבנק הרוכש, אשר יעמיד לטובת הרוכש את המימון הדרוש לו לשם רכישת הדירה ולצורך זה בלבד, בכפוף לתנאים הנקובים בסעיף 21 זה, ואולם אין ולא יהיה בכך כדי להטיל על המוכר כל אחריות לקבלת המימון כאמור.
- 21.2 לבקשת הרוכש ובכפוף לעדיפות השעבודים לטובת המוסד המלווה, יחתום המוכר על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק הרוכש בנוסח המקובל אצל המוכר, זאת בהתמלא כל התנאים הבאים במצטבר:
- 21.2.1 הרוכש שילם למוכר 100,000 ₪ לפחות מתוך מחיר התמורה מהונו העצמי (במקרה של גרירת משכנתא ישלם הרוכש את מלוא סכום הגרירה המעודכן ובתוספת הון עצמי של 100,000 ₪ בהתאם להוראות בנק ישראל בפרויקט מחיר מטרה;
- 21.2.2 הומצאה למוכר התחייבות כתובה מאת בנק הרוכש לפיה ישלם בנק הרוכש את כל יתרת התמורה אשר לא שולמה על ידי הרוכש עד למועד נטילת הלוואה ישירות לחשבון הפרויקט;
- 21.2.3 בוטל
- 21.2.4 הסבת הערבות לטובת בנק הרוכש תעשה בהתאם לנהלי המוסד המלווה, והרוכש יישא במלוא עלות הסבת הערבויות לטובת בנק הרוכש.
- 21.3 הרוכש יתייצב אצל המוכר או ב"כ המוכר במועד שיתואם מולו מראש ויחתום או ימסור כל מסמך שיידרש בנוסח המקובל אצל הבנקים על מנת שהמוכר יוכל לקיים את התחייבויותיו בהתאם לכתב ההתחייבות לרישום משכנתא, לרבות בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת בנק הרוכש, לחתום על שטרי משכנתא ולשלם למוכר או לב"כ המוכר את סכומי האגרות והתשלומים שיידרשו, אם יידרשו, לשם ביצוע האמור לעיל. לא ניתן לרשום משכנתא לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא בעטיו של הרוכש ידחה רישום הזכויות על שמו בהתאמה, עד להסרת המניעה מצד הרוכש. יובהר, על הרוכש יחולו כל האגרות והתשלומים הנדרשים לצורך קבלת המשכנתא ורישומה ואילו המוכר יישא בתשלום האגרה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, לטובת הבנק ממנו נטל הרוכש משכנתא.
- 21.4 המוכר ומי מטעמו יהיה רשאי לתבוע את הרוכש בגין כל נזק ותשלום אשר יידרשו לשלם, אם יידרשו, בשל מתן כתב ההתחייבות דלעיל על ידי המוכר או בשל כל מעשה שיעשה המוכר או הבאים מכוחו בקשר למתן הסכמתו, אישורו או התחייבויותיו בקשר לשעבוד לטובת בנק הרוכש.
- 21.5 להסרת ספק, מובהר כי המוכר לא מתחייב בשום אופן להשיג עבור הרוכש מימון כלשהו וכי כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת הלוואה מבנק הרוכש, במישרין ובעקיפין, יחולו על הרוכש בלבד. מוסכם מפורשות, כי הוראות סעיף זה לא תתפרשנה כהתניית ביצוע תשלום כלשהו על ידי הרוכש על חשבון מחיר הדירה בקבלת הלוואה המובטחת במשכנתא והרוכש יהיה חייב בביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות ובעיקר תשלום התמורה, בין אם קיבל הלוואה המובטחת במשכנתא ובין אם לאו.
- 21.6 הרוכש מתחייב להורות הוראה בלתי-חוזרת לבנק הרוכש להעביר למוכר, אך ורק באמצעות תשלום השוברים, את מלוא סכום הלוואה וזאת כתנאי קודם למתן הסכמה על ידי המוכר לחתימה על "התחייבות לרישום משכנתא". המועד בו יזוכה המוכר בקבלת סך הלוואה הנ"ל בפועל, ייחשב כמועד תשלום סך זה למוכר, באמצעות השוברים, לעניין חישוב הפרשי ההצמדה ו/או ריבית.
- 21.7 אם ניתנה הלוואה לרוכש הרוכש ימציא למוכר, לפי דרישה סבירה של המוכר, אישורים ומסמכים מבנק הרוכש לשם רישום המשכנתא לטובת בנק הרוכש בד בבד עם רישום החכירה או הבעלות בממכר על שם הרוכש.

כללי .22

- 22.1 חוזה זה יחייב את המוכר לאחר חתימת הרוכש עליו. כל הצהרה, התחייבות ו/או הודעה שתיעשה על ידי כל אדם לרבות עובדי המוכר ו/או שלוחיו לא תחייב, אלא אם נעשתה בכתב, בחתימת נציג המוסמך של המוכר ועל פי החלטותיו כדן. למען

הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה בקשר עם עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר ו/או לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה ו/או עפ"י דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו קודם לחתימת החוזה.

22.2 המוכר רשאי, אם רצונו בכך, להחליף את שם הפרויקט לפי שיקול דעתו הסביר.

22.3 אם הרוכש או מי מיחידו הוא קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרותו בחוזה. לא הומצא למוכר אישור כאמור תוך זמן סביר, המוכר יפנה למשרד הבינוי והשיכון לצורך ביטול זכאותו של הרוכש והמצאת פרטי זוכה חלופי במקומו.

22.4 במקרה שהמונח "**הרוכש**" מתייחס ליותר מאדם או גוף אחד, יהיו כל יחידו חבים ואחראים ביחד ולחוד. מסירת החזקה לאחד מיחיד הרוכש תחשב לכל דבר ועניין כמסירת החזקה גם לכל יתר יחיד הרוכש. להסרת ספק יובהר, כי במקרה של חתימת חוזה ביטול בין הצדדים, תידרש חתימת כל יחיד הרוכש.

22.5 במקרה שהרוכש הוא תושב חוץ, מתחייב הרוכש למלא אחר כל הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ המתקשרים בחוזה כמו חוזה זה.

22.6 המוכר אינו חייב להטיל על רוכש או רוכשים אחרים כלשהם חובות או מגבלות שהוטלו על רוכש או חלק מהן ואינו חייב לקבל על עצמו גם כלפי רוכש אחר את החובות והמגבלות החלות עליו לפי חוזה זה, או חלק מהן והכל בהתאם להוראות הדין והמכרז.

ויתור, הנחה או הימנעות משימוש בזכות או מפעולה מצד אחד הצדדים לחוזה לא יחשבו כוויתור על זכויותיו לפי חוזה זה. ויתור או ארכה שניתנו על ידי אחד הצדדים במקרה מסוים לא יהוו תקדים למקרה אחר ולא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה אלא אם ניתנו בכתב.

22.7 כל אחד מן הצדדים יחתום על כל מסמך, הסכם התחייבות וכל טופס מכל מין וסוג ויעשה כל פעולה ככל שיהיו דרושים לביצוע הוראות חוזה זה ובמסגרת הוראותיו וכן יופיע בפני כל רשות לשם עשיית כל הדרוש לביצוע החוזה והכל בהתאם להוראות הדין והמכרז.

22.8 מובהר כי בכל מקרה, יראו את הוראות סעיפים 9.3, 9.4 ו-9.5 לעיל כחלק בלתי נפרד מפרוטוקול מסירת הדירה לרוכש, המוכר יכלול את הוראות הסעיפים אלו בפרוטוקול המסירה.

22.9 הודע לרוכש כי חתימתו על חוזה זה מהווה **הסכמה לאיסוף, שימוש והכללת פרטי האישיים** הכלולים בחוזה, כמו גם פרטי החוזה והחוזה עצמו (על כל נספחיו), וכן תיעוד של כל פנייה, תכתובת ו/או התקשרות בין הרוכש לבין המוכר ("**המידע הנמסר**") במאגר המידע שמנהל המוכר, ללא מגבלת זמן, בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ("**מאגר המידע**" ו- "**חוק הגנת הפרטיות**", בהתאמה). המוכר יקיים את כל דרישות הגנת הפרטיות על פי חוק הגנת הפרטיות והתקנות על פיו. מאגר המידע ינוהל על ידי מר אביב סגז, כתובת מייל aviv@dimri.co.il טל' 08-9939000.

מובהר כי מסירת פרטיו האישיים של הרוכש נדרשת לצורך שכלולו של חוזה זה. הרוכש אינו חייב למסור אותם, אולם המוכר לא יוכל לקיים חוזה זה מבלי שיימסרו, ולכן מסירתם תחשב גם היא כהסכמת הרוכש לשימוש בהם כמפורט בסעיפים 23.9-23.13 לחוזה זה.

22.10 המידע הנמסר ישמש את המוכר לצרכי קיום וביצוע החוזה. במסגרת קיום וביצוע החוזה ייתכן והמוכר יעביר את המידע הנמסר (כולו או חלקו) לצדדים שלישיים ובהם לרשות המקומית, למוסד המלווה, לבנק הרוכש, לחברת החשמל, לבזק, לחברת הגז, לתאגיד המים ולספקי המוכר לרבות, אך לא רק, קבלני משנה וקבלני משנה שלהם, ספקי אביזרים וחומרים, ספקי וקבלני עבודות גמר וכל קבלן או ספק של פריטים המופיעים במפרט. העברת המידע הנמסר במקרים אלו תתבצע לשם קיום חובות המוכר בקשר עם החוזה, ובכלל זה השלמת הבנייה ומסירת הממכר בהתאם להוראות החוזה, המכרז והדין, אך לא רק לשם כך בלבד.

במקרים כאמור, יועבר המידע הדרוש לשם קיום חובות המוכר תוך קבלת התחייבותו של הצד השלישי לשמור על סודיות המידע הנמסר ולהשתמש בו רק לשם אספקת השירותים למוכר ו/או הרוכש.

22.11 בנוסף לאמור לעיל, יעביר המוכר את המידע הנמסר, כולו או חלקו, לכל רשות ו/או גוף ציבורי אשר ביחס אליו מתקיימת חובה שבדין להעברת המידע הנמסר וכן יהיה רשאי להעבירו לתאגיד אחר בכל מקרה בו המוכר יתמזג עם אותו תאגיד אחר ו/או ימזג את פעילותו לאותו תאגיד אחר. עוד עשוי המוכר להשתמש במידע זה לצרכים משפטיים מסוגים שונים, ככל שיעלה הצורך בכך.
המוכר לא יבצע שימוש או העברה של המידע, אלא בהיקף המינימלי הנדרש לשם מטרת ההעברה או השימוש.

22.12 מאגר המידע משמש את המוכר, בנוסף, כמאגר מידע לצרכי דיוור ישיר. לרוכש ניתנת בזאת הודעה, כי פרטי ההתקשרות עמו, השמורים במאגר המידע, ישמשו בנוסף לאמור לעיל, גם לצורך דיוור ישיר אליו. הרוכש זכאי לדרוש כי מידע המתייחס אליו יימחק ממאגר המידע, או כי מידע המתייחס אליו, לא יימסר לאדם, לסוג בני אדם או לאנשים מסוימים או להורות שלא תעשינה אליו פניות באמצעות שימוש במאגר, וכל זאת לפרק זמן מוגבל או קבוע וכל אלה באמצעות המצאת הודעה מפורשת בכתב למוכר, בכתובת המופיעה בכתורתו של חוזה זה (להלן: "**הודעת הסתייגות**"). מניעת העברת המידע לצדדים שלישיים עלולה לפגוע ביכולת המוכר לקיים חוזה זה ולעכב ביצוע התחייבויות המוכר כאמור בחוזה זה עקב הודעת הסתייגות.

22.13 כקבוע בסעיף 13 לחוק הגנת הפרטיות, הרוכש זכאי בכל עת לבקש לעיין, בעצמו או באמצעות בא כוחו המורשה בכתב, במידע הנמסר המוחזק במאגר המידע. כן רשאי הרוכש, בהתאם לאמור בסעיף 14 לחוק הגנת הפרטיות, לפנות אל המוכר בכתב, בבקשה לתקן את המידע הנמסר או למחקו, כולו או חלקו.

22.14 חוזה זה אושר על ידי משהב"ש כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "**דירה במחיר מטרה**". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, או כדי 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.

22.15 בית המשפט המוסמך לדון בכל עניין הנוגע לחוזה זה או הנובע ממנו ייקבע בהתאם לכללי הסמכות המקומית כאמור בתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.

22.16 המוכר יאפשר לרוכש לכלול סעיף/נספח היתר עסקא בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר או בנוסח אחר המקובל ע"י הצדדים.

22.17 הרוכש מצהיר, מאשר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי אז ידוע לו והוא מסכים כי החוזה יבוטל וכי לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או סעד ו/או שיפוי בגין הביטול כאמור.

22.18 ככל והרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר מטרה טרם חלוף המועד האמור בסעיף 19.1, הוא יחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון והכל בכפוף להוראות המכרז.

23. כתובות

כתובות הצדדים, עד למסירת החזקה, הן כמפורט במבוא לחוזה זה וממועד המסירה ואילך תהא כתובת הרוכש בדירה. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה ליעדה עם תום 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח כאמור לעיל, ובמקרה של מסירה ביד, עם המסירה.

במקרה שצד ישנה את כתובתו יודיע על כך למשנהו תוך שבעה (7) ימים ובמקרה זה תחשב כתובתו של אותו צד לצורך משלוח הודעות אותה הכתובת שנמסרה על ידו כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ג' – התמורה, מועדים ותנאי התשלום

1. בתמורה לרכישת הדירה, מתחייב הרוכש לשלם למוכר, סך של ש"ח (ש"ח), כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן וכאמור בתיקון 9 בחוק המכר (להלן: "התמורה") במועדים ובשיעורים הנקובים להלן בנספח זה.
2. שכר טרחת עו"ד יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014. יובהר כי תשלום כאמור כלול במחיר הדירה והמוכר לא יהא רשאי לגבות מהרוכש תשלום נוסף.
3. התמורה אינה כוללת תשלומים נוספים המוטלים על הרוכש, כגון מס רכישה, תשלומים שונים לגורמי הספקת חשמל, מים וגז לדירה, וכן תשלומים שונים החלים על הרוכש בהתאם להוראות המכרז, החוזה ו/או הדין.
4. התמורה תשולם באמצעות פנקס שוברים אשר ינפיק המוסד המלווה ויימסר לרוכש על ידי המוכר או המוסד המלווה (להלן: "פנקס השוברים").
5. התמורה תשולם על ידי הרוכש, כמפורט להלן:
 - 5.1 7% (שבעה אחוז) מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: חתימת החוזה, ישולמו ביום חתימת החוזה. תשלום זה לא יוצמד למדד תשומות הבניה.
 - 5.2 13% (שלושה עשר אחוז) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת החוזה, ישולמו ארבעים וחמישה (45) ימים מחתימת החוזה או מיום קבלת השוברים לידי הרוכש, המאוחר מביניהם. תשלום זה ואילך בכפוף לקבלת פנקס שוברים.
 - 5.3 17.5% (שבעה עשר וחצי אחוזים) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת החוזה, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו 9 חודשים ממועד חתימת חוזה זה ובכפוף לקבלת היתר בניה.
 - 5.4 17.5% (שבעה עשר וחצי אחוזים) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת החוזה, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו 18 חודשים ממועד חתימת חוזה זה.
 - 5.5 17.5% (שבעה עשר וחצי אחוזים) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת החוזה, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו 27 חודשים ממועד חתימת חוזה זה.

- 5.6. 17.5% (שבעה עשר וחצי אחוזים) נוספים מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת החוזה, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו **36** חודשים ממועד חתימת חוזה זה.
- 5.7. 10% (עשרה אחוז) מהתמורה, כלומר סך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ בשיעורו ביום חתימת החוזה, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתו להלן, ישולמו עד ולא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים בטרם מועד מסירת הדירה.
6. **מועד המסירה:**
- מועד מסירת החזקה בדירות לידי הרוכשים במגרש 100 כהגדרתו בסעיף 2.20 לחוזה המכר יהא עד ליום **19 ביולי 2029**.
7. הרוכש מתחייב שלא לשנות שום פרט מפרטי פנקס השוברים, למעט פרטים אשר לא יכללו בפנקס, ובכלל כן, שם הרוכש וסכום התשלום, אשר אותם ישלים הרוכש בהתאם לקבוע בחוזה.
8. התמורה תשולם על ידי הרוכש באמצעות פנקס השוברים, ישירות לחשבון הפרויקט של המוכר במוסד המלווה, ואשר פרטיו נמסרו לו על ידי המוכר.
9. כל סכום וכל תשלום שישולם על ידי הרוכש שלא באמצעות השוברים האמורים ו/או שלא לחשבון הפרויקט, לא ייחשב כתשלום על חשבון התמורה בהתאם להסכם זה, כך שבין היתר, לא תונפק לרוכש כל בטוחה בגינו.
10. הרוכש יעביר העתק מהשובר המשולם למחלקת הנהלת החשבונות של המוכר באמצעות פקס מס' 08-9933125 או בדואר אלקטרוני לכתובת avivit@dimri.co.il. לאחר ביצוע התשלום כאמור, מתחייב הרוכש להעביר למוכר בהקדם האפשרי את אישור המוסד הבנקאי על ביצוע ההפקדה או ההעברה כאמור.
11. מוסכם ומודגש בזה כי הפרשי המדד יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנה. יובהר כי הפרשי הצמדה הנ"ל יהיו צמודים למדד, כאמור לעיל, והרוכש יידרש לשלם את הפרשי הצמדה הנ"ל (כשהם צמודים למדד כאמור) במועד ביצוע התשלום האחרון וכתנאי למסירת הדירה.
12. הרוכש מתחייב בזאת לשמור את פנקס שוברי התשלום בשלמותו, ולהשיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא, לרבות עקב ביטול החוזה מכל סיבה שהיא, תוך 7 ימים מדרישתו.
13. הודע לרוכש, כי הוא יכול לפנות למוסד המלווה לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בכל הדרכים הבאות: (1) באמצעות פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט; (2) באמצעות פניה למענה הטלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום; (3) באמצעות אתר האינטרנט של המוסד המלווה, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.
14. המוכר יאפשר לרוכש המבקש להקדים את מועדי התשלום למוכר, ביחס לאמור בלוח התשלומים נספח ג' בחוזה, להקדים את מועדי התשלום. במקרה שיקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצרוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.
15. מוסכם בין הצדדים, כי המע"מ המוטל על העסקה נשוא חוזה זה יחול במלואו על הרוכש. התמורה הנקובה לעיל כוללת את המע"מ בשיעורו כפי שהוא נכון למועד חתימת החוזה. ככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ לפני מועד תשלום מלוא התמורה, תשולם יתרת התמורה, שטרם

שולמה עד לאותו מועד, כשהיא מוגדלת או מופחתת בהתאם לשיעור המע"מ כחוק, כפי שידוע במועד התשלום.

16. כל תשלומי התמורה המפורטים לעיל, כמו גם כל תשלום וכל הוצאה אחרת אשר לגביה נקבעה הוראת הצמדה למדד בחוזה (להלן בסעיף זה: "תשלום"), יישאו הפרשי הצמדה כאמור בתיקון 9 לחוק המכר באופן הבא:

א. התשלום יהיה צמוד לעליה במדד תשומות הבניה בין מדד הבסיס, דהיינו המדד הידוע במועד חתימת החוזה או המדד הידוע במועד קבלת היתר בניה, המאוחר מבין שני המועדים (להלן: "מדד הבסיס"), לבין המדד הידוע ביום ביצוע התשלום (להלן: "המדד הקובע"), בכפוף להוראת סעיף 9 לעיל.

ב. עלה המדד הקובע על מדד הבסיס, יישא התשלום מחצית הפרשי ההצמדה הנובעים מהעלייה במדד.

ג. ירד המדד הקובע מתחת למדד הבסיס, יהא המדד הקובע בשיעור הזהה למדד הבסיס.

ד. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבניה זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו.

ה. ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום והכל כאמור בסעיף 14.3 לחוזה המכר.

יובהר כי ההצמדה לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי כפי שנקבע בחוזה המכר ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה בשל נסיבות באשמת הרכש.

17. בטרם ביצוע כל תשלום מתשלומי התמורה על הרוכש לפנות למחלקת הנהלת חשבונות אצל המוכר על מנת לברר מהם הפרשי ההצמדה אותם עליו לצרף לתשלום. על אף האמור לעיל, בכל מקרה בו הרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבות של הפרשי ההצמדה לפני המועד שנקבע לתשלום מסוים בחוזה זה, ישלם הרוכש את התשלום במועד שנקבע בחוזה זה, ללא הפרשי הצמדה, והפרשי ההצמדה יצטרפו ליתרת התמורה שטרם שולמה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה כאמור לעיל. יובהר כי הפרשי ההצמדה הנ"ל יהיו צמודים למדד, כאמור לעיל, והרוכש יידרש לשלם את הפרשי ההצמדה הנ"ל (כשהם צמודים למדד כאמור) במועד ביצוע התשלום האחרון וכתנאי למסירת הדירה.

18. "יום התשלום" של כל אחד מהתשלומים המפורטים בסעיף 5 לנספח זה הוא היום בו ביצע הרוכש את התשלום.

19. בגין כל פיגור בביצוע תשלום כלשהוא אשר על הרוכש לשלם בהתאם להוראות נספח זה ו/או הוראות החוזה, ישלם הרוכש את התשלום כאשר הוא נושא ריבית בהתאם להוראות סעיף 20.4 להסכם.

ועל כן באנו על החתום:

_____, ת.ז. ; חתימה: _____

_____, ת.ז. ; חתימה: _____

נספח ד - ייפוי כוח והרשאה מיוחד ובלתי חוזר

אנו הח"מ;

(להלן: "הרוכש"), ממנה בזאת את עוה"ד זאב מינטוס ו/או עינת רוטמן ו/או דניאלה ג'קסון ו/או ברוריה מימון ו/או חנית דמרי ו/או כל עו"ד אחר משרד מינטוס-רוטמן ו/או עו"ד שרון גיגי מרקוס, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כפי שיראה למיופיי הכוח ולפי שיקול דעתם הבלעדי אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה:

לפעול בשמי ו/או במקומי לשם ביצוע רישום הזכויות בדירה מספר _____, המצויה בקומה _____, ומחסן בקומה _____ שמספרו _____ וחניה/יות שמספרה/ן _____ בחניון _____ (להלן: "הדירה"), לרבות חלקה ברכוש המשותף, המצויה בבניין _____ בפרויקט "רמות אשקלון" הנבנה באשקלון, על המקרקעין הידועים כמגרש 100 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1048 הידוע גם כחלקות 82, 93, 94 (בחלק) בגוש 1197 וחלקות 52, 72 (בחלק) בגוש 1198 באשקלון (להלן: "המקרקעין"), מאת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ.ח. 511399388 (להלן: "המוכר") על שמי.

1. לעשות כל פעולה ולחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך לשם העברת הזכויות בדירה על שמי, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים, ולעשות את כל פעולות הרישום הנוספות הדרושות לצורך רישום הזכויות בדירה על שמי, לרבות, אך לא רק, לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות (ובכלל זה, בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או בקשות לרישום מקרקעין), השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
2. לחתום על כל תכניות, תעודות, מפות, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא בקשר עם המקרקעין.
3. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך הנדרש לשם רישום הערת אזהרה ו/או לצורך רישום בעלות במקרקעין על שם המוכר ו/או על שמי ו/או על שם צדדים שלישיים אשר ירכשו זכויות בדירה ו/או במקרקעין (להלן: "צדדים שלישיים"), ו/או לרשום לטובתם ו/או לטובת מוסדות פיננסיים מממנים מטעמם הערות אזהרה ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, ולחתום לשם כך בשמי ובמקומי על כל מסמך תכנית, תעודות, מפות, בקשות ומסמכים מכל סוג שהוא, לרבות בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או משכנתא.
4. לבקש או להסכים לייחד או לבטל או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין לטובתנו ו/או לטובת צדדים שלישיים ו/או מוסד פיננסי עמו התקשרנו לשם מימון רכישת הדירה ואשר לטובתו נרשמה משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא על המקרקעין.
5. להתחייב להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ המועיל והדרוש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בדירה על שמי ו/או צדדים שלישיים בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה להגיש כל תביעה ו/או לנהל כל הליך שיידרש לשם כך.
6. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שאקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות החלפת הבטוחות ו/או צמצומן ו/או ביטולן, פעם אחת או פעמים אחדות ומעת לעת ו/או שהונפקו לטובת רוכשי זכויותי בדירה מטעמי.
7. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה, ובכלל כך לחתום על כל מסמך, שהתחייבתי לעשות על פי ההסכם לפיו רכשתי את הזכויות בדירה מהמוכר.
8. לקבל בשמי ובמקומי מכל גוף ו/או רשות כל מידע בקשר עם המקרקעין.

9. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשי ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור בשמי ובמקומי על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' ו' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967, כך שאני אהיה זכאי אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967. הויתור בשמי יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן בסעיף זה: "הדין"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אני מודע לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחי מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלי, שלגביו אני זכאי מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אני זכאי מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרתי במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"); הרי על אף הזכויות המוקנות לי בדין להגנת בית המגורים, יהיו באי כוחי כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמי על הגנת בית המגורים. אני הח"מ מאשר בחתימתי על ייפוי כח זה כי הסמכתי באופן מפורש את באי כוחי הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמי על הגנת בית המגורים כשאני מבין היטב את משמעות הויתור שניתן על ידי וידוע לי כי משמעותו היא שבמקרה שבנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או כל בנק אחר, חברת ביטוח, קרן או מוסד אחר עמו יתקשר המוכר לצורך קבלת מימון לבניית הבניין, והודעה על כך תימסר לרוכש בכתב (להלן: "המוסד המלווה") יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאני אפנה את הנכס המשמש לי למגורים ואשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר.

להסרת ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכויות המוקנות לרוכש על פי כל דין ואשר לא ניתן להתנות עליהן, לרבות בכל הנוגע לבטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ד-1974.

10. לפעול ככל הנדרש לשם ביצוע פעולות תכנוניות מכל סוג במקרקעין, לרבות (אך לא רק) לבצע או להסכים לביצוע פעולות פיצול, איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ופעולות ועסקאות אחרות כל שהן, ביחס למקרקעין - ובכללן ומבלי לצמצם - לחתום ולהגיש על כל תכניות ו/או בקשות לחלוקה, פרצלציה, רפרצלציה, לרשום בעלות, חכירה, זיקה או זיקות הנאה.

11. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל המיסים התשלומים האגרות הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי החובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים על המקרקעין ו/או שידרשו להשגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שידרשו אם במישרין ואם בעקיפין לשם העברת רישום הזכויות על שם הרוכשת ו/או על שם הצדדים השלישיים.

12. לבחור בשמי ובמקומי פריט כלשהו מתוך חלופות בהתאם לאמור במפרט הטכני ככל שלא אעשה זאת בעצמי בתוך המועד הקבוע לכך בהסכם המכר.

13. לבקש ו/או להסכים לרשום את הבניין כבית משותף על המקרקעין ו/או על חלק מהם (ו/או על כל חלק ו/או חלקה שיווצרו במסגרת הליכי הפרצלציה מהחלקות המהוות את המקרקעין) (להלן: "הבית המשותף") ו/או לתקן את הרישום של הבית המשותף ו/או לבצע כל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לרבות חקיקת המשנה שלו (להלן: "חוק המקרקעין") ולרשום ו/או למחוק ו/או לתקן את תקנון הבית המשותף (להלן: "התקנון"), לכלול מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום הערות אזהרה, שעבוד, זיקת הנאה, לזכות דירה או הבית או לחובתם, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים.

14. לחתום בשמי ובמקומי על התקנון.

15. להסכים בשמי ובמקומי להצמדת כל חלק מהבניין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כל שהיא באותו מבנה או מחוצה לו.

16. ייפוי כוח זה מקנה למיופה הכוח את הסמכות לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום הבניין שנבנה ו/או שיבנה על המקרקעין כבית משותף או על כל מסמך בקשר לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף ומקרקעין בכלל.

17. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה על החלקות והבניין, שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות הדרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בעלי הדירות ו/או של צדדים שלישיים.
18. לפעול ולבצע כל פעולה שתידרש במקרקעין, או כל חלקה שתיווצר בעתיד כתוצאה מפעולות הסדר ורישום ו/או מפעולות איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין, לרבות פעולות בנייה וכל פעולה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 לרבות חקיקת המשנה שלו (להלן: "חוק התכנון והבניה"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות בחלקות, ליזום, להגיש ולטפל בשינוי תוכניות מתאר ו/או תוכניות בנין עיר ו/או תוכניות מפורטות ו/או תוכניות מיוחדות ו/או תוכניות בינוי ו/או כל תוכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין.
19. לחתום בשמי ובמקומי, להגיש, לבקש ולקבל בקשות לפרצלציה ולהיתר בניה על המקרקעין מהועדות לתכנון ובניה מקומית ו/או מחוזית ו/או הארצית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה על כל תיקונו (להלן: "ועדת התכנון").
20. להסכים או לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת החלקות ולהעברת חלקים מהחלקות, בין בתמורה ובין ללא תמורה לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת בחלקות לפי חוק התכנון והבניה.
21. לחתום בשמי ובמקומי ולהגיש לוועדות התכנון כל סוגי בקשות, תכניות, ערעורים, התנגדויות, הסכמות ומסמכים אחרים כלשהם ולבצע כל פעולה שהיא בקשר לכך, לרבות בקשות הנוגעות לשינוי התב"ע החלה על המקרקעין ו/או למימוש זכויות הבניה במקרקעין ו/או זכויות בניה עתידיות ו/או מימוש כל זכות נוספת על המקרקעין, בין אם קיימות נכון למועד חתימת יפוי כוח זה ובין אם תיווצרנה בעתיד.
22. לחתום בשמי ובמקומי על הבקשות ו/או התוכניות ו/או ההתחייבויות ו/או כל מסמך אחר המחייב את חתימתנו ככאלו והדרוש לשם הוצאת היתרי בנייה במקרקעין ו/או בכל חלק מהמקרקעין בהתאם לכל תכנית החלה על המקרקעין ו/או שתחול על המקרקעין וכן לחתום בשמי ובמקומי על היתר שינויים וכל פעולה תכנונית שתידרש בקשר למקרקעין.
23. ליתן הסכמה בשמי ובמקומי לכל הליך תכנוני ו/או רישומי ו/או אחר הקשור במקרקעין, ולחתום על כל מסמך הנדרש לשם מתן הסכמתנו לביצוע ההליך ו/או לבצע את ההליך, כאמור.
24. לבטל ולמחוק רישומה של הערת אזהרה ככל שנרשמה, לבטל ולמחוק כל התחייבות לרישום משכנתא ככל שנרשמה לטובתנו ו/או לטובת המוסד המלווה שיעניק לנו מימון במסגרת רכישת הדירה.
25. לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה למעט חתימה על מסמכי ביטול לצורך ביטול ההסכם אצל רשויות המס לרבות חתימה על תצהירי ביטול העסקה.
26. מבלי למעט, לחתום על כל מסמך שיאפשר מחיקת, ביטול או הסרת כל רישום בגין הדירה ו/או העסקה, בין היתר ומבלי למעט, ברשות המקומית, ו/או ביחברה המעין משכנת' ובכל מוסד או רשות אחרים, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטולן של ערבויות חוק המכר ככל שאלו יונפקו עבורי ועל שמי, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש מאת המוסד המלווה במסגרת ביטול העסקה.
27. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ולחתום בשמי ברשות מקרקעי ישראל, בלשכת רישום המקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, רשויות המס (לרבות מיסוי מקרקעין, מס הכנסה, מע"מ), בתי משפט בכל הדרגות והערכאות, משרד הבינוי והשיכון על אגפיו, משרד האוצר, המוסד המלווה ו/או כל בנק ו/או מוסד פיננסי אחר, עיריית נתיבות, ועדות התכנון, המרכז למיפוי ישראל, רשם החברות, רשם המשכונות, ובפני כל אדם, גוף פרטי, ציבורי, ממשלתי או עירוני, כל גוף ו/או אדם הקשור למקרקעין ו/או לפרויקט ולחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, בקשה (לרבות בקשות לרישום מקרקעין, בקשות לרישום/ביטול/איחוד הערות אזהרה, התחייבויות לרישום משכנתא), הסכמה, הסכם, תשריט, תרשים, תכנית, מפה (לרבות בקשות ותכניות), זיקת הנאה, שטר (לרבות שטר מכר, שטר העברת זכויות, שטר משכון, שטר משכנתא שיידרשו לצורך קיום התחייבויותיי לפי הסכם המכר ו/או העברת הזכויות במקרקעין על שמי ו/או צדדים שלישיים) ו/או כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע פרצלציה של המקרקעין ו/או רישום בית משותף במקרקעין ו/או לבקשת הקלה (לפי סעיף 147 לפי לחוק התכנון והבניה) מהתב"ע החלה על המקרקעין ו/או קבלת היתרי בניה בקשר עם המקרקעין.
28. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי הכח יוכלו לעשות בשמי ובמקומי את כל אשר אני או רשאי לעשות בעצמי ו/או באמצעות אחרים.

- .29 אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחרר אותי מן החובה למלא בעצמי את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדי מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- .30 לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצורכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכוח ימצא/ו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפויי כוח זה. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל שיעשו בתוקף יפויי כוח זה ומשחרר אותו מכל אחריות כלפינו למעשיו הנ"ל.
- .31 להעביר יפויי כוח זה, על כל הסמכויות שבו או חלק מהן, לעו"ד אחר או אחרים.
- .32 יפויי כוח זה הנו בלתי חוזר, לא תהיה לי וכל מי שיבוא במקומי או תחתיי רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם כלפי יורשי, אפוטרופסי, מנהלי עזבוני, נאמן ו/או מפרק ו/או כונס נכסים ו/או כל בעל תפקיד אחר שאמנה ו/או שימונה לי.
- .33 בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום: _____

שם הרוכשים:

ח ת י מ ה

ח ת י מ ה

אישור עו"ד

אני, הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי ייפוי כוח זה נחתם בפני על ידי הרוכשים ששמותיהם מפורטים לעיל.

חתימה וחותמת עו"ד

תאריך

נספח ה' - נספח רוכשים מטעם הבנק

בין:

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ ח.צ. 511399388 (להלן: "המוכר")

לבין:

שם: _____ ת.ז. _____, טלפון: _____, כתובת: _____, (להלן: "הרוכש")
נייד: _____, טלפון: _____

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגביו נחתם הסכם מימון עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הסכם הרכישה")

- | <u>הגדרות</u> | 1 |
|--|---|
| 1.1 "הפרויקט" – פרויקט הכולל הקמת 6 בניינים הכוללים סה"כ 286 יח"ד, כאשר מתוכן 115 דירות מחיר מטרה ו-171 דירות שוק חופשי, בשטח עיקרי של _____ מ"ר, המוקם או שיוקם על גבי המקרקעין והידוע גם בשם "רמות אשקלון". | |
| 1.2 "המקרקעין" – מגרשים 100 ו-202 ע"פ תכנית תמל/1048, כחלקות 78, 80, 81, 82, 97 (בחלק) בגוש 1197 באשקלון. | |
| 1.3 "היחידה" - הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה. | |
| 1.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974. | |
| 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר. | |
| 1.6 "הבנק" - בנק לאומי לישראל בע"מ. | |
| 1.7 "הסכם המימון" - הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט. | |
| 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק. | |
| 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד. | |
| 1.10 "שוברי התשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק. | |
| 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' 636123/04 על שם המוכר בסניף 800 של הבנק. | |
| 1.12 "מכתב החרגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר. | |
| <u>מימון הבנק</u> | |
| 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק. | |
| 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען. | |

2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחוייבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.

2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפיו על פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאייהן.

2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או ייחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.

2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושייחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחוייבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.

3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.

3.3 כל תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי תשלום, לא ייחשב כלפי הבנק כתשלום על חשבון רכישת היחידה על פי הסכם הרכישה ולפיכך לא תוצא בגינו ערבות מכר והוא לא ייחשב כתשלום לצורך קיום תנאי מכתב ההחרגה.

3.4 במעמד החתימה על הסכם הרכישה ולצורך ביצוע כל התשלומים על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, נמסר לרוכש פנקס שוברים לביצוע כל התשלומים על חשבון מחיר היחידה.

תשלום שובר בסניף כלשהו של מוסד בנקאי יזכה את חשבון הפרויקט לפי ערך יום העסקים בו שולם השובר וייחשב כמשולם על ידי הרוכש באותו יום עסקים.
3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:

3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.

3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.

3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.

3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:

א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.

- ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

- 4.1 הבנק, כבעל שעבוד העדיף על זכויותיו של הרוכש, עשוי לפי בחירתו לפעול למימוש זכויותיו על פי מסמכי השעבוד, לרבות (אך לא רק) נקיטת הליכים משפטיים לשם מינוי כונס נכסים לפרויקט, בין אם לצורך השלמת הבניה ובין אם לצורך מכירת הזכויות בפרויקט לצד שלישי (אך מבלי שיש בכך כדי לחייב את הבנק לנקוט בהליכים ו/או להשלים את בניית הפרויקט).
- 4.2 במקרה כאמור מתחייב הרוכש כי ישתף פעולה בכל דרך שתידרש, לרבות חתימה על כל המסמכים אשר יהיו דרושים לביצוע האמור והמשך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם הרכישה, לרבות תשלום לבנק או למי מטעמו ו/או לכונס שימונה כאמור, של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי הסכם הרכישה.
- 4.3 מימוש השעבוד על ידי הבנק עשוי לכלול גם את מכירת היחידה והרוכש יהיה זכאי לקבל מהבנק רק את הכספים אשר יגיעו לו על פי ערבויות המכר שהבנק הוציא לרוכש.
- 4.4 המוכר התחייב למסור לבנק העתק מהסכם הרכישה החתום לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד חתימתו.

5 ערבות המכר

- 5.1 המוכר הורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת, כי עם ביצועו של כל תשלום על פי שובר תשלום שהונפק על ידי הבנק, תוצא על ידי הבנק ערבות מכר צמודה למדד התשומות בבניה למגורים 1 בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום.
- 5.2 ערבות המכר ככל שהוצאה לטובת הרוכש מגלמת וממצה את כל אחריותו של הבנק כלפי הרוכש בתנאים המפורטים בה בלבד והרוכש מוותר בזאת על כל זכות לדרוש מהבנק כספים נוספים ו/או שחרור השעבוד מהיחידה שלא בהתאם לאמור בנספח זה.
- 5.3 במקרה של מימוש ערבות מכר, לא תהיה לרוכש כל זכות לגבי היחידה.

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

- 6.1 הרוכש מתחייב בזאת לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו ביחידה אלא לאחר שתירשם משכנתא לטובת הבנק ואולם בכל מקרה הבנק יהיה עדיף בזכויותיו לגבי היחידה כל עוד לא התמלאו תנאי מכתב ההחרגה. כן מתחייב הרוכש כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיו של הבנק על פי ההסכמים שבינו לבין המוכר ו/או על פי השעבוד.
- 6.2 רישום משכנתא לטובת מוסד פיננסי שנתן ו/או ייתן מימון לרכישת היחידה יהיה מותנה בהסכמת הבנק ובתנאים שיקבעו על ידו. עם זאת הבנק אינו מתנגד לכך שיינתנו לו הוראות בלתי חוזרות בנוסח המקובל עליו לטובת מוסד פיננסי כאמור ולאשר כי יפעל לפיהן.

7 שימוש במידע

- 7.1 מובהר לרוכש והוא מבין ומסכים שמידע שימסור לבנק בקשר עם ביצוע האמור בנספח זה וכן מידע שיתקבל בידי הבנק מהרוכש או מצדדים שלישיים באותו עניין ("המידע"), יישמר במאגרי המידע של הבנק כבעל שליטה במאגר מידע. איסוף המידע והשימוש בו כאמור בסעיף זה נדרש לפי דין כדי לעמוד בחובה להפיק ערבות חוק מכר לטובת הרוכש.

1 אם חוזי הרכישה נחתמו לפני 7/7/22 יש להשתמש בניסוח הקודם (שנהג קודם לתיקון מס' 9 לחוק) על מנת להתאים את הצמדת הערבות למדד שמחיר הדירה צמוד אליו בהתאם להסכם שנחתם טרם תחולת התיקון.

7.2 הבנק ישתמש במידע אך ורק לצורך ביצוע האמור בנספח זה ולצורך ניהול ערבות חוק המכר לטובת הרוכש, וכן לכל מטרה קשורה לכך או למטרות שהרוכש יבקש או יקבע בנפרד, ובכלל זאת לצורך הסבת הערבות לצורך שעבוד עתידי על ידי הרוכש, שמירת קשר עם הרוכש וכיוצא באלה. בנוסף, הבנק יהיה רשאי להשתמש במידע באופן אגרסיבי, סטטיסטי או שאינו מזהה לכל מטרה אחרת.

7.3 הבנק עשוי להעביר את המידע לצדדים שלישיים דוגמת נותני שירותים הפועלים מטעם הבנק, למוכר, לרשויות מדינתיות או בתי משפט, וזאת למטרות האמורות לעיל, במקרים שבהם קיימת חובה או רשות חוקית לעשות זאת על פי דין (לרבות דין זר) או הנחיות רגולטוריות, במקרים של העברת הערבות או זכויות וחובות הבנק לצד שלישי וכן לצורך הגנה על זכויות הבנק לרבות במסגרת הליכים משפטיים.

7.4 הרוכש רשאי לבקש לעיין במידע וכן לתקנו אם הוא אינו שלם, נכון או מעודכן, וכן לפנות לממונה הגנת הפרטיות בבנק באמצעות פנייה לכתובת הדוא"ל: Privacy.Leumi@BankLeumi.co.il.

8 כללי

8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.

8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

8.3 במידה והיחידה הנרכשת במסגרת הסכם הרכישה היא "דירת מחיר מטרה" 2: חלים לגבי היחידה ולגבי הסכם הרכישה תנאים מיוחדים אשר נקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון, כמפורט במכרז מחיר מטרה מס' _____ ו/או בהסכם הרכישה.

8.4 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.

8.5 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במועד ובמקום הנזכרים בכותרת הסכם הרכישה:

2 סעיף זה אינו רלוונטי במידה והיחידה אינה דירת "מחיר למשתכן".

נספח ו' – הצהרה בדבר היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן

אני/נו הח"מ: , ת"ז , -ו- , ת"ז , מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ"ח 511399388 (להלן: "המוכר"), כדלקמן:

זכינו בהגדרה לבחור ולרכוש דירה מהמוכר בפרויקט דירה במחיר מטרה "דמרי רמות אשקלון" הנבנה באשקלון, על המקרקעין הידועים כמגרש 100 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1048 הידוע גם כחלקות 78, 80, 81, 82, 97 (בחלק) בגוש 1197 באשקלון, מס' הגרלה 2330, בהתאם למכרז רשות מקרקעי ישראל מכרז מקוון מספר 360/2022 במסלול דיור במחיר מטרה (להלן: "הפרויקט").

הודע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרויקט, בתנאי דיור במחיר מטרה הוא כי לא מתקיים בינו או בין קרובנו, לבין המוכר או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. להלן נוסח סעיף 106 הנ"ל:

"יחסים מיוחדים" – "יחסים כאמור בפסקאות (1) עד (3) להגדרה "יחסים מיוחדים" שבסעיף 129 לפקודת המכס, החלים בין צדדים להעברה כאמור בסעיף זה, ואולם לענין פסקה (2) להגדרה האמורה, לא יראו בעל מניות מיעוט בחברה כשולט באחר רק בשל כך שיש לו זכות וטו בחברה שמטרתה להגן על זכויותיו כמיעוט בחברה".

להלן נוסח סעיף 129 לפקודת המכס [נוסח חדש]:

– "יחסים מיוחדים"

- (1) "יחסים בין צדדים לעסקת ייבוא, שמתקיים בהם לפחות אחד מאלה –
 - (א) אחד מהצדדים לעסקה הוא נושא משרה בעסקו של האחר; לענין זה, "נושא משרה" – דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי, וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה;
 - (ב) הצדדים לעסקה מוכרים על פי דין כשותפים לעסקים;
 - (ג) הצדדים לעסקה הם עובד ומעביד;
 - (ד) אדם כלשהו הוא בעלים, שולט או מחזיק, בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או מהמניות בכל אחד מהצדדים לעסקה, במישרין או בעקיפין;
 - (ה) אחד מהצדדים לעסקה שולט באחר, במישרין או בעקיפין;
 - (ו) הצדדים לעסקה נשלטים בידי צד שלישי, במישרין או בעקיפין;
 - (ז) הצדדים לעסקה שולטים ביחד בצד שלישי, במישרין או בעקיפין;
 - (ח) הצדדים לעסקה הם קרובי משפחה; לענין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, את, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה";
- (2) "לענין הגדרה זו יראו אדם כשולט באחר, כאשר הוא מצוי בעמדה חוקית או מעשית, המאפשרת לו להגביל או לכוון את פעילותו";
- (3) "סוכן בלעדי, מפיץ בלעדי או בעל זיכיון בלעדי, בעסקו של אחר, יהא תיאור היחסים ביניהם אשר יהא, יראו כאילו מתקיימים ביניהם יחסים מיוחדים רק אם מתקיים לגביהם לפחות אחד התנאים שבפסקה (1)".

הננו מאשרים כי הצהרתנו זו היא האמת, ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת - אנו נפצה ונשפה את המוכר ו/או את מי מבעליו ו/או מי מנושאי המשרה בו, בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוסל רכישתנו את הדירה.

ועל כן באנו על החתום:

שם הרוכש

שם הרוכש

אישור עו"ד:

הריני לאשר כי ביום הופיעו בפניי, עו"ד, בכתובת מר/גב' ת"ז ומר/גב' ת"ז המוכרים לי באופן אישי / אשר זוהו על ידי באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפניי.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח ז' – תצהיר רוכש - "חסר קרקע ביעוד מגורים"

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי, במצטבר) בקרקע המיועדת למגורים, או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיוור, כמפורט להלן:

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

הריני מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידיו/נו ו/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 מטרה, אדווה זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה 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.

הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: _____ ; שם פרטי: _____ ; מספר ת"ז: _____ ; חתימת המצהיר: _____
שם משפחה: _____ ; שם פרטי: _____ ; מספר ת"ז: _____ ; חתימת המצהיר: _____

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

אישור:

אני הח"מ, עו"ד, מאשר בזה כי ביום הופיע בפני מר / גב' ת"ז המוכרת לי באופן אישי / אשר זהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא י/תעשה כן י/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/מה בפניי.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

חתימת הרוכשים (ר"ת)

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נספח ח' – כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/נו החתומים מטה :

, ת"ז

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "רמות אשקלון" הנבנה באשקלון, על המקרקעין הידועים כמגרש 100 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1048 הידוע גם כחלקות 78, 80, 81, 82, 97 (בחלק) בגוש 1197 באשקלון, (להלן: "דירה במחיר מטרה"), עם המוכר י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ"ח 511399388 (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/ו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/ו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרה

(בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו
הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי
בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון
ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה
בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על
פי כתב התחייבות/ינו זו.

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או
התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום
בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת
הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם

שם

אישור

הריני לאשר כי ביום הופיעו בפניי, עו"ד, בכתובת, מר/גב', ת"ז המוכר/ים
לי באופן אישי / אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את
האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם
דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד,

נספח ח' – כתב התחייבות משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/נו החתומים מטה :

, ת"ז

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט "רמות אשקלון" הנבנה באשקלון, על המקרקעין הידועים כמגרש 100 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1048 הידוע גם כחלקות 78, 80, 81, 82, 97 (בחלק) בגוש 1197 באשקלון, (להלן: "דירה במחיר מטרה"), עם המוכר י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ"ח 511399388 (להלן: "המוכר").

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה. אני/מתחייב/ים למכור בתמורה מלאה את דירתי/נו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרת/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחובה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכרון.

שם

שם

אישור

הריני לאשר כי ביום הופיעו בפניי, עו"ד, בכתובת, מר/גב', ת"ז המוכר/ים לי באופן אישי / אשר זהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד,

נספח ט' - ייפוי כוח לבחירת דירה בתוכנית "דירה במחיר מטרה"

1. אני/הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

ממנה/ים ומייפה /ים את כוחו של מר/גב' _____ ת.ז. _____
לבחור בשמי/נו ועבורי/נו דירה בפרויקט דירה במחיר מטרה ב"דמרי רמות אשקלון"
הנבנה באשקלון, על המקרקעין הידועים כמגרש 100 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1048
הידוע גם כחלקות 78, 80, 81, 82, 97 (בחלק) בגוש 1197 באשקלון (להלן: "המקרקעין"),
בהתאם למכרז מקוון מספר 360/2022

2. בחירתו של מיופה הכוח הנ"ל תחייב אותי/נו לכל דבר ועניין, ותהיה סופית.

3. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר ולא ניתן לביטול.

4. כוחו של ייפוי כוח זה יפה לביצוע בחירת הדירה בלבד, וחתימת חוזה לרכישת הדירה
תתבצע ע"י הח"מ בלבד.

ולראיה באתי/באנו על החתום _____ לחודש _____ לשנת _____

אישור עורך דין

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר חתימת הנ"ל.

תאריך:

נספח י – ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה על ידי צד ג'

אני/ו הח"מ:

.....ת.ז.ו-.....ת.ז.
ממנה/ים ומיפה/ים בזאת את כוחו של מר/גב' ת.ז. (להלן: **"מיופה הכוח"**), להיות בא/ת כוח/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל הפעולות כמפורט להלן, כולן או מקצתן, בקשר עם היחידה הידועה כדלהלן:

דירה מספר , המצויה בקומה , ומחסן בקומה שמספרו וחניה/יות שמספרה/ן בחניון (להלן: **"הדירה"**), לרבות חלקה ברכוש המשותף, המצויה בבניין הנבנה בפרויקט **"רמות אשקלון"** באשקלון, על המקרקעין הידועים **כמגרש 100 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1048 הידוע גם כחלקות 78, 80, 81, 82, 97 (בחלק) בגוש 1197 באשקלון**, ו/או כל גוש ו/או חלקות ו/או חלקות משנה אחרות ו/או נוספות אשר ייווצרו מהנ"ל עקב ביצוע פעולות רישום והסדר מקרקעין, לרבות חלוקה, איחוד, פרצלציה, רה-פרצלציה וכיו"ב (להלן: **"המקרקעין"**), הנבנית/תיבנה על ידי י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ.ח. 511399388 (להלן: **"המוכר"**).

1. לרכוש ו/או לקבל ו/או לרשום בשמי ועבורי ו/או בשבילי בבעלות ו/או בחכירה (לרבות בחכירת משנה) ו/או בשכירות (לרבות שכירות משנה) ו/או בהרשאה ו/או בכל דרך מדרכי הרכישה ו/או החכירה את הדירה, ולצורך כך לחתום על הסכם לרכישת הדירה על כל נספחיו (להלן: **"החוזה"**), וכן על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם החוזה והפעולות הנ"ל, לרבות טופס דיווח לרשות המיסים וייפוי כוח בלתי חוזר.
2. לפעול בשמי ו/או במקומי בכל הנוגע למקרקעין, לרבות רישום הבעלות ו/או החכירה (לרבות חכירת משנה ו/או שכירות ו/או שכירות משנה ו/או הרשאה), פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף ו/או ביטול צו בית משותף ו/או כל רישום אחר לרבות רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/ו ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.
5. לחתום בשמי ובמקומי על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקת הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או ייבנה על המקרקעין וכיו"ב.
6. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי החוזה ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי הביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת.
7. לקבל בשמי ובמקומי ו/או לרשום על שמי את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, לרבות קבלת חזקה בדירה, ולשם כך לחתום בשמי ובמקומי על כל הבקשות, השטרות, החוזים, והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל מסמך ו/או אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטוחנות שקבלתי לצורך הבטחת התשלומים ששילמנו ע"ח המחיר הכולל של הדירה.
8. לגרום, להסכים, לרשום, לבצע ולחתום בשמי ובמקומי על כל דבר ועניין בקשר לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ולחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה על שמנו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום, איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתי ו/או לטובת בנק מטעמי ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.

9. ליתן בשמי ובמקומי הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות"), ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה, לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהיא לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה, ככל שתידרש, לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמי במקומי.
10. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמי ובמקומי על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על המקרקעין, וכן ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
11. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמי ובמקומי כל בטוחה שניתנה לי על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, ולקבל כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסות ביטוח, ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויות בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלה המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום, או החזר של הבטוחה כאמור.
12. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך, שטר, תצהיר, פרוטוקול לרבות פרוטוקול קבלת חזקה בדירה, הודעה, החלטה, ייפוי כוח כלליים ו/או בלתי חוזרים ו/או דיווח ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה.
13. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכוח אל הפועל את כל התחייבויותיי מכוח החוזה ו/או התחייבויותיי מכוח ייפוי כוח זה, לרבות פעולות שלא נרשמו במפורש בייפוי כוח זה.
14. לעשות באופן מוחלט וגמור, וכפי שמיופה הכוח הנ"ל ימצא לנכון, את כל הפעולות והדברים הנדרשים לצרכי ביצוע האמור לעיל ובקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה.
15. אני מסכים מראש לכל מעשיו של מיופה הכוח הנ"ל אשר ייעשו מתוקף ייפוי כוח זה.
16. בייפוי כוח זה לשון רבים גם יחיד במשמע, ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע, ולהיפך.
17. כל פעולה עפ"י ייפוי כוח זה ניתן לביצוע בבת אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
18. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, בלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, אינו מוגבל בזמן, והוא מחייב אותי, את כל חליפי ואת כל מי שיבוא במקומי, לרבות כל מוסד בנקאי, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי והוא יחייב גם את יורשיי, יורשי יורשיי, אפוטרופוסיי ומנהלי עזבוני, היות וזכויות בעלי ו/או חוכרי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או המוכר ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באתי/נו על החתום:

נספח י"א - הצמדת חניית נכה

נספח לטופס בחירת דירה בפרויקט דירה במחיר מטרה "דמרי רמות אשקלון" באשקלון

בין:

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מס. חברה 8-139938-51

שכתובתה לצורך הסכם זה:

רח' ירושלים 1, נתיבות

(להלן: "החברה")

-מצד אחד-

לבין

_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית

(להלן: הקונה")

-מצד שני-

הואיל: והקונה זכה במסגרת פרויקט דירה במחיר מטרה בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווק המוכר והידוע בשם "דמרי רמות אשקלון", באשקלון (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה);

והואיל: ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוקצת/ות ו/או מוצמדת/ות חניה/ות כמפורט בהסכם המכר ובמפרט אשר יתכן כי אחת מהן או שתיהן הינה חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות");

והואיל: וטרם נמכרו כל הדירות בבניין ולנכים שירכשו דירות בבניין, ככל שיהיו רוכשים שכאלה, קיימת זכות לרכוש חניית נכה;

והואיל: והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה/החניות על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה/חניות חליפיות והקונה מסכים לכך;

לפיכך הוסכם הוצאה והותנה בין הצדדים כלהלן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה;

2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי יתכן והחניה / החניות הצמודות מסומנת כחניית נכה.

3. ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה כדין, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום החניה/החניות המוצמדות לקונה (שתיהן או אחת מהן) לחניות אחרות באותו המגרש בו ממוקם הבניין (להלן: "החניות החליפיות"), בהתאם לשיקול דעת המוכר ובהתאם למצאי החניות שיהיה קיים באותה עת ובלבד והמוכר יצמיד לרוכש את סך החניות כפי שהתחייב בהסכם המכר.

ולראיה באנו על החתום:

המוכר

הקונה

נספח י"ב – הודעה לרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות

לכבוד

מרחוב _____

הנדון: הודעה על הבטחת כספי התמורה בהתאם לחוק הבטחת השקעות

הואיל וביום _____ חתמתם על הסכם לרכישת דירה מהמוכר, י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ.ח. 511399388 (להלן, בהתאמה: "המוכר" ו-"ההסכם"), הריני לפנות אליכם בעניין שבנדון, בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 (לעיל ולהלן: "חוק הבטחת השקעות"), בדברים הבאים:

1. **בהתאם להוראות ההסכם, רכשתם מהמוכר את דירה מס' בקומה בבניין המצויה ברחוב בפרויקט דירה במחיר מטרה "דמרי רמות אשקלון" הנבנה באשקלון, על המקרקעין הידועים כמגרש 100 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1048 הידוע גם כחלקות 78, 80, 81, 82, 97 (בחלק) בגוש 1197 באשקלון, בתוספת חניות מספר ו- בחניון ומחסן בקומה (להלן: "הדירה").**
2. בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות והמכרז, הרינו להודיעכם כי כספי התמורה שישולמו על ידכם בהתאם להוראות ההסכם (למעט רכיב המע"מ בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות) יובטחו על ידנו בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות, ככל שחלה חובה להבטחת הכספים בהתאם לנסיבות העניין ובכפוף לאמור בכל דין, באחת מהחלופות הבאות:
 - א. מסירת ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק הבטחת השקעות לשם הבטחת הכספים ששילמתם בעבור הדירה במקרה בו לא יוכל מוכר הדירה להעביר לקונה את זכות הבעלות או החכירה או החזקה בדירה, בהתאם להוראות ההסכם.
 - ב. פוליסת ביטוח שתונפק על ידי מבטח כמשמעות מונח זה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של הכספים ששילמתם בעבור הדירה.
 - ג. שעבוד הדירה במשכנתא ראשונה לטובתכם או לטובת חברת נאמנות.
 - ד. רישום הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשם ביחס לדירה שעבוד עיקול או זכות צד שלישי, העדיפים על ההערה שנרשמה לטובתכם.
 - ה. העברת הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בהסכם המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
3. הרינו להודיעכם כי בהתאם לתנאי מכרז רשות מקרקעי ישראל מכרז מקוון מספר 360/2022 במסלול דירה במחיר מטרה, בשלב זה ועד למסירת החזקה בדירה, יובטחו כספי התמורה שישולמו על ידכם בעבור הדירה (למעט רכיב המע"מ כאמור לעיל) באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בלבד, כאמור בסעיפים א או ב לעיל.
4. אין באמור כדי לגרוע מהוראות ההסכם בכל הנוגע לזכותו של המוכר להמיר את הבטחה בבטוחה אחרת בהתאם להוראות ההסכם ובכפוף להוראות סעיף 2א לחוק הבטחת השקעות.

בברכה,

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

הרינו לאשר כי מסמך זה נמסר לנו ביום _____ וכי קראנו והבנו את תוכנו.

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

נספח י"ג – נוסח עקרונות הסכם ניהול

אנו הח"מ:

1. ת"ז
2. ת"ז

(להלן יחד ולחוד: "הרוכש")

אשר רכשנו מי.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, מ"ח 8-139938-51, בהתאם להסכם מיום , את דירה מס' בקומה בבניין המצויה ברחוב בפרויקט דירה במחיר מטרה "דמרי רמות אשקלון" הנבנה באשקלון, על המקרקעין הידועים כמגרש 100 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1048 הידוע גם כחלקות 78, 80, 81, 82, 97 (בחלק) בגוש 1197 באשקלון, בתוספת חניה/ות מספר בקומה ומחסן בקומה (להלן: "הדירה"), מאשרים בזאת, כי נמסרו לנו פרטים הנוגעים לגורם שיבצע את עבודות התחזוקה השוטפת של הבית המשותף, לרבות זהותו ותנאי ההתקשרות עמו, כנדרש על פי הוראות סעיף 6א(ב) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, כדלהלן:

1. חברת הניהול

עבודות התחזוקה עתידות להתבצע ע"י חברת (ט.ח) טל קפיטל ניהול ואחזקות בע"מ, מ"ח 515577021 מרח' אברהם מחוז 18 באר שבע טל' 1700551105.

הודע לרוכש כי עד מועד מסירת הרכוש המשותף לנציגות הבניין, המוכר רשאי להחליף את חברת הניהול ובלבד שלא יחול כל שינוי בתנאי ההתקשרות. בחלוף המועד כאמור המוכר יהיה רשאי להחליף את חברת הניהול רק בהסכמת נציגות הדיירים.

2. תקופת שירותי הניהול

2.1 חברת הניהול תספק שירותי ניהול לרוכש, וליתר דיירי הבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, החל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין, ולמשך תקופה בת שנים עשר (12) חודשים ממועד זה, ותקופה זו תתחדש לשנים עשר (12) חודשים נוספים ככל ובעלי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, לפי העניין, לא יקבלו החלטה אחרת בהתאם לכל דין. ככל והחברה הינה חברה שבבעלות המוכר או חברה קשורה אליו תוגבל התקופה ל-12 חודשים בלבד ללא אופציה להארכה.

2.2 בתקופה של עד עשרים וארבעה (24) חודשים מיום תחילת פעילותה של חברת הניהול, לא יהיו רשאים הרוכש ויתר דיירי הבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, להביא את הסכם הניהול לידי סיום, אלא לאחר מינוי נציגות קבועה על ידי בעלי הדירות כדין ובהתאם להחלטת בעלי הדירות באסיפה כללית כדין, בהודעה שתיתן לחברת הניהול תשעים (90) יום מראש ובכתב.

2.3 בתום עשרים וארבעה (24) החודשים מיום תחילת פעילותה של חברת הניהול, יהיו רשאים הרוכש ויתר הדיירים בבניין ו/או הפרויקט לפי העניין, בהחלטה שהתקבלה ע"י רוב הדיירים (רוב כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין), להחליט בדבר הארכת תוקף הסכם הניהול לתקופה שתקבע על ידם.

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

2.4 האמור לעיל אינו גורע מזכותה של חברת הניהול לבטל את ההסכם עם הרוכש במקרה של הפרתו על ידי הרוכש ו/או איחור בתשלום כל סכום מהסכומים שיפורטו בהסכם, ובלבד שתיתן לרוכש הודעה כאמור בסעיף 8 א להלן.

3. הרכוש המשותף שיתוחזק

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

4. שירותי הניהול

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

5. התחייבויות הרוכש בהסכם הניהול

- 5.1 הרוכש יתחייב לשמור על הניקיון ברכוש המשותף שיתוחזק, וימנע מכל פעולה העלולה לגרום מטרד או הפרעה ליתר הדיירים המשתמשים בו בבניין ובפרויקט.
- 5.2 הרוכש יאפשר לחברת הניהול, לנציגיה ולעובדיה, לבצע את כל הפעולות הנדרשות והנחוצות לצורך ביצוע שירותי הניהול.
- 5.3 הרוכש יאפשר לעובדי חברת הניהול ו/או נציגיה להיכנס לדירתו בתיאום מראש, ואף לבצע עבודות מתוכה, וזאת במידה ולא תהיה אפשרות סבירה אחרת והדבר יידרש לצורך בדיקה של הרכוש המשותף המתוחזק ו/או תיקונו ו/או התקנתו. הודע לקונה כי ייתכן וכתוצאה מביצוע עבודות לתיקון הליקויים עשויים להיגרם מטרדי רעש והכל בכפוף לחוק המכר דירות. חברת הניהול תפעל לסיים את ביצוע הבדיקה ו/או הטיפול ו/או התיקון ו/או ההתקנה, במידה ויידרש ביצועם מתוך הדירה, תוך זמן סביר בהתאם לנסיבות, ותחזיר את מצב הדירה לקדמותו.
- 5.4 הרוכש מתחייב להודיע לחברת הניהול על כל תקלה, פגם, נזק, הפרעה או קלקול ברכוש המשותף שיתוחזק, או כל חלק ממנו, מיד לאחר שייודע לו על כל תקלה, פגם, נזק, הפרעה או קלקול כאמור.

6. דמי הניהול

6.1 תמורת ביצוע כל פעולותיה של חברת הניהול ישלם הרוכש לחברת הניהול דמי ניהול כמקובל וכנהוג בפרויקטים דומים אשר יכללו את הסכומים הבאים:

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

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

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

6.2 הסכום המהווה את חלקו היחסי של הרוכש בהוצאות השוטפות, ההוצאות המיוחדות ועמלת הניהול, ואשר ישולם על ידי הרוכש לחברת הניהול, יקבע על ידי חברת הניהול בהתאם לחלקו היחסי של הרוכש ברכו המשותף ויהיה כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 6.1 לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית לגבות מהרוכש ומדיירים נוספים בבניין ו/או בפרויקט לפי עניין, סכומים נוספים שאינם נגבים מכלל הדיירים וזאת ככל ויינתנו להם שירותים מיוחדים שאינם ניתנים לכלל הדיירים ובלבד כי השירותים המיוחדים התבקשו על ידי הדיירים כמו כן, חברת הניהול תהיה רשאית להתאים את הסכומים הנוספים לסוגי ושימושי הדירות השונות בבניין, וכן לאפיונים השונים של הדירות בבניין.

6.3 הרוכש ישלם לחברת הניהול את דמי הניהול המגיעים ממנו (דהיינו חלקו היחסי בהוצאות השוטפות, ההוצאות המיוחדות ועמלת הניהול) באופן, בסכומים ובמועדים כפי שייקבעו על ידי חברת הניהול ויהיה כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

6.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק 6 לעיל, דמי הניהול ישולמו על ידי הרוכש באופן ובמועדים כדלקמן:

6.4.1 אחת לחודש תמציא חברת הניהול לרוכש חשבון בכתב, המבוסס על אומדן ההוצאות החודשיות המשוער (להלן: "החשבון החודשי"). הרוכש ישלם את

סכום החשבון החודשי לחברת הניהול לא יאוחר מאשר שבעה (7) ימים ממועד הוצאת החשבון החודשי.

6.4.2 מעת לעת, ולפחות אחת לשנה, תמציא חברת הניהול לרוכש חשבון סופי בכתב, המבוסס על החיוב בפועל של הרוכש בסכומי ההוצאות השוטפות, המיוחדות ועמלת הניהול במשך התקופה שקדמה להוצאת החשבון הסופי.

עלה סכום החשבון הסופי על סכומי החשבונות החודשים אשר שולמו על ידי הרוכש בתקופה שקדמה להוצאת החשבון הסופי, ישלם הרוכש לחברת הניהול את ההפרש תוך שלושים (30) ימים ממועד הוצאת החשבון הסופי ובכפוף להמצאת אסמכתאות.

פחת סכום החשבון הסופי על סכומי החשבונות החודשים אשר שולמו על ידי הרוכש בתקופה שקדמה להוצאת החשבון הסופי, תזכה חברת הניהול את חשבון הרוכש אצלה בהתאם.

- 6.4.3 הרוכש מתחייב לשלם לחברת הניהול, בנוסף לכל תשלום מהתשלומים המפורטים לעיל, מס ערך מוסף בשיעורו כחוק במועד כל תשלום בפועל, כנגד המצאת חשבונית מס של חברת הניהול.
- 6.4.4 איחר הרוכש בתשלום כל סכום מהסכומים המפורטים לעיל, איחור העולה על עשרה (10) ימים, מתחייב הרוכש לשלם לחברת הניהול, בגין תקופת האיחור, ריבית פיגורים בשיעור שיהיה מקובל באותה עת בבנק מזרחי טפחות בע"מ בגין משיכות יתר חריגות, החל מהיום הראשון לאיחור ואילך.
- 6.5 להבטחת תשלום סכומי ההוצאות, החשבונות החדשיים והחשבונות הסופיים יפקיד הרוכש בידי חברת הניהול, במעמד מסירת החזקה בדירה, סכום של _____ ש"ח (_____ ש"ח) המהווה אומדן משוער של סכום שלושה חשבונות חודשיים (להלן: "סכום הפיקדון").
- 6.6 בכל מקרה בו איחר הרוכש בתשלום כל סכום מהסכומים המפורטים לעיל בלמעלה מעשרה (10) ימים תהיה חברת הניהול רשאית לפדות את הפיקדון, כולו או חלקו, בהתאם לסך שטרם שולם בפועל על ידי הרוכש, וכל זאת מבלי לגרוע מכל יתר הסעדים המוקנים לחברת הניהול על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, ובכפוף להמצאה לרוכש הודעה בכתב לפחות שבעה (7) ימים בטרם פדיון הפיקדון בפועל.
- 6.7 הסתיים, התבטל או פקע תוקפו של הסכם הניהול, תחזיר חברת הניהול לרוכש את יתרת סכום הפיקדון, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ובניכוי הסכומים שהרוכש חייב בתשלומם לחברת הניהול עד למועד הסיום, הביטול או הפקיעה כאמור.
- 6.8 חברת הניהול תהיה רשאית להעלות את סכום הפיקדון בכל מקרה בו נוכח מסכום הפיקדון סכום כלשהו, וכן בכל מקרה בו עלה סכום ההוצאות.
- 6.9 במשרדי חברת הניהול יוחזקו וינוהלו פנקסים, רשימות, חשבונות הוצאות, דו"חות, מסמכי גביית חשבונות והוצאות וכיוצא באלה. חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות מסודרים ונפרדים לגבי כל הוצאותיה והכנסותיה בבניין ו/או בפרויקט.
- חברת הניהול רשאית להעסיק רואה חשבון לשם בדיקת ספרי החשבונות שלה והכנת מאזניה. שכר רואה החשבון שישולם בקשר עם הפרויקט בלבד יחשב כחלק מההוצאות.
- 6.10 הרוכש רשאי לבקש ולקבל הסבר בנוגע להוצאות בבניין ו/או בפרויקט ולעיין בספרי הנהלת החשבונות המתאימים אליהם. המועדים לקיום הבירורים ייקבעו על ידי חברת הניהול ולפחות 2 מועדים שונים ברבעון קלנדרלי.
- 6.11 הרוכש, ביחד עם יתר דיירי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, יכוננו נציגות לענייני הרכוש המשותף המתוחזק, ושירותי הניהול, וחברת הניהול תקיים מגעים שוטפים עם הנציגות האמורה לשם ייעול ושיפור השירותים מחד, וחסכון בהוצאות ובדמי הניהול מאידך.
- 6.12 ספרי חברת הניהול וחשבונותיה ייחשבו וישמשו בכל עת כהוכחה לכאורה בכל הנוגע לתשלומים המגיעים מהרוכש ו/או ששולמו על ידו לחברת הניהול.
- 6.13 מובהר ומוסכם בזאת, כי על ניהול החשבונות ואישורם, המצאת מידע לרוכש ויתר דיירי הדירות בבניין ו/או בפרויקט, והחובות בגין ניהול פנקסים ו/או אישורם ו/או אופן עריכת הדוחות הכספיים ו/או מועדיהם ו/או זכות הרוכש לעיון בהם וכיו"ב, יחולו הוראות הסכם הניהול בכפוף להוראות כל דין קוגנטי (שאינו ניתן להתניה).

העברת זכויות

6.14 הרוכש יתחייב בהסכם הניהול, כי במידה ויעביר את זכויותיו בדירה לאחר ו/או ישכיר את הדירה ו/או ימסור לאחר את זכות החזקה ו/או השימוש בדירה (להלן: "מקבל ההעברה"), ימסור הרוכש את החזקה בדירה למקבל ההעברה אך ורק לאחר שהתמלאו התנאים המוקדמים כדלקמן:

6.14.1 הרוכש שילם לחברת הניהול את כל הסכומים שהתחייב לשלם בהתאם להסכם הניהול.

6.14.2 מקבל ההעברה חתם על הסכם ניהול עם חברת הניהול, ושילם את כל הסכומים שהתחייב לשלם בהתאם להסכם הניהול.

6.15 כל עוד לא התמלאו התנאים המוקדמים הקבועים לעיל, יעמוד הסכם הניהול בין הרוכש לחברת הניהול בתוקפו.

6.16 עד למועד מסירת הרכוש המשותף בבניין, חברת הניהול תהיה רשאית להעביר ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיה והתחייבויותיה בהתאם להסכם הניהול לחברת ניהול אחרת (להלן: "התאגיד החלופי") ובלבד שהתאגיד החלופי יאשר מראש ובכתב כי הינו מסכים ומחויב לבצע את כל התחייבויותיה של חברת הניהול על פי הסכם הניהול, ובלבד שהומצאה על כך הודעה לרוכש וכל בעלי הדירות שלושים (30) ימים מראש ובכתב.

7. ביטול הסכם הניהול

7.1 חברת הניהול תהיה רשאית, לאחר מתן הודעה מוקדמת בת שלושים (30) ימים, לבטל את הסכם הניהול ו/או להפסיק את מתן שירותי הניהול לכל רוכש שיפר את הסכם הניהול במקרים כדלקמן:

8.1.1 הרוכש לא שילם תשלום כלשהו מהסכומים הקבועים בהסכם הניהול.

8.1.2 הרוכש הפר הוראה מהוראות הסכם הניהול, ולא תיקנה לאחר שקיבל התראה בכתב על כך.

7.2 במקרה וחברת הניהול תבטל את הסכם הניהול כאמור לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית לנכות מכל סכום ששולם לה על ידי הרוכש את כל ההוצאות והנזקים שנגרמו לחברת הניהול על ידי הרוכש, ואת כל הסכומים שהרוכש חייב בתשלום ו/או הסכומים שחברת הניהול עלולה לחוב בהם, ובלבד שתמציא לרוכש פירוט כתוב בגין הנזקים ו/או ההוצאות שנגרמו לה בפועל, כשהוא חתום על ידי רואה חשבון.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

חברת הניהול

נספח י"ד טופס בחירת דירה

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה :

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____
- כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____
- מבקשים לרכוש מהקבלן _____ דירת מגורים בפרויקט _____
- בעיר _____.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

1. הדירה שאותה בחרתי/נו היא בבניין מספר _____, דירה מספר _____, מספר חדרים _____, קומה _____, חנייה מס' _____ ומחסן מספר _____.
2. מחירה הכולל של הדירה שאותה בחרתי/נו נכון ליום _____ הוא: _____ ש"ח (כולל מע"מ). מחיר הדירה בחוזה המכר ימודד, ככל שיידרש, ליום החתימה על הסכם המכר ובהתאם להוראות המכרז.
3. ידוע לי/לנו כי מחיר הדירה בחוזה המכר יוצמד החל ממדד הבסיס הקבוע בהסכם, ועד למדד הקובע לגבי כל תשלום.
4. מחיר הדירה כולל מחסן (לדירות בהן קיים מחסן), מרפסת או גינה, חנייה.
5. ידוע לי/לנו כי הבחירה היא סופית וכי לא ניתן להחליף את הדירה שנבחרה **מכל סיבה שהיא**.
6. ידוע לי/לנו כי על פי התקנון המופיע באתר ההרשמה להגרלות, נשלם לקבלן 2,000 ש"ח במעמד בחירת הדירה. ידוע לי/לנו כי סכום זה לא יושב במקרה ביטול הזכייה מכל סיבה שהיא.
7. המועד שנקבע לחתימת הסכם המכר הוא: ביום _____ בשעה _____ בכתובת _____.
8. אם ייחתם חוזה מכר ביני/בינינו לבין הקבלן, הסכום הנקוב בסעיף 6 לעיל, יהווה חלק מהתשלום הראשון/יוחזר לי/לנו בכפוף לביצוע התשלום הראשון (מחק את המיותר).
9. אני/נו מתחייב/ים כי לא חל שינוי במצבינו האישי מיום הנפקת אישור הזכאות או כי עדכנתי/עדכנו את משרד הבינוי והשיכון בפרטי השינוי ואושר לי/לנו לבחור דירה בפרויקט.
10. אני/אנו מאשר/ים ומתחייב/ים ומביעים הסכמה כי אם לא אגיע/נגיע למועד חתימת החוזה שייקבע בתוך 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, תבוטל בחירת הדירה לאלתר. ניתן לתאם מועד לפני תום 30 יום (קלנדרים) מיום בחירת הדירה, בהסכמת הרוכש בלבד.

חתימת הרוכש/ים

אני הח"מ _____ נציג חברת הקבלן _____ מאשר כי :

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל,
2. מאשר קבלת סך 2,000 ש"ח אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה

ביטול הזכייה.

חתימת נציג החברה _____