

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2017

חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן"

אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לנהל מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו".

שם המוכר:	שם המבקר:
שם המוכר:	שם המבקר:
תאריך:	12/7/20
אין בדיקה זו משום אישור לטעויה מכל וכל ו/או תוקף ו/או התקפות ו/או המכר ו/או החוזה	

מצד _____

בין: יובלים מחיר למשתכן בע"מ ח.פ. 515398063

שכתובתה לצורך הסכם זה

רחוב שרה מ1 לכין 10, עפולה

(להלן: "המוכר")

לבין: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרח' _____ טל: _____

דואר אלקטרוני: _____

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל והמוכר רשום או זכאי להירשם כחוכר על המקרקעין כהגדרתם להלן; והואיל ובכוננת המוכר לבנות על המגרש, או חלק ממנו, בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע פרויקט, כהגדרתו להלן;

והואיל והמוכר זכאי להקים את הפרויקט ורשאי למכור את הזכויות בדירות אותן הוא עומד לבנות במסגרת הפרויקט, ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות, הכל בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום מקרקעין, בדירות הנ"ל ע"ש רכשיהן בספרי רישום המקרקעין וברמ"י.

והואיל וברצון הקונה, לרכוש מהמוכר, וברצון המוכר למכור לקונה, את הזכויות בדירה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם ע"י הצדדים כדלקמן:

1. מבוא נספחים והגדרות

- 1.1 המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים לו והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסכם זה הן לנוחות הקריאה בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.3 הנאמר בהסכם זה בלשון יחיד כוונתו אף ללשון רבים, והנאמר בלשון זכר כוונתו אף ללשון נקבה, וכן להיפך
- 1.4 יחידי הקונה, כהגדרתם להלן, ערבים כלפי המוכר ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הסכם זה וכל אחת מהוראותיו, וערבות זו לא תפקע גם במקרים שלמתן ארכה, או הנחה כלשהי ע"י המוכר לאחד מיחידי הקונה. הסכמה, פעולה וחתימה של מי מיחידי הקונה תחייב את כל יחידי הקונה.
- 1.5 שום ויתור, ארכה, או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב ותבוא עליהם חתימת שני הצדדים, נמנע או איחר צד מלעשות שימוש בזכות מזכויותיו על פי הסכם זה לא ייחשב הדבר כוויתור מצידו ולא ימנע הדבר ממנו לתבוע תביעה כלשהי את הצד שכנגד אלא אם כן צוין אחרת במפורש ובכתב.
- 1.6 בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הקונה הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס לכל יחידי הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. ביקש אחד מיחידי הקונה מאת המוכר לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחידי הקונה מאת המוכר לוותר על הסכם זה והמוכר הסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחידי הקונה דינו כדין ביטול ו/או וויתור של כל יתר יחידי הקונה. מובהר כי ביטול ו/או וויתור על הסכם זה מחייב חתימת כל אחד מיחידי הרוכש.
- 1.7 הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי כל אחד מיחידי המוכר באמצעות מורשי החתימה מטעמם. מובהר, כי המוכר לא יסרב לאשר את ההתקשרות עפ"י הסכם זה אלא מטעמים סבירים. חתימת המוכר כאמור תיעשה בתוך 14 ימי עסקים ממועד חתימת הקונה.
- 1.8 מובהר במפורש כי ביצוע התחייבויותיו של המוכר לפי הסכם זה, מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותן ובמועדיהן.
- 1.9 להסכם זה מצורפים כחלק בלתי נפרד הימנו הנספחים הבאים:
 - 1.9.1 נספח א' – מפרט.
 - 1.9.2 נספח ב' - תכניות מכר.
 - 1.9.3 נספח ג' - תשלומים ומועדים.
 - 1.9.4 נספח ד' - ייפוי כוח.
 - 1.9.5 נספח ה' – הודעה בדבר חלופות להבטחת כספי הקונה.
 - 1.9.6 נספח ו' – כתב התחייבות עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.
 - 1.9.7 נספח ז' - תצהיר עפ"י הוראות המכרז ורמ"י.
 - 1.9.8 נספח ח- העדר היתר בניה
 - 1.9.9 נספח ט'- נספח ליווי בנקאי
- 1.10 למונחים המפורטים להלן יהיה הפירוש המופיע לצדם, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת:

1.11.1 "האדריכל"
 אדריכל אשר התקשר עם המוכר לצורך מתן שירותי אדריכלות
 ו/או פיקוח עליון בפרויקט ו/או בבניינים.

1.11.2 "הדירה"

שטח הדירה כמצוין במפרט המכר על הצמודותיה
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה –
1974.

1.11.3 "החוק"

1.11.4 "הליקויים"

ו/או "אי ההתאמות"

ליקויים ו/או אי התאמות שיתגלו, אם יתגלו, בדירה בתקופת
הבדק, כהגדרתה להלן, ואשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה ו/או
משימוש בחומרים פגומים.

1.11.5 "המגרש"

1.11.6 "המדד"

מגרשים 212,213,214,215 לפי התב"ע כהגדרתה להלן.
משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה
המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל
מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם). מובהר
כי המוכר לא יהיה רשאי לשנות ביוזמתו את שיטת ההצמדה
במהלך ביצוע הסכם זה.

1.11.7 "המדד הבסיסי"

1.11.8 "המדד החדש"

1.11.9 "המהנדס"

המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.

המדד הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל

מהנדס אשר התקשר עם המוכר לצורך מתן שירותי פיקוח הנדסי
לפרויקט ו/או מהנדס כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות המכר (דירות)
(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה
של דירה), תשל"ז - 1976.

1.11.10 "המכרז"

מכרז במסלול מחיר למשתכן שהוצא ע"י רמי ומספרו
צפ 240/2015 לבניה רוויה למגורים בחצור הגלילית.

1.11.11 "המקרקעין"

המקרקעין הידועים כגוש 14052 חלקות 63,64,65,66
בחצור הגלילית

1.11.12 "העירייה"

1.11.13 "הפרויקט" או

"הבניינים"

בניינים אשר המוכר יבנה בעצמו ו/או באמצעות קבלן מבצע,
כהגדרתו להלן, על שטח המגרש.

1.11.14 "הפרשי הצמדה למדד"

אם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו מן התשלומים עפ"י
הסכם זה יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם
הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של
עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. למען הסר ספק,
במקרה של ירידת המדד אל מתחת המדד הבסיסי. ישלם הקונה
למוכר את התשלום כשהוא מוצמד למדד הבסיסי.

1.11.15 "התב"ע"

תב"ע ' ג/9334 וכל תכניות המתאר החלות על המקרקעין אשר
אושרו עד ליום חתימת הסכם זה וכל תכניות התיקון או השינוי
שיעשה בהן בעתיד ע"י המוכר ו/או מי מטעמו.

1.11.16 "התמורה"

מחיר הדירה כמפורט בנספח ג' להסכם זה.

ככל שיבנה, אשר ישמש את חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לפרויקט.

חוק המכר (דירות) התשל"ג 1973

חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג 1963

יחס שטח רצפת הדירה לכלל רצפות הדירות בבניין ו/או בפרויקט. חשבון המוכר אליו ישולמו תשלומי התמורה כמפורט בנספח ג' להסכם.

משמעו המועד הקובע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הדירה כנקוב בנספח ג' להסכם וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספחיו ואם ייפרע התשלום במועד אחר ובכפוף להוראות הסכם זה להלן, מועד פירעונו בפועל.

משמעו המועד בו ניתנה למוכר הודעה על זכייתו במכרז כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה.

בנק או מוסד ביטוח מוכרים ורשומים במדינת ישראל.

המועד הנקוב והמפורט בסעיף 3 לנספח ג' להסכם זה.

הינו מפרט עבודות הבניה בהתאם לחוק המכר דירות

(טופס של מפרט), התשל"ד - 1974 וכמפורט בסעיף 24

להלן, המצורף כנספח א' להסכם זה.

משרד הבינוי והשיכון.

אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כללי ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה על פי סעיף זה על ארבעה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין ארבעת החודשים יחל לאחר התקופה המנויה בסעיף 5.18 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול. הוראות סעיף זה יחולו לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

1.11.17 "חדר טרנספורמציה",

1.11.18 "חוק המכר"

1.11.19 "חוק המקרקעין"

1.11.20 "חוק מיסוי מקרקעין"

1.11.21 "חלק יחסי ברכוש המשותף"

1.11.22 "חשבון המוכר"

1.11.23 "יום פירעון"

1.11.24 "היום הקובע"

1.11.25 "יחיד הקונה"

1.11.26 "מוסד כספי"

1.11.27 "מועד מסירת החזקה"

1.11.28 "מפרט"

1.11.29 "משב"ש"

1.11.30 "נסיבות מצדיקות"

הליכי חלוקה ו/או חלוקה מחדש ו/או הפקעה ו/או רישום חכירה לצורכי ציבור.	1.11.31 "פעולות הפרצלציה"
רשות מקרקעי ישראל.	1.11.32 "רמ"י"
תוכניות בהתאם לנדרש עפ"י חוק המכר המצורפות להסכם זה כנספח ב'.	1.11.33 "תוכניות המכר"
תקופת הבדק תהיה לפי חוק המכר והתקנות שהותקנו על פיו.	1.11.34 "תקופת הבדק"
תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (להוכחה בדבר השלמת בנייתה של הדירה), התשל"ז - 1976	1.11.35 "תקנות המכר דירות"
(הבטחת השקעות) "תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה - 1975	1.11.36 "תקנות המכר דירות"

2. הצהרות הצדדים

2.1 המוכר מצהיר ומאשר, כדלקמן:

- 2.1.1 כי הוא ו/או מי מטעמו יקים על המגרש יחידות דיור על פי היתר בניה כדין ובהתאם לתוכניות ההיתר שתכלולנה את הדירה.
- 2.1.2 כי הוא רשאי למכור את הזכויות בדירה אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות, הכל בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, בדירה ע"ש הקונה בספרי רישום המקרקעין.
- 2.1.3 כי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה.
- 2.1.4 הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר למוכר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שנכון ליום חתימת החוזה, הקונה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות עפ"י הנתונים שנתקבלו ממשד הבינוי והשיכון לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בשגגה, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול ההסכם כאמור.
- 2.1.5 כי הודע לו כי הינו רשאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויותיו של המוכר במקרקעין לרבות תוכניות הדירה, תכניות בניין העיר ותוכניות היתר הבניה שלפי הוראותיהם תיבנה הדירה.
- 2.1.6 כי הודע לו שהדירה נרכשת במסגרת מכרז דירת מחיר למשתכן ועל כן חלק ניכר מהוראות הסכם זה מוכתבות ע"י הוראות המכרז, רמ"י ומשב"ש ובין היתר הינו מצהיר ומאשר כי:
- 2.1.6.1 הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת הדירה.
- 2.1.6.2 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה כתב התחייבות ותצהיר נספחים ו' ו - ז' להסכם, אשר יועברו ע"י המוכר לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעם.
- 2.1.6.3 כי הודע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז לא יוכל לבצע שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות במפרט הטכני החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד קבלת החזקה בדירה, הכל כמפורט בסעיף 8 להלן

2.1.6.4 כי הודע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר לאתר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד תלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד התגרלה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, ובמידה ויעביר את הדירה יהיה צפוי לקנס, הכל כמפורט בסעיף 15 להלן.

2.1.7 כי הודע לו כי בהתאם להוראות התב"ע ניתן /לא יהיה ניתן להצמיד חניה לדירה. הקונה מאשר ומצהיר כי הוא קרא בדק ואישר את הוראות הסכם זה, הוראות התב"ע החלה על המקרקעין בגין סעיפי החניות.

2.1.8 הודע לקונה כי עוה"ד אורנית ארמה-חסין מייצגים אך ורק את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עו"ד אחר מטעמו.

3. תמצית העסקה

3.1 המוכר מתחייב לבנות, להקים ולמסור את החזקה בדירה לידי הקונה ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות בדירה על שם הקונה בפנקסי רישום המקרקעין, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, והקונה מתחייב לרכוש את זכויות החכירה ו/או הבעלות בדירה, בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, ולקבל את החזקה בה, בתנאים ובתמורה האמורים בהסכם זה ונספחיו.

4. בניית הדירה והפרויקט

4.1 המוכר מתחייב כי הדירה והבניינים יבנו בהתאם למפרט, לתוכניות ולפי חוק המכר וזאת בכפוף להיתרי הבניה, להוראות המכרז להוראות כל דין ולהוראות הסכם זה.

4.2 על אף האמור בהסכם זה ו/או במפרט, מובהר בין הצדדים כי סטייה בשיעור של עד 2% בשטחי הדירה המפורטים במפרט ובין השטח למעשה וסטייה לעניין שטח הגינה, אם קיימת בדירה בשיעור המפורט במפרט וכן סטייה של עד 5% בין מידות האבזורים שבמפרט לבין הקיים בפועל, לא תיראה כסטייה מהוראות ההסכם ו/או כאי התאמה לעניין הסכם זה ולעניין כל דין. יובהר כי דירות לחן צמודה קרקע, שטח הקרקע המפורט במפרט ובתוכניות כולל בתוכו גם את השטח המרוצף.

4.3 הודע לקונה כי בגין דרישת הרשויות המוסמכות, לרבות רשויות התכנון, עשויים לחול שינויים בתב"ע ו/או בהיתרי הבניה, במידה ויחולו שינויים כאמור לעיל, יהיה המוכר רשאי להכניס שינויים בבניינים בהתאם לדרישות הרשויות, ככל ויבוצעו שינויים העולים על הסטייה המותרת בחוק המכר, מכל סיבה שהיא, שמורה לקונה האפשרות לבטל הסכם זה בתוך 30 ימים במקרה של ביטול כאמור תבוצע השבה מלאה של התמורה שניתנה בערכה הריאלי. בלבד שכל זכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין – לא תיפגענה.

4.4 המוכר יהיה זכאי להקים את הפרויקט בעת ובעונה אחת או בשלבים, כן יהיה המוכר רשאי לבנות מבנה ים ו/או קומה ו/או אגף/ים ו/או יחידה/ות ו/או ממכרים ו/או שטחים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם במקרקעין או הסמוכים להם, בלא שהקונה יהיה זכאי להתנגד או להפריע לכך, והכל בכפוף להיתר הבניה ולאישור הרשויות ובכפוף להנחיות הרשויות השונות. מובהר כי, אין באמור בכדי לפגוע בזכויות הקונה עפ"י החוזה ו/או עפ"י הוראות כל דין, לרבות זכותו של הקונה לפנות לערכאות, ולהגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.5 הודע לקונה שהמוכר יהיה רשאי להמשיך ולבנות את הפרויקט ו/או חלקים ממנו בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר ולא יהיה רשאי להתנגד לקיומם של שאר חלקי הפרויקט בכל צורה שהיא ו/או לטעון בכל צורה שהיא ששאר חלקי הפרויקט ו/או הבתים האחרים על המקרקעין ו/או חלק מהם מהווים מפגע או מטרד ובכפוף לכך כי זכויות הרוכש עפ"י החוזה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו, לרבות זכותו לפנייה לערכאות משפטיות והגשת התנגדויות בפני וועדות התכנון

4.6 כמו כן, הובהר לקונה כי בסביבות המגרש והמקרקעין, ייבנו בניינים נוספים שלא ע"י המוכר, ואשר עבודות הבניה שבהם יתכן ותימשכנה לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, והקונה מבין את המשמעות הנובעת מביצוע עבודות הבניה בכל הנוגע לרעש, מטרד, אי נוחות, ומתחייב שלא להפריע לעבודות בנייה אלו. מובהר כי, אין באמור מכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה מתייחס הן לבניה במגרשים סמוכים והן לבנייה במגרשים עליהם ייבנו הדירות.

4.7 המוכר מתחייב לבצע את הבנייה באופן מקצועי, ולהשתמש בחומרים מאיכות טובה ומקובלת. שימוש בחומרים בעלי תו תקן ישראלי יהווה ראייה לשימוש בחומרים מאיכות טובה. המוכר רשאי להחליף אביזר או פריט אחר לפי קביעת האדריכל ו/או המהנדס, וזאת באם יהיה מחסור בפריט או באביזרים אלה.

4.8 הודע לקונה כי בכל שלב עד השלמת הפרויקט, יהא רשאי המוכר לבצע שינויים בתכנון הפרויקט והבניין, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ולהגיש מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה, לרבות אך לא רק, לעניין דרכי הגישה לפרויקט ולרכוש המשותף, תכנון הרכוש המשותף, וכיוב'. הקונה מסכים לרכוש את הדירה עפ"י הוראות הסכם זה, ובכפוף להחלטות המוכר בעניינים הנ"ל לפיכך נותן הסכמתו לשינויים ו/או תיקונים אשר יחולו בתוכניות ו/או במפרט, ובלבד שלא יחול שינוי בדירה למעט בהתאם להוראות סעיף 8 מובהר כי, אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי כל דין. מובהר כי המוכר ו/או מי מטעמו לא יורשו לבצע כל שינוי בתב"ע התקפה או לקדם תכנית חדשה, שאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה

5. מסירת הדירה ומועדה

5.1 קבלת טופס 4 ומועד המסירה הצפוי הינו 02.01.2023(להלן: "מועד מסירת החזקה").

5.2 במועד מסירת החזקה, מתחייב המוכר למסור לקונה את הדירה כשהיא ראויה לשימוש למגורים, פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד ג', למעט זכויות אשר ירשמו לבקשת הקונה או בגינו או לחובתו, ובתנאי שהקונה ימלא קודם לכן במלואן את כל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין וישלם את מלוא התמורה שהתחייב לשלמה על פי ההסכם ולרבות המצאת אישור העירייה על חתימת הסכם לאספקת מים לדירה, אישור חברת החשמל על חתימת הסכם לאספקת חשמל לדירה, ואישור חברת הגז אודות חתימת הסכם לאספקת גז לדירה ככל שהרוכש יבחר להתחבר לגז. הקונה יהיה פטור מחיובו להצגת אישורים כאמור ביחס לדירתו, אם תהא מניעה מהשגתם, וזאת בשל אי הוצאת אותם האישורים הכללים לבניין שהוצאתם נדרשת לחתימת הסכם בין הגופים הנזכרים בסעיף זה לבין הקונה.

5.3 לצורך הסכם זה, תיחשב השלמת בניית הדירה עצמה, כהשלמת בניית הדירה, באופן שהיא ניתנת לעשות בה שימוש למגורים, אף אם טרם נסתיימו עבודות הפיתוח הסביבתי או עבודות

הבנייה ביתר חלקי הפרויקט או הבניינים, ובלבד שעבודות הפיתוח בתוך קווי הגבול של המגרש שעליו יוקם הבניינים יושלמו בתום 6 חודשים ממועד מסירת הדירה, ולא ימנעו מהקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה אליה.

5.4 במקרה בו יבוצעו עבודות הפיתוח לאחר מועד מסירת החזקה הן תתבצענה באופן שימנע, ככל האפשר הפרעה לקונה.

5.5 הקונה אינו זכאי להתערב במהלך הבניה ולהיכנס לדירה ו/או לבניינים לפני מועד המסירה ואולם הקונה יהיה רשאי לבקר בדירה בליווי נציג מטעם המוכר ולאחר תיאום עימו, תוך הקפדה על נהלי האתר, על מנת לעקוב אחר התקדמות הבניה ואופן ביצועה. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לקונה על פי כל דין. לרבות פנייה לערכאות והגשת התנגדויות לוועדות התכנון.

5.6 כניסה של הקונה לדירה, לבניינים או לאתר הפרויקט, לכל צורך שהוא, ללא תיאום עם נציג המוכר – תהווה הסגת גבול.

5.7 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו. במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו ישלח לו המוכר הודעה נוספת ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו שלא יהיה מאוחר מ 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

5.8 במקרה בו המוכר ישלים את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה המתוכנן, המוכר יהא זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה הנקוב בהסכם זה בכפוף להסכמת הקונה בכתב ומראש. במקרה של הקדמת מועד המסירה בהסכמה כאמור, יוקדמו בהתאמה כל התחייבויות הקונה שמועד ביצוען עד מסירת החזקה, והקונה מתחייב להופיע במועד זה בדירה על מנת לקבל את החזקה בה.

5.9 במעמד מסירת החזקה בדירה יערך וייחתם פרוטוקול עליו יחתמו הקונה ונציגי המוכר, לאחר שתינתן לקונה האפשרות לבדוק בדיקת קונה סביר את הדירה והתאמתה להוראות הסכם זה בעצמו ו/או ע"י מי מטעמו. בפרוטוקול המסירה רשאי הקונה לפרט כל אי התאמה, פגמים וליקויים וכל הערה אחרת הנוגעת לדירה ולמסירתה, ונציג המוכר יהא רשאי אף הוא להעיר הערותיו.

5.10 ליקויים, אשר תוארו בפרוטוקול מסירת הדירה ואשר אושרו על ידי נציג המוכר, יתוקנו ע"י המוכר, תוך פרק זמן סביר, בהתחשב במהות הליקוי ובמידת הפרעתו לשימוש בדירה למטרת מגורים.

5.11 הקונה זכאי להסתמך על אי התאמה שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה ליזם בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו..

5.12 הקונה לא יהא רשאי שלא לקבל את החזקה בדירה עקב קיומם של פגמים ו/או הליקויים בה, אלא אם כן הדירה אינה ראויה למגורים. קבלת החזקה על ידי הקונה על אף קיומם של פגמים ו/או ליקויים כאמור, לא יהיה בה כדי להוריד מאחריות המוכר במשך תקופת הבדק כפי שתפורט לחלן. מובהר, כי אין באישור המהנדס כאמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

5.13 קבלת החזקה בדירה ע"י הקונה, ואפילו לא נערך ונחתם פרוטוקול, תהווה ראייה לכאורה כי הקונה קיבל את הדירה כשהיא מושלמת ולשביעות רצונו, כי המוכר מילא את כל

התחייבויותיו ביחס לבניית הדירה כלפי הקונה, נכון למועד קבלת החזקה, למעט אותם ליקויים ו/או אי התאמות שפורטו בפרוטוקול המסירה וליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים נסתרים שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה וראויה ו/או ליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים שלא ניתן להתנות עליהם לפי הדין המחייב, ופרט להתחייבות המוכר לעניין רישום הזכויות בדירה על שם הקונה כמפורט בהסכם זה.

5.14 היה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה במועד האמור בסעיף 5 לעיל ו/או תוך 7 ימים מהמועד שנקבע עימו לקבלת החזקה בדירה ו/או במועד החלופי למסירת הדירה שלא יהיה מאוחר מ 10 ימים ממשלוח הודעה ו/או סירב לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם, יראו את הקונה כאילו קיבל את החזקה בדירה 7 ימים מהמועד שתואם עימו כאמור בסעיף 5 לעיל, וממועד זה ואילך יישא הקונה בהוצאות הקשורות להחזקת הדירה והבית המשותף והמוכר ייחדל מלשאת בחובה לשמור (למעט אחריות, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" כהגדרתו וכקבוע בחוק השומרים, התשכ"ז - 1976) ו/או מלתחוק את הדירה. המוכר יהא רשאי לראות במעשים ו/או במחדלים המתוארים לעיל הפרת הסכם ואין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותו של המוכר לתבוע כל סעד ותרופה העומדים לו בגין מעשים ו/או מחדלים אלה בנסיבות העניין.

5.15 האמור לעיל בא לחוסף אך לא לגרוע מתחולתו של סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 לעניין עיכובים בבנייה בשל כוח עליון.

5.16 בוטל במקרה של איחור במועד מסירת החזקה לקונה שלא מהסיבות המנויות בסעיף 5 לעיל, יחולו ההוראות הבאות: לא עלה האיחור על 60 ימים ממועד מסירת החזקה לא יהיה הקונה זכאי לכל תרופה, כאמור בסעיף 5 לעיל עלה האיחור על 60 ימים ממועד מסירת החזקה יהיה הקונה זכאי לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד מסירת החזקה ועד להעמדת הדירה לרשותו, כדלקמן:

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

5.16.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד מסירת החזקה והמועד החוזי ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

6. אחריות ותיקון ליקויים

6.1 המוכר מתחייב לתקן כל ליקוי או אי התאמה שיתגלו בדירה בתקופת הבדק ובכפוף לתנאים הבאים:

6.1.1 לא ניתן היה לגלות את הליקויים ואי ההתאמות במועד המסירה, בבדיקה סבירה וראויה, ולרשםם בפרוטוקול ובלבד שהקונה הודיע למוכר על אי התאמה זו תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

או לחילופין

ניתן היה לגלות את הליקויים ואי ההתאמות במועד המסירה, אם הקונה הודיע למוכר ופירט את הליקויים ואי ההתאמות בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה.

6.1.2 הקונה יאפשר למוכר ו/או לאחרים מטעמו להיכנס לדירה על מנת לבדוק ו/או לתקן את הליקויים ואי – ההתאמות בכל מועד סביר ותוך תיאום מראש, ולא יקשה ולא יפריע בדרך כלשהי למוכר לבצע את תיקון הליקויים ואי ההתאמות.

6.1.3 הליקוי אינו תוצאה של מעשה או מתדל רשלניים של הקונה ו/או מי מקוני הדירות האחרים בבניין, או של עבודות שבוצעו ע"י הקונה או ע"י אחרים למענו, או של תחזוקה בלתי נאותה של הקונה או מי מקוני הדירות האחרים בבניין, ביחס למתקנים, מערכות, פריטים ואביזרים ו/או אינו תוצאה של טיפול רשלני בהם.

6.1.4 התגלתה אי התאמה הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה עפ"י הוראות חוק המכר ו/או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה על פי הוראות ההסכם והדין, ובלבד שהקונה אפשר לו הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. מובהר כי במקרה ולא ניתנה הודעה למוכר על אי ההתאמה ו/או לא ניתנה למוכר הזדמנות נאותה לתיקון ההתאמה, לא יהיה הקונה זכאי לפיצוי כלשהו מהמוכר בגין אי ההתאמה.

6.1.5 במקרה של אי התאמה שלפי שיקול דעתו המקצועי של המוכר אינה ניתנת לתיקון באופן סביר, לא יהיה המוכר חייב לתקנה ובמקרה כזה יהא הקונה זכאי לפיצוי מהמוכר בגין הנזקים שיגרמו לו, ככל שיגרמו, כתוצאה מאי ההתאמה הנ"ל. מובהר לקונה כי בהתאם לתנאי המכרז והוראות חוזה הבניה המצורף לו, לרמ"י קיימת זכות לקבוע כי לא ניתן לתקן פגם או ליקוי.

6.1.6 הקונה מתחייב לאפשר את ביצוע התיקונים בדירה ו/או בבניין, לרבות ברכוש המשותף, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת שבבניין וביצועם ייעשה כולו או חלקו מתוך הדירה או בקירות החיצוניים שלה. והקונה מוותר על כל תביעה מפאת הפרעה בנחיתותו.

היה ובוצעו התיקונים מתוך הדירה יהיה המוכר חייב להחזיר את המצב בדירה לקדמותו בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון

6.1.7 בתקופת ביצוע התיקונים לא יהיה רשאי הקונה לדרוש מהמוכר דיור חלופי, אלא אם כן הדירה אינה ראויה לשמש למגורים. הדיור החלופי יהא בדרך של העמדת דירה חלופית או בדרך של תשלום דמי שכירות ראויים בגין דירה בשטח דומה בפרויקט או בסמוך לו. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי כל דין.

6.1.8 המוכר יתקן את הליקויים שהוא חייב בביצועם לקראת תום תקופת הבדק או תוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. במידה שתיקון הליקויים אינו סובל דיחוי, יתקן המוכר את הליקוי זמן סביר לאחר קבלת הודעת הקונה על הליקוי.

6.1.9 הקונה מתחייב לפעול בכל דרך אפשרית להקטנת נזקיו בגין הליקויים האמורים.

6.1.10 על אף האמור בכל דין, הקונה לא יהיה רשאי לקזז את עלות תיקון הליקויים ו/או כל נזק ו/או ירידת ערך שהם תוצאה של אותם ליקויים מכל חוב של הקונה כלפי המוכר, זולת אם נקבע בראש ובמפורש אחרת, פסק דין של בית משפט. הקונה יהיה רשאי

לקוז ו/או לקבל החזר מן המוכר במידה ומתקיימות בעניינו הוראות סעיף 4 ב (ב) לחוק המכר.

7. חתימה על חוזים ורשויות

7.1 בנוסף לאמור בהסכם זה ומבלי לגרוע מהוראה כלשהי, מתחייב הקונה, לפי הפניית המוכר, לחתום ישירות אצל הרשויות המוסמכות לכך על חוזים לחיבור הדירה לרשתות המים והחשמל

7.2 תשלום דמי התקנה ו/או פיקדון למוני חשמל, גז (ככל שהרוכש יבחר לחבר את דירתו לגז) ומים. מובהר, כי על המוכר לשלם עבור חיבור הבניינים לרשת החשמל, לרשת המים ולמיכל האספקה לגז/ צובר גז בלבד (ככל שהרוכש יבחר לחבר את דירתו לגז), אך לא עבור חיבור הדירה לרשתות אלה וכן לא עבור הפיקדון ו/או התשלום בגין התקנת מונים דירתיים להן.

7.2.1 הקונה מתחייב לחתום עם חברת החשמל על הסכם לאספקת לחשמל דירה והוא יישא בתשלומים עבור אספקת וחיבור מונה החשמל ועבור חיבור הדירה לרשת החשמל ישירות לחברת החשמל.

7.2.2 הקונה מתחייב להמציא למוכר אישור ממחלקת המים של העירייה, כי חתם על הסכם בדבר חיבור מים לדירה וכי נרשם במועצה כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל מרישומה כאמור. יודגש כי אין באמור בכדי להטיל על המוכר חובה כלשהיא להתקנת חיבורים זמניים.

7.2.3 ככל ויחליט הקונה להתחבר לגז, הרי שהקונה מתחייב לחתום הסכם עם המוכר לאספקת גז לפי הוראות המוכר, ולשלם עבור ברז הגז והצנרת שבתוך הדירה וכן עבור חיבור הצנרת של הדירה למיכל הגז.

הקונה מתחייב לשלם את חלקו היחסי עבור הפיקדון של המכלים ישירות לחברת הגז.
7.2.4 כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים מהעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל הזכויות בדירה ולצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים.

7.3 הקונה מתחייב לשלם את ההוצאות הכרוכות בכך לרבות פיקדון או דמי התקנת מונה דירתי אם יידרש וחילופין ככל שאי ביצוע תשלומים אלו ע"י הקונה עשוי לעכב את המוכר בביצוע התחייבותיו יהא המוכר רשאי לשלם בשמו כמפורט בסעיף 13.1.4 להלן.

7.4 כמו כן, תיבחרנה נציגות זמנית של קוני הדירות אשר תהיה אמונה על חתימת החוזים מול הרשויות השונות (להלן: "הנציגות"), בתוך 14 ימים ממועד מסירת הדירות, אם לא תיבחרנה נציגות כזו אזי המוכר יקבע את זהות מקבל הרכוש המשותף ואת זהות הרוכש שיהיה אמון על ההתקשרות בחוזה שירות ואחזקה עם ספקי ו/או יצרני המערכות השונות, לרבות המעלית, וחתימתו זו תהווה תנאי לאחריות המוכר בכל הקשור למערכות אלה.

8. הגבלות המכרז על המפרט הטכני וביצוע שינויים בו

8.1 הקונה מאשר כדלקמן:

8.1.1 הודע לו כי הדירה תיבנה בהתאם למפרט הטכני נספח א', אשר אינו פחות מהמפרט המחייב שצורף למכרז.

8.1.2 כי לא יוכל לבצע אצל המוכר שדרוגים ו/או שינויים ו/או תוספות על הקבוע במפרט עד למסירת החזקה בדירה. מובהר כי עפ"י הוראות המכרז המוכר אינו רשאי לאפשר ביצוע שינויים ו/או תוספות במפרט וכל כן כל שינוי, ככל שיעשה, ייעשה ע"י הקונה או מי מטעמו על חשבונו ועל אחריותו של הקונה לאתר מסירת החזקה בדירה בלבד.

8.2 מובהר, כי הקונה לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים,

בשיעור הקבוע בסעיף 3 למפרט, עבור הפריטים דלהלן:

8.2.1 ארון מטבח;

8.2.2 ארון אמבטיה (בדירת 5 חדרים ומעלה);

8.2.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

8.2.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

8.3 הקונה מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים, הדורשים היתר בנייה, ללא היתר בניה ו/או כל שינויים שיש בהם בכדי להשפיע על אפשרות רישום הבנין ו/או הדירה בלשכת רישום המקרקעין. הודע לקונה שהמוכר רשאי לכלול הוראה בענין זה בתקנון הבית המשותף. הודע לקונה כי ביצוע שינויים בטרם רישום הבניין והדירה בלשכת רישום המקרקעין עשוי למנוע ו/או לעכב את ביצוע הרישום ויחולו לגביו הוראות סעיף 16 להלן, והאחריות בגין עיכוב או מניעה כאמור, ככל שיחול בעטיו של הקונה יחולו על הקונה.

9. פיתוח סביבתי

9.1 הובהר לקונה כי עבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למגרש והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל תבצענה ע"י צדדים שלישיים שאינם המוכר, והובהר לו שאפשר ועבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למגרש תבצענה אף לאחר מועד מסירת הדירה.

9.2 המוכר שומר לעצמו את הזכות למסור את החזקה בנכס עוד בטרם השלמת עבודות הפיתוח ובלבד שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס. שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

9.3 הודע לקונה כי למוכר תהא זכות מלאה ובלתי מסויגת, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה ורישום זכויות הבעלות של הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שלא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה לדירה וכי אלו יבוצעו באופן שימנע, ככל האפשר הפרעה לקונה:

9.3.1 לתכנון ו/או להמשיך ובצע את הבנייה של בניינים נוספים בסמוך למגרש ואת הפיתוח של הרכוש המשותף, כולל החצר וסביבתה.

9.3.2 להסדיר את הזכויות בין הדיירים בבניינים, בינם לבין עצמם או בינם לבין בניינים סמוכים, ביחס לרכוש המשותף, בגין צינורות מים וביוב, חשמל, טלפון, שבילים, גדרות, מתקנים ו/או מערכות מרכזיות או משותפות וכיוצא בזה ביחס לזכויות ו/או זיקות מעבר או הנאה ו/או זכויות חניה וכיוב. ובלבד שבתום הפרויקט לא יותרו בידי המוכר זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

9.4 המוכר יהא רשאי, להקים בבנין או בסמוך לו, במיקום המצויין במפרט, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, תודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין. חדר הטראנספורמציה יהיה שייך לחברת החשמל, כן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר להחזקה ותיקונים בקשר לחדר הטראנספורמציה, הכל באופן ובתנאים כמקובל בחברת החשמל. מובהר כי בתקנון הבית המשותף יכללו הוראות אשר יבואו להבטיח את הזכויות דלעיל בנוסח שיהיה מקובל בחברת

החשמל ו/או בגוף ו/או ברשות הרלבנטיים, מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתו של המוכר ובכפוף לכל דין.

אין באמור לעיל לגרוע, כי אם להוסיף להוראות האחרות שבהסכם.

10. התמורה

10.1 תמורת רכישת הדירה וכל יתר התחייבויות המוכר בהסכם זה, לרבות התחייבויות המוכר כאמור בסעיף 2 לעיל, מתחייב הקונה לשלם למוכר ו/או למי מטעמו את כל התמורה.

10.2 התמורה כאמור לעיל אינה כוללת מס רכישה, במידה ויחול בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, אשר ישולם, ככל ויחול, ישירות ע"י הקונה לרשות המיסים.

10.3 התמורה תשולם ע"י הקונה בהתאם להסדר הקבוע בנספח ג' להסכם זה, כשכל התשלומים והתמורה צמודים, כמפורט בנספח ג' למדד הבניה, כאשר מדד הבסיס הינו מועד חתימת הרוכש על הסכם זה, או מדד אחר שיחליפו, וכאשר לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף בשיעור שיחול על פי דין מפעם לפעם, כאשר כל שינוי בשיעור המע"מ לעומת השיעור החל ביום חתימת ההסכם זה ישנה את סכום התשלומים שטרם בוצעו עד מועד השינוי, בהתאמה לשינוי בשיעור המע"מ.

10.4 תשלום התמורה עפ"י הסכם זה ייעשה בהתאם לקבוע בתקנות המכר דירות, כהגדרתם לעיל. בגין כל שלב בניה שחלה בו על הקונה חובת תשלום לפי האמור בנספח ג' תשלח הודעה בכתב לקונה עם ארכה של 7 ימים לביצוע התשלום.

10.5 המוכר יודיע לקונה בדבר קיום שלבי הבנייה כהגדרתם בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות).

11. הבטחת כספי הקונה

הקונה ומתחייב בזה בנוסף כדלקמן:

11.1 כי הודע לו כי נתתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה לצורך מתן ליווי בנקאי לפרוייקט שבמסגרתו תיצור המוכרת לטובת הבנק המלווה בין היתר שיעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין והמגרש, לרבות כל הבנוי ו/או שייבנה עליהם.

11.2 כי הודע לו כי במסגרת הליווי הבנקאי תשעבד המוכרת ותמחה לבנק המלווה את כל זכויותיה כלפי הרוכש מכח חוזה זה. הרוכש מתחייב להיענות להוראה בלתי חוזרת מצד המוכרת לשלם את כל סכומי התמורה כמפורט בחוזה זה לחשבון הליווי. במידה ויותרו שעבודים נוספים הם יגברו על זכויות הרוכש והרוכש לא יהיה רשאי להתנגד לכך.

11.3 כי חתימתו על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות בלתי חוזרת מצידו לפעול כאמור לעיל.

11.4 כי הודע לו שלבנק המלווה לא תהא כל מחוייבות מכל מין וסוג שהוא כלפיו בקשר לבנית הבניין והדירה ובקשר עם חוזה זה וכי אין ולא תהיינה ו/או תיוחסנה לו כל זכויות, למעט זכויותיו עפ"י הערבות/ערבויות הבנקאיות שיקבל מהבנק המלווה.

11.5 הקונה יחתום על נספח ליווי בנוסח שידרש ע"י הבנק במלווה ואשר יקבל אישור חברת הבקרה ואשר יהווה נספח להסכם זה המצורף כנספח ט' להסכם זה וזאת עם החתימה על הסכם זה ו/או בתוך 7 ימים מיום שיידרש לכך ע"י המוכר.

11.6 כי הודע לו שהערבויות אשר תונפנה ע"י הבנק המלווה בהתאם לחוק המכר הבטחת רוכשי דירות הינן ערבויות אשר אינן כוללות מע"מ.

11.7 להסכם זה מצורף כחלק בלתי נפרד ממנו הודעה לרוכש על זכויות לפי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.

11.8 הודע לקונה כי לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ל- ב 1974 יבטיח המוכר את הכספים העולים על 7% ממחיר הדירה ושישולמו לו ע"י הרוכש ע"י הוצאת ערבות חוק מכר מסוג ערבות בנקאית או אם המוכר יבטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים (ביטוח), התשמ"א- 19681 בהתאם להוראות סעיף 2(1) או 2(2) לחוק המכר, וכי מתחייב לפעול עפ"י בטוחות אלו (להלן: "הבטוחה") סוג הבטוחה ייקבע ע"י המוכר עפ"י שיקול דעתו הבלעדי.

11.9 הרוכש נותן בזה הוראה בלתי חוזרת למוכר להעביר לבנק המלווה שיוציא את הבטוחה (להלן: "הבנק") את כל זכויותיו עפ"י הסכם זה, ובכל מקרה שהבנק ישלם את הסכום המגיע לרוכש עפ"י הבטוחה.

11.10 הרוכש מתחייב לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות לבנק המלווה בנוסח שיידרש על ידו ואשר יאושר ע"י חברת הבקרה לנכות מיתרת הכספים שיגיעו לו עפ"י הבטוחה את הסכומים שיחיה חייב לגוף הפיננסי או לגורם פיננסי אחר שילווה לרוכש כספים למימון רכישת הדירה.

12. פנקס השוברים

12.1 הודע לרוכש כי הפרוייקט קיבל ליווי מהבנק המלווה ולכן הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע מהרוכש למוכר עפ"י ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שימסרו לו ע"י המוכר. הרוכש מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו למוכר בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום.

12.2 הודע לרוכש כי תשלום בניגוד לאמור עלול שלא לחייב את הבנק לשום דבר וענין, ולפיכך מתחייב הרוכש שלא לשלם כל תשלום עפ"י הסכם זה אלא באמצעות שוברי התשלום.

12.3 הרוכש יהא רשאי לקבל מידע מהבנק המלווה בדבר הליווי הפיננסי כדלקמן: שם הפרוייקט, פרטי החשבון המיוחד, שוברי התשלום, הנפקת ערבויות המכר וזאת באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים המופיעים על גבי שוברי התשלום ו/או באמצעות פניה טלפונית למספר הטלפון שיופיע על גבי שוברי התשלום ו/או באמצעות פניה לסניף הבנק בו יתנהל החשבון המיוחד.

12.4 הרוכש מאשר כי כתובתו הרשומה בהסכם זה הינה כתובתו הנכונה למשלוח ערבויות חוק המכר שיונפקו לטובתו ע"י הבנק. הרוכש מתחייב להודיע לבנק בכתב על כל שינוי בכתובת שצוינה על ידו בהסכם המכר.

12.5 הרוכש ימלא בכתב יד ברור וקריא על גבי שוברי התשלום את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שיצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום.

12.6 במקרה בו יבקש הרוכש לממש את ערבויות חוק המכר שקיבל, הרוכש מתחייב לאשר בחתימתו את קבלת חשבונית זיכוי (הודעת זיכוי) שתוציא לו החברה, וזאת כנגד ביצוע התשלום עפ"י ערבויות חוק המכר.

12.7 הרוכש אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הרוכש, פרטי הדירה וסכום התמורה יהא על הרוכש להשלים פרטים אלו בעצמו.

12.8 במעמד קבלת פנקס השוברים, במקרה של ליווי, יימסר לרוכש דף מלווה עפ"י הנוסח המקובל בבנק המלווה, והרוכש יאשר את קבלתו בחתימתו.

12.9 מוסכם בזאת כי אין לבנק המלווה כל מחוייבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הרוכש בקשר לבנייה ולחווה זה ולרוכש לא למעט זכויותיו עפ"י ערבות חוק המכר הבטחת השקעות כהגדרתו להלן ככל שקיבל אותה מהבנק המלווה.

12.10

13. הלוואה מובטחת למימון חלק מהתמורה על פי הסכם זה

13.1 במידה והקונה ירצה לקבל ממוסד כספי הלוואה מובטחת בשעבוד זכויות הקונה על פי

הסכם זה לצורך מימון חלק מהתמורה, יהיה רשאי לעשות כן בכפוף להוראות הבאות:

13.1.1 הקונה ישלם לפחות שיעור של 10% ממחיר התמורה ו/או 100,000 ₪ הגבוה מבין השניים ממקורות עצמיים.

13.1.2 כספי הלוואה ישולמו ישירות למוכר על חשבון התמורה.

13.1.3 הלוואה תינתן לקונה ע"י המוסד הכספי, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל תנאי הלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות בטחונות, תשלומים נדרשים מהון עצמי, פירעון מוקדם וכו'. לקונה הודע שהלוואה ניתנת ע"י המוסד הכספי על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי המוסד הכספי בלבד ועל כן, אין באמור בהראות הסכם זה בכלל ובסעיף זה במיוחד משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח ג'.

13.1.4 הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את מלוא סכום הלוואה במישרין לחשבון המוכר. הודע לקונה כי אך ורק יום קבלת ופירעון סכום הלוואה בפועל על ידי המוכר מהמוסד הכספי ייחשב כיום התשלום בפועל ע"י התמורה. כמו כן הודע לקונה שמועד העברת סכום הלוואה לחשבון המוכר הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח ג'.

13.1.5 היה והקונה אושר כמי שזכאי הלוואה בנקאית/משכנתא, אין הדבר מטיל על המוכר כל מחויבות לחתום על מסמכי הבנק, אלא בנוסח שיהא מקובל עליו. נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא יחתום המוכר על כתב התחייבות, קודם שיקבל את הסכמת המוסד הכספי שנתן את הלוואה הראשונה בזמן, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני בדרגת קדימות שווה.

13.1.6 הקונה מתחייב להמציא למוכר, את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה לטובת המוסד הכספי, אם תירשם הערה כזו, ובמועד שיחליט המוכר לרשום הערב כזו, וכן לשאת בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישום הערת אזהרה לטובת המוסד הכספי.

13.1.7 כן הודע לקונה שהדירה תשועבד לבנק למשכנתאות בגין הלוואה, וכי השעבוד יוסר רק לאחר ביצוע כל התשלומים לבנק למשכנתאות וסילוק הלוואה במלואה והמצאת אישורים על כך לשביעות רצון המוכר.

13.1.8 הודע לקונה כי ההוצאות מכל סוג הקשורות בהלוואה, לרבות ריבית, דמי שיריון, עמלה שכר טרחת עו"ד, דמי הערכה, הוצאות בולים, מיסים הוצאות רישום המשכנתא וחתימה על יפוי כוח וכן כל הוצאה אחרת, ללא יוצא מן הכלל, ישולמו באופן מלא ובלעדי על ידי הקונה ובנוסף לתמורה וליתר התחייבויות הקונה האמורות בהסכם זה.

13.2 לצורך קבלת המשכנתא מתחייב הקונה ונותן למוכר הוראות בלתי חוזרות, לפעול באופן

הבא:

13.2.1 שלא לאשר, ללא הסכמת המוסד הכספי נותן/ני ההלוואות, כל העברת הזכויות בדירה.

13.2.2 להודיע למוסד הכספי נותן/י ההלוואה על רישום זכויות הקונה בפנקסי המקרקעין, ולאפשר לו לרשום באותו מעמד משכנתא ו/או הערה על זכותו של הקונה.

13.2.3 שלא לרשום את זכות הקונה בדירה בפנקסי המקרקעין, אלא אם באותו מעמד תירשם לטובת המוסד הכספי נותן/י ההלוואה/ות משכנתא או שיעבוד על זכות זו.

13.2.4 אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבות הקונה לשלם את מלוא התמורה במועדה.

14. מיסים, תשלומים והוצאות

14.1 נוסף לתשלום התמורה, מתחייב הקונה לשלם למוכר או לרשות או לגורם הנוגע בדבר, לפי

הודעת המוכר, את התשלומים כדלקמן:

14.1.1 לשלם מס רכישה במועד כנדרש עפ"י חוק מיסוי מקרקעין, ככל שנדרש, בסכום

שייקבע ע"י הרשות המוסמכת. במעמד חתימת ההסכם יעדכן הקונה את המוכר באם הוא זכאי על פי חוק מיסוי מקרקעין לפטור חלקי ממס רכישה ובאם הדירה הינה "דירה יחידה" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין. מס הרכישה ישולם ע"י הקונה עפ"י שובר תשלום שיישלח אליו לפי כתובתו הרשומה בראש הסכם זה. וזאת עפ"י השומה העצמית. הקונה ימציא למוכר קבלה המעידה על תשלום מס הרכישה במועד כאמור.

ככל שתיערך ע"י המוכר ו/או מי מטעמו, לרבות עורכי דינו של המוכר, שומה עצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה, הקונה מאשר כי היא נערכה עפ"י בקשתו, וכי הודע לו כי באפשרותו להכין את השומה בעצמו או באמצעות עו"ד מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. המוכר ועורך דינו אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לשומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתיקבע ע"י רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר לכך, וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה.

14.1.2 הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים בין לרשויות

ממשלתיות ובין לרשויות המקומיות וכל תשלום אחר מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו בעתיד על הדירה ו/או כל תשלום הנובע מזכות הבעלות ו/או החזקה בדירה, והכל בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לקונה ואילך. מובהר כי נכון ליום חתימת חוזה זה התשלומים החלים כאמור הינם תשלומי ארנונה עירונית, מים, ביוב, אגרת שמירה, אגרת/היטל שצ"פ, אגרות והיטלים עירוניים

14.1.3 תשלום עבור הוצאות אחזקת הרכוש המשותף ותשלום לנציגות הבית, בגין התקופה

שממועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ואילך.

14.2 סך של השתתפות בהוצאות משפטיות בסך של ₪5,039+ מע"מ או 0.5% בתוספת

מע"מ ממחיר הממכר- לפי הנמוך, אשר ישולם במועד החתימה על הסכם זה, ובהתאם לתקנות המכר (דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה- 2014. במקרה של ביטול ההסכם(מכל סיבה שהיא), שכ"ט עו"ד יושב לרוכש או לכל הפחות חלקו היחסי בהתאם לפעולות אשר בוצעו ע"י עוה"ד בפועל.

14.3

14.3.1

14.3.2 תשלום עבור מונים דירתיים למים, חשמל וגז ובכלל זה תשלום עבור התקנת מונה וחיבור לרשת הגז (ואביזרים כמקובל בחברת הגז ככל והקונה יבחר להתחבר לרשת הגז) לממכר והתקנתם. התקנות מונים אלה תעשנה לפי הזמנת הקונה מהמוסדות המתאימים ועל חשבונו. המוכר רשאי לבצע תשלום אלו עבור הקונה במקרה שאי תשלומם עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו, אולם לקונה תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה או חלקם לגורמים הנ"ל קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את הסכומים ששולמו עבורו כאמור, עד ולא יאוחר ממועד המסירה, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם ע"י החברה. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין יחול על המוכר.

14.3.3

מבלי לגרוע מחובת הקונה לשלם את התשלומים הנקובים בהסכם זה ומזכות המוכר לאכוף על הקונה ביצוע תשלומים אלה, רשאי המוכר, אך אינו חייב, במקרים בהם אי התשלום כאמור יעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו או איזו מהן, לבצעם במקום הקונה והקונה מתחייב להשיב למוכר כל סכום ששולם על ידו עבורו, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר, בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, וזאת בלא לגרוע מזכותו של הקונה להעלות כל טענת הגנה כנגד חובת התשלום שעמדה לו כנגד הנושה המקורי. על פיגור בתשלום מן התשלומים שהקונה חב בהם על פי הסכם זה, או על פיגור בהשבת סכום כלשהו שהמוכר שילמו במקום הקונה, יחולו כל ההוראות המתייחסות לאי תשלום התמורה בהסכם.

14.3.4

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על כל קוני הדירות בבניין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף כהגדרתו להלן. כמו כן הודע לקונה שעל כל בעלי הזכויות בדירות חלה החובה להתקשר בהסכם מתאים עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספקו לרכוש המשותף ולמתקנם המשותפים.

14.3.5

הקונה מתחייב לחתום, ביחד עם בעלי זכויות אחרים בבניין ו/או נציגות הבניינים על הסכם עם חברת מעליות ולשלם את כל הסכומים הנדרשים, לצורך אתזקה, תיקונים, ביטוח וכיו"ב של המעליות שיותקנו בבניין.

14.3.6

הקונה מתחייב להמציא למוכר, לפי דרישתו הראשונה, תעודות המעידות על תשלומי המיסים על ידו, לממשלה ולמועצה, וכן כל תעודה אחרת שתידרש או שיהיה צורך בה בקשר לרישום הזכויות בדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

14.3.7

החל מתאריך המסירה מתחייב הקונה לשאת על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין כולל תדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה או עגלות מיכל, ביוב גינה, ניקיון בחדר המדרגות ובחצר, תאורה בתדר המדרגות וכו' וישלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבניינים (ועד הבניינים) או המוכר. למען הסר ספק, החל ממועד מסירת החזקה ברכוש המשותף, המוכר יישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף עבור הדירות שטרם נמכרו וזאת להבדיל מהוצאות הצריכה בפועל אותן המוכר הוכיח כי לא צרך.

14.3.8 מובהר בזאת, כי מחיר דירה חושב בהתאם למיסים, להיטלים ולאגרות הקיימים במועד חתימת הסכם זה. לעניין היטל השבחה, המוכר ישא בהיטל השבחה בגין הדירה לפי חוזה זה אף במקרה בו עילת תשלום ההיטל קמה לאחר מועד המסירה ובלבד שהנהנה בגינו הינו המוכר. ככל שקיימות ו/או תהיינה זכויות בניה נוספות אשר תהיינה ניתנות לניצול בדירה, אך לא נכללו בדירה לפי חוזה זה ומועד היווצרן אחר למועד מכר האובליגטורי של כל הדירות בבניין, וזכויות אלה לא נוצלו על ידי המוכר עד למועד המסירה, היטל השבחה בגין אלה יחול על הקונה בלבד. מס עתידי שיוטל באם יוטל על רוכשי דירות מכוח תקנה ו/או חוק חדש יוטל על הקונה.

14.4 למען הסר ספק, המחיר כולל את כלל עבודות פיתוח עד למועד מסירת הדירה. המוכר מתחייב לעשות את כל הפעולות והסידורים שיהיה צורך לעשותם על מנת שהדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף – על פי חוק המקרקעין, לרבות רישום הבניינים כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כאשר כל בניין לבדו יהווה בית משותף או ביחד עם הבניינים האחרים בפרויקט או במקרקעין, אשר יהוו יחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין, הכל לפי בחירת המוכר ובהתאם להוראות חוק המקרקעין.

14.5 המוכר מתחייב לעשות את כל אלה:

14.5.1 לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

14.5.2 לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף 14.1 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר;

14.5.3 לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

14.5.4 מובהר בין הצדדים כי איחור ו/או עיכוב ברישום הבניינים כבית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש הקונה, עקב נסיבות שלא בשליטת המוכר והוא לא יכול היה למנוע את קיומן כגון עיכובים כתוצאה מהתמשכות ההליכים שייגרמו ע"י לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או רשויות המס ו/או הרשויות המקומיות ו/או שינויים שבוצעו ע"י קונים לאחר מסירה וכיוב'. לא יבוא במניין לצורך חישוב תקופת הרישום המנויות בסעיף 14 לעיל ולא יחשבו כהפרת התחייבויות המוכר עפ"י הסכם זה.

14.5.5 בחישוב תקופת 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.

14.5.6 המוכר יתאם עם הרוכש מועד, בו עליו להתייצב על מנת לחתום על המסמכים הנדרשים לצורך הרישום והקונה יתאם ויאשר עם המוכר את המועד המתאים לו מועד הרישום לא יהיה מוקדם מ- 14 ימים ממשלוח ההודעה.

14.5.7 בעת רישום הזכות בדירה ע"ש הקונה כאמור לעיל תהיה הדירה חופשית מכל שיעבוד ו/או משכנתא, למעט כאלה שנרשמו ביוזמת הקונה ו/או לחובתו.

14.5.8 הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים אשר יידרש לחתום עליהם ולהופיע אישית בכל מקום שיידרש לרבות לשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או משרדו של עוה"ד המטפל ברישום, במועד שיתואם עם הרוכש וזאת על מנת לאפשר את ביצוע רישום זכויות הקונה בדירה ו/או רישום הבניינים כבית משותף לפי חוק המקרקעין ו/או רישום פרצלציה ו/או ריפרצלציה ו/או כל פעולה אחרת הדרושה על מנת לאפשר רישום כאמור.

14.5.9 כמו כן, מתחייב הקונה להמציא למוכר, עובר לרישום כל תעודה ו/או מסמך שיידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים, שחובת תשלום על פי הסכם זה מוטלת על הקונה. לא הופיע הקונה ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל ו/או לא ישלם תשלום, כאמור, למרות שנשלחה אליו התראה בעניין כמפורט בסעיף 14.2.8 לעיל יפעל המוכר להשגת המסמכים ו/או האישורים הנדרשים באמצעות יפוי הכח שבידו. הקונה ישא בכל הוצאות המוכר בקשר להשגת המסמכים. ככל ויבוצע הרישום בהליך פרטני נפרד יישא הקונה בכל הוצאות המוכר בקשר לכך.

14.5.10 הודע לקונה כי היה ומסיבות שאינן תלויות בשליטת המוכר, ייבצר מהמוכר לרשום בית משותף או ליחד את הדירה ולרשמה כבית משותף על פי חוק המקרקעין, תירשם על שם הקונה בדרך של רישום חכירה לדורות לתקופה של 999 שנה, בדרך המשפטית שתתאפשר, לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום פרצלציה או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר.

14.5.11 למען הסר ספק, מובהר כי בכל אותם מקרים שלא נרשמו זכויות הקונים בלשכת רישום המקרקעין ועד למועד הרישום, מתחייב המוכר לנהל את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול רוכשי דירות עד לרישום הזכויות לרבות, הכנת תוכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת הקונים, רישום בית משותף, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות, והכל בהתאם לנהלים המקובלים אצל המוכר וכמפורט להלן.

15. העברת הזכויות בדירה

15.1 בהתאם להוראות המכרז הקונה לא יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, תחל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ההגדרה בגינה נרכשה הדירה, לפי המוקדם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום התקופה כאמור, אשר נכרת לפני תום השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

15.2 להבטחת האמור בסעיף 15.1 לעיל כלפי רמ"י, משב"ש והמוכר, יחתום הקונה במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה המצורף כנספח ו' להסכם זה.

15.3 ככל שהקונה יפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד הנקוב לעיל, הוא יחויב בתשלום של 250,000 ₪ לרמ"י.

- 15.4 להבטחת עמידת הקונה בהתחייבותו לרמ"י בהתאם להוראות 15.2 תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי המוכר בגין התחייבות זאת והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום הערה כאמור עפ"י דרישת המוכר.
- 15.5 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 15.4 לעיל, עד לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה, הקונה יהיה רשאי להשתמש בדירה למטרות הקבועות בתב"ע, בהיתר ובהתאם להוראות והנחיות רמ"י בלבד ולא לכל מטרה אחרת.
- 15.6 בכפוף להוראות סעיף 15.4 לעיל, הקונה יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, לפני רישומו על שמו כאמור, בתנאי שיקבל הסכמה מאת המוכר מראש ובכתב על כך. מובהר כי המוכר לא יהא רשאי להתנגד להעברת הזכויות וההתחייבויות אלא מטעמים סבירים ורלבנטיים לרישום בלבד. המוכר ייתן הסכמה להעברה הנ"ל רק לאחר שהקונה שילם ופרע למוכר ו/או הבאים מכוחו כל חוב או תשלום שהיה צורך לשלמו לפי הסכם זה, וכשהקונה ימצא למוכר את כל המסמכים וימלא את כל התנאים המוקדמים שלהלן:
- 15.6.1 יומצא למוכר עותק מקורי או מתאים למקור מהסכם המכר בין הקונה למקבל ההעברה, חתומים ע"י הצדדים, במקרה של העברה ללא תמורה יומצאו תצהירים מאומתים ע"י עו"ד.
- 15.6.2 יומצא למוכר מסמך מאת הרשות המוסמכת המעיד כי מס שבת, מס רכישה וכל מס ו/או תשלום ו/או אגרה אחרים בגין מכירת הדירה לאחר, שולמו או כי ניתן פטור בגינם.
- 15.6.3 יומצא למוכר תעודות מאת האוצר ומאת המועצה המעידות כי המיסים לסוגיהם המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה שולמו.
- 15.6.4 יומצאו למוכר אישורים, לשביעות רצונו של המוכר, של מוסדות כספיים, המעידים, כי המובטחות במשכנתאות (אם היו כאלה), סולקו, או כי הנ"ל הסכימו להעברתן על שם מקבל זכויותיו של הקונה לפי הסכם זה וכי תנאיהם נתמלאו באם היו תנאים כאלה, וכן - באם המשכנתאות נרשמו כבר על שם הקונה - ישלם את סכום האגרה הנדרשת וכן את ההוצאות בקשר להעברת רישום המשכנתא על שם המקבל זכויותיו של הקונה.
- 15.6.5 עלות הרישומים הנ"ל תחול על המעביר ו/או הנעבר ולא על המוכר ו/או הבאים מכוחו.
- 15.6.6 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על ייפוי כוח נוטריוני על פי דרישה ובנוסח שיינתן לו ע"י המוכר.
- 15.6.7 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברה אל מקבל ההעברה בנוסח שייקבע ע"י המוכר.
- 15.6.8 הקונה או מקבל ההעברה ישלמו למוכר דמי העברה ורישום אצלו בשיעור הקבוע בדין ובהעדר הוראה קוגנטית בדין 0.5% משיעור התמורה של העסקה שבין הקונה לבין מקבל ההעברה או 5,039 (לפי הנמוך), בצירוף מס ערך מוסף כחוק, אלא אם נקבע אחרת בהוראת דין שלא ניתן להתנות עליה ובהתאם להוראה האמורה.
- 15.6.9 יומצא למוכר כל אישור ו/או מסמך אחר הנדרש לפי שיקול דעת המוכר לשם ההעברה, לרבות אישור וועד הבית ו/או חברת הניהול לפי הנסיבות.
- 15.6.10 הקונה החזיר למוכר את ערבויות חוק המכר שניתנו לו, במידה וניתנו, מבלי שהבנק נדרש לשלם לקונה סכומים כלשהם על פיהן. במידה והקונה טרם החזיר את ערבויות

חוק המכר שהוצאו לו ע"י המוכר בהתאם להסכם זה, יחזיר הקונה את כל הערבויות הנ"ל.

15.6.11 במידה ונרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה, הקונה ביטל את הערת האזהרה שנרשמה לזכותו והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר.

15.6.12 אישור המוכר והעברה כנ"ל מותנה בכך שהקונה פרע ושילם למוכר או לבאים מכוחו כל חוב או תשלום שהיה צורך לשלמו לפי הסכם זה.

15.6.13 מובהר, כי במקרה של העברת זכויות טרם חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 או טרם חלוף 7 שנים ממועד ההגדרה בגינה נרכשה הדירה לפי המוקדם, יידרש אישור רמ"י כמפורט בסעיף 15.3 לעיל וכן למחיקת ההערה הרשומה לטובתה מכוח סעיף 15.6.11 וזאת כתנאי מקדמי לביצוע העברת הזכויות.

15.7 המוכר יהא זכאי להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי ובלבד שזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא תפגענה. העביר המוכר את התחייבויותיו ו/או זכויותיו כאמור יודיע המוכר על כך לקונה ובכפוף לכל הוראה אחרת בהסכם זה יותר המוכר אחראי למילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה.

16. רכוש משותף

16.1 כפוף לכך שהדירה תיבנה על פי התוכנית המוסכמת, ובמספר הבניינים שייבנו על המגרש, או במספר הדירות ו/או היחידות ו/או הקומות בכל בניין ו/או בפרויקט כולו, במספר הבניינים שייכללו בבית המשותף בו תיכלל הדירה ו/או ביעוד שהוקצה ליחידה ו/או לדירה כלשהי, ועל כן רשאי המוכר לבקש ולקבל מן הרשויות המתאימות היתרים לניצול נוסף ו/או שונה מן הקיים ותמאושר כיום, או שיאושר בעתיד, בכפוף לכך שבסיום הבניה זכויות עודפות או עתידיות יהיו רכוש משותף של כלל הדיירים. וזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה לא תיפגענה האמור בסעיף זה מוגבל לבקשת הקלה עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה הבלבד.

16.2 החתימה על הסכם זה, והסכמת הקונה לסעיף 16.1 לעיל, תהווה כתב הסכמה מראש, בלתי מותנה, מצד הקונה לכל בקשה שהמוכר יגיש, אם יגיש בקשה כלשהי, בהקשר לשינוי בתכנון, לשינוי בהיתרי הבניה, ובהתרת ניצול נוסף, או אחר, של זכויות הבניה ו/או השימוש הקיימות במגרש או בפרויקט על כל חלקיו. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לקונה על פי דין. מובהר כי כלל זכויות הבניה שניתנו במסגרת הבקשה למתן היתר ו/או זכויות בנייה שיינתנו בעתיד במסגרת כל בקשה שיגיש המוכר קודם למכירת כל הדירות בפרוייקט יישארו ברשות המוכר עד למועד חתימת אחרון הרוכשים על הסכמי המכר במסגרת הפרוייקט.

16.3 הקונה יהיה זכאי לחלקים ברכוש המשותף בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

16.4 . מובהר כי המוכר לא השאיר ברשותו כל חלק מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות ו/או הרכוש המשותף, ואלו מהווים חלק בלתי נפרד מדירות הפרוייקט. בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף יהיו, הגגות וזכויות הבניה עליהם, חניות לרכב, קומות מפולשות, מרתפים, עליות גג, מחסנים וחללים שיוצרו במהלך הבניה, זכויות הבניה הקיימות, ובלבד שאם יידרש הדבר כתנאי על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות מוסמכת כדין, יישארו שטחים נשוא תנאי זה כאמור ברכוש המשותף. מובהר כי כלל זכויות הבניה שניתנו במסגרת הבקשה למתן היתר ו/או זכויות בנייה שיינתנו בעתיד במסגרת כל בקשה שיגיש המוכר ונשארו

בידי המוכר, יישארו ברשות המוכר, עד למועד חתימת אחרון הרוכשים על הסכמי המכר במסגרת הפרוייקט.

16.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות סעיף 9 למפרט, הובהר לקונה כי השטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף:

16.5.1 שטחים המיועדים על ידי המוכר לשימוש כמחסנים ו/או שטחי אחסון, ככל שיהיו.

16.5.2 כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת המוכר, חצרות, גינות של יחידות בבניין, ככל שיהיו.

16.5.3 כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש לפי קביעת המוכר, להצבת מתקנים משותפים.

16.5.4 חדר טרנספורמציה ומתקנים אחרים ככל שקיימים שיידרשו לשימוש לחברת השמל ו/או חברת הגז ו/או חברת התקשורת וכיוב.

16.6 למען הסר ספק המוכר יהיה רשאי וזכאי לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מהרכוש המשותף, כאמור, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות להצמידם, למוכרם, להעבירם, לממשם וכל היוצא באלה. כן יהא המוכר רשאי לשנות הצמדות ולבטלן מפעם לפעם – מבלי להיזקק להסכמת הקונה, והכל באופן שייקבע ע"י המוכר ובכפוף להוראות כל דין והיתר. היה ולמרות האמור לעיל, בחר המוכר שלא להצמיד, בצמידות מיוחדת, לדירה כלשהי בבית, שטחים מתוך השטחים המפורטים לעיל, יהוו אותם שטחים חלק מהרכוש המשותף. למען הסר ספק במועד השלמת הבניה ומכירת מלוא היחידות בבניין, שטחים שלא הוצמדו ליחידה מסוימת, לרבות זכויות בניה בלתי מנוצלות או עתידיות יהוו חלק מהרכוש המשותף.

16.7 המוכר יהא רשאי על פי שיקול דעתו. בכפוף להוראות סעיפים 9.3-9.7 למפרט נספח א' להסכם, לקבוע את הוראות התקנון המיוחד, ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו את אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הזכויות בדירה, הסדרים וחובות אחזקת הדירות והחלקים המשותפים בבניין, ושירותים של הרכוש המשותף, הצמדות, גגות, מרפסות, זכויות שימוש של בעלי דירות בבניין, חניות, מחסנים, שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי הדירות בבניין, זיקות הנאה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית, הוראות בדבר זיקות הנאה, הוראות האוסרות ביצוע שינויים ללא הסכמת בעלי הזכויות האחרים וכל העניינים האחרים הקשורים בניהול הבניינים ומתן שירותים לבעלי הדירות בבניין והקונה מסכים כי העברת הזכויות בדירה על שמו תיעשה בכפוף לתקנון האמור.

16.8 המוכר רשאי עד למועד המסירה וללא כל צורך בהסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין והבניינים, ולהתקין בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, צינורות מים, צינורות הסקה, תיעול, צינורות גז, כבלי וחוטי חשמל, כבלי טלפון ושירותים אחרים, בין שהם משרתים את הבניינים ובין שהם אינם משרתים את הבניינים אלא משרתים בניינים אחרים ובין שאינם משרתים גם בניינים אחרים. בהתאם לזאת הקונה מתחייב לאפשר ולהרשות למוכר, בעצמו או באמצעות כל רשות מוסד או גוף אחר, להיכנס למקרקעין ולבניין ולהוציא לפועל את כל העבודות הנ"לבשעות סבירות ובמועד שיתואם עם הרוכש מראש.

16.9 המוכר יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבניינים ו/או הרכוש המשותף ו/או החלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף והוצמדו לדירות אחרות בבניין, כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתו, בין היתר להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש

במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי זכויות אחרים בבניין או של בעלי זכויות בבניינים אחרים או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין. מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל תרופה או זכות הנתונות לקונה על פי דין.

17. ייפוי כוח

17.1 הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ד' להסכם, בשני עותקים מקוריים. הודע לקונה שהאנשים ששמותיהם מפורטים בייפוי הכוח הנ"ל יהיו באי כוחו ויפעלו במסגרת הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח הנ"ל, ובכפוף להוראות הסכם זה. ייפוי הכוח ישמש בידי המוכר אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו.

17.2 אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לשחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם ואין בנתינת ייפוי הכוח משום שחרור הקונה מחובתו להתייצב ולחתום על מסמכים באופן אישי. לא התייצב הקונה תוך 10 ימים ממועד שתואם עמו כמפורט בסעיף 14.2.6 לעיל, יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו שעניינה חתימה המוכר בשם הרוכש על יפוי הכוח. מובהר, כי אין באמור בכדי לפגוע בתוקף יפוי הכוח של הקונה ו/או בזכות המוכר או מיופי הכוח לפעול מכוחו ללא יוצא מן הכלל.

18. הפרות הסכם ותרופות

18.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התש"א – 1970.

18.2 הפרה תיחשב כיסודית כל אימת שהקונה יפר הוראה מהוראות הסעיפים אשר בהם נקבע כי הפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ו/או כל הוראה שהפרתה הינה יסודית עפ"י הדין. אין באמור בכדי לגרוע מכל זכות שיש למוכר כלפי הקונה עפ"י הסכם זה.

18.3 במקרה של הפרה יסודית ע"י הקונה המוכר ייעשה שימוש בזכויותיו עפ"י הסכם זה ועל פי כל דין רק לאחר מתן התראה מוקדמת בכתב לקונה של 14 ימים במהלכה לא תוקנה ההפרה ע"י הקונה.

18.4 בלי לפגוע בזכות המוכר לסעד כלשהו עפ"י ההסכם או עפ"י דין, יישא כל תשלום הנקוב לעיל, ואשר לא שולם במועדו, ולאחר שעברו 14 ימים מיום הדרישה של המוכר לקונה, והקונה לא שילם, ריבית פיגורים, המחושבת ממחרת היום שנועד לתשלום, ואשר תהיה בהתאם להוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961.

18.5 פיגור בביצוע תשלום כלשהו לתקופה של מעל 10 ימים יהווה, בנוסף לאמור לעיל, הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את המוכר בביטול ההסכם ובתנאי כי המוכר מסר לקונה התראה בכתב והקונה לא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים ממועד קבלת ההתראה. עשה המוכר שימוש בזכותו לביטול ההסכם, הרי שבלא לגרוע מכל סעד אחר העומד למוכר, יהיה המוכר זכאי לפיצוי מוסכם המוערך ומוסכם על ידי הצדדים מראש כמשקף את הנזקים של המוכר ואשר יהיה בשיעור 2% מהתמורה הנקובה בהסכם כשסכום זה צמוד למדד עד ביצוע התשלום (להלן: "הפיצוי המוסכם") פיצוי מוסכם זה יהווה פיצוי למוכר בגין עלויות שנגרמו לו עקב הביטול לרבות עלויות מימון, שיווק, פרסום, עלויות תקורה שונות והוצאות משפטיות. עשה כך המוכר, רשאי הוא לחלט ו/או לקזז את סכום הפיצוי מכל תשלום ו/או השבה העשויה להגיע לקונה בנסיבות אלה. המוכר זכאי לפיצוי כאמור אף אם בוטל ההסכם עפ"י בקשת הקונה או מיוזמתו, למעט אם ביטל הקונה את ההסכם כדין, מתמת הפרה יסודית מצד המוכר.

18.6 אם בוטל ההסכם בנסיבות שבהן קיימים תשלומים בני השבה מהמוכר לקונה, יחולו ההוראות הבאות:

- 18.6.1 תבוטל הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה.
- 18.6.2 המוכר יהיה זכאי לקזז מן התשלום את סכום הפיצוי המוסכם עפ"י הסכם זה.
- 18.6.3 יפרעו הלוואות שנטל הקונה, ואשר הדירה שימשה או עמדה לשמש להם בטוחה, וזאת כדי גובה הכספים שיוותרו, אם יוותרו, לאחר ביצוע הקיזוזים האמורים לעיל.
- 18.6.4 היתרה, לאחר כל הקיזוזים ופירעון ההלוואות, תוחזר לקונה בערכה הריאלי, קרי בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין, תוך 45 יום לאחר שהקונה פינה את הדירה או לאחר ביטול ההסכם אם החזקה טרם נמסרה לקונה, בלי לפגוע בהוראות דלעיל, הודע לרוכש כי אם הופרו ההסכם או נספחיו ע"י הקונה הפרה יסודית, או אם היתה הפרה שלא תוקנה לאחר הודעה סבירה, רשאי המוכר, בנוסף לכל סעד אחר, לבטל את ההסכם ולמכור את הדירה לאחר, לקזז מן הכספים ששילם הקונה כאמור בסעיף 18.6 וכן לתבוע מהקונה מלוא הפסדיו ונזקיו עקב הפרת ההסכם על ידי הקונה, ובכל מקרה לא יפחת הסכום המגיע למוכר מהפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 18.5 לעיל.

19. סמכות שיפוט

19.1 סמכות השיפוט ומיקום השיפוט ייקבעו בהתאם לתקנות 3 ו 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד 1984, לפי העניין. על ההסכם יחולו דיני מדינת ישראל.

20. כללי

20.1 הרוכש זכאי, ככל ומעוניין בכך, לחתום על "היתר עסקה" בנוסח המקובל בבנק.

21. הודעות

21.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כנקוב בכותרת להסכם זה וכל הודעה שתישלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בכתובת, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר, או במועד מסירתה בפועל, לפי המוקדם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר

הקונה

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "הבוסתן בחצור";
כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "הקונה")
לבין יובלים מחיר למשתכן בע"מ מספר זיהוי 515398063 ("המוכרת") הסכם לרכישת דירה בפרויקט,
כהגדרתו להלן: "ההסכם";

והואיל וכחלק מהתחייבויות המוכרת כלפי הבנק התחייבה המוכרת כי הקונה והמוכרת יחתמו על כתב התחייבות
זה כלפי הבנק באופן שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם, והקונה והמוכרת הסכימו לחתום על
כתב התחייבות זה, הכל כמפורט להלן;

לפיכך, המוכרת והקונה מאשרים ומתחייבים בזה באורח בלתי חוזר, כדלקמן:

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור
ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה", לפי
העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או
ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי
השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם
הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישום), כל עוד לא
התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" שהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות
של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא
המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. המוכרת ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי
הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים למוכרת ממנו על
פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי
המוכרת ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכרת בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא
הכספים המגיעים למוכרת בקשר עם רכישת הדירה ישולמו למוכרת באמצעות השוברים. במידה וחרף
האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות השוברים, המוכרת והקונה נותנים בזאת
הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסניף
_____ בבנק _____ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת
הבנק בלבד.
- אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון למוכרת בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין
המוכרת והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת או
מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק.
5. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט
ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות מרכז שירות
המפרץ (מס' סניף 472) שכתובתו שדרות ההסתדרות 271, חיפה באמצעות מענה טלפוני במספר 03-
6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
6. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו
בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים
תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
7. הבנק ימסור את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה
באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") למוכרת על מנת שתמסור אותן לקונה.
- מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
8. כפי שהוצהר על ידי המוכרת, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן
שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל

בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה למוכרת על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את החסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.

9. העמלות בגין ערבויות חוק מכר יחולו על המוכרת וישולמו על ידה והיא לא תשית את העמלות כאמור על הקונה ולא תפעל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר דירות.

10. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.

11. במקרה שרק אחד מיחידי הקונה יחתום על מסמך המעיד כי הדירה נמסרה לקונה, תחייב חתימתו את כל יחידי הקונה ובחתימתם על כתב התחייבות זה מסמך כל אחד מיחידי הקונה את משנהו לחתום על מסמך כאמור.

12. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פי ה"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי המוכרת או כלפי הקונה מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדין או לקיום התחייבות כלשהי מהתחייבויות המוכרת כלפי הקונה על פי ההסכם.

13. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם העמדת מימון למוכרת או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי המוכרת וכי כל הסכם שבין המוכרת ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין המוכרת לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק למוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העמדת מימון למוכרת מותנה בקיום תנאים מוקדמים והמשך העמדתו למוכרת מותנה בעמידתה בהתחייבויותיה כלפי הבנק. כמו כן, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר למוכרת (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף למוכרת במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

14. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פירעון האשראי של המוכרת כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שסכפי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.

הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.

15. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט או הדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.

16. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.

במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק למוכרת אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל על פי שיקול דעתו.

17. המוכרת מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה

בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות "מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

18. אם וככל שהמוכרת תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת המוכרת כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה המוכרת תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה ומאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.

19. כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

20. המוכרת והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.

21. תיובי המוכרת והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.

22. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.

23. **אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיוור (משכנתה) - המופנה לבנק ולמוכרת:**

בכפוף לאישור הקונה, כמפורט להלן, תוכל המוכרת למסור את פרטי הקונה לבנק על מנת שהבנק יפנה אל הקונה בהצעה להלוואה לדיוור (משכנתה) לרכישת הדירה. הקונה מאשר, כי כל הפרטים הנמסרים על ידו, נמסרים מרצונו החופשי והודע לו, כי אין לו חובה חוקית או חוזית למסירתם. כמו כן, מאשר הקונה כי הפרטים ישמרו במאגרי המידע של הבנק ויעשה בהם שימוש לצורך פניה אליו בהצעת משכנתה.

אישור הקונה:

מסכים למסור את הפרטים שמסרתי למוכרת לבנק הפועלים בע"מ על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

בנוסף לפרטים שמסרתי למוכרת ניתן לפנות אלי גם בטלפון _____.

לא מסכים למסור את הפרטים שמסרתי למוכרת לבנק הפועלים בע"מ, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום _____:

הקונה

המוכרת

מחיר למשתכן- נספח ג'- תשלומים ומועדים

שנחתם ב _____ ביום _____ חודש _____ בשנת _____

בין: יובלים מחיר למשתכן בע"מ ח.פ. 515398063

מרח' שרה מלכין 1, עפולה

טל: 04-6407111

פקס: 046596136

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

מצד אחד

לכין:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מרחוב _____,

טל' _____

(להלן: "הקונה" או "הרוכש" או "הקונים" ביחד ולחוד)

מצד שני

הואיל ונספת זה נתתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד מההסכם הנ"ל;

והואיל לכל מונח או ביטוי בנספת זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם;

"הדירה" – דירה מס' _____ הנמצאת בקומה _____ בבניין מס' _____, מגרש _____ בת _____ חדרים+חדר בטחון (ממ"ד) והפונה לכיוון _____ וכן תנייה מס' _____ ומחסן מס' _____ (להלן ייקרו ביחד: "הדירה").

1. "התמורה"

בתמורה להתחייבות המוכר ע"פ ההסכם, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך כולל של _____ נ"ח (ובמילים: _____ ש"ח). סכום זה כולל מע"מ בשיעורו הידוע במועד חתימת הסכם זה (_____%) (להלן: "התמורה").

2. "מועד המסירה הצפוי

מועד המסירה הצפוי הינו 02.01.2023

3. אופן, מועדי ותנאי תשלום התמורה

הקונה מתחייב לשלם לחברה את התמורה באופן ובמועדים כמפורט להלן ובהתאם להוראות סעיף 10 הסכם המכר. לתמורה כאמור יתווספו הפרשי הצמדה.

התמורה תשולם ע"י הקונה לחברה בתנאים, באופן ובמועדים המפורטים להלן:

מס'	מועד	אחוז/סכום מסה"כ התשלום	אחוז מצטבר
1	תשלום ראשון- במועד בחירת הדירה	2,000 ₪ (כולל מע"מ)	2,000 ₪ (כולל מע"מ)
2	במעמד חתימת החוזה	השלמה ל- 7%	7%
3	לאחר 45 יום מחתימת החוזה בכפוף לקבלת פנקס שוברים	השלמה ל- 20%	20%
4	לאחר 120 יום מהתשלום הקודם ובכפוף לקבלת היתר בניה מלא	10%	30%
5	לאחר 120 יום מהתשלום הקודם	10%	40%
6	לאחר 120 יום מהתשלום הקודם	10%	50%
7	לאחר 120 יום מהתשלום הקודם	10%	60%
8	לאחר 120 יום מהתשלום הקודם	10%	70%
9	לאחר 120 יום מהתשלום הקודם	10%	80%
10	לאחר 120 יום מהתשלום הקודם	10%	90%

100%	10%	עד 7 ימים לפני מועד מסירת הדירה (כהגדרתו בחוזה מכר הדירה)	14
------	-----	---	----

התמורה כוללת מע"מ כדין בשיעור 17% במידה ותחול העלאה או הפחתה בשיעור המע"מ תעודכן בהתאם יתרת התמורה שלא שולמה עד למועד השינוי, והקונה מתחייב לשלם את היתרה הבלתי משולמת כשהיא מעודכנת לפי שיעור המע"מ המעודכן ביום ביצוע התשלום.

הקונה לא יהא רשאי להקדים איזה תשלום מהתשלומים האמורים לעיל, אלא בהסכמת ובאישור החברה מראש ובכתב. במקרה ויוקדם תשלום ע"י הרוכש ישלם הרוכש הפרשי הצמדה בהתאם למועד התשלום בפועל והמוכר לא ייגבה הפרשי הצמדה ו/או ריבית נוספים.

בנוסף לכל תרופה אחרת שיש למוכר בהתאם לתנאי ההסכם ו/או בהתאם לכל דין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו ע"פ תנאי ההסכם, ישלם הקונה למוכר ריבית כמפורט בסעיף 18.4 להסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה למוכר.

4. תנאי ההצמדה

א. כל תשלום מהתשלומים המפורטים לעיל יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים שהיה ידוע ביום חתימת הסכם זה שפורסם ביום 15.12.2010 (להלן: "מדד הבסיס").

ב. בסעיף זה "מדד תשומות בבניה למגורים" משמעו מדד התשומות בבניה הידוע בשם מדד התשומות לבניה למגורים כפי שמתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במידה ויוחלף בסיס המדד או במידה שתוחלף שיטת חישובו ועריכתו או במידה שיפורסם ע"י גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל תעשה החברה את חישוב עלית מדד תשומות הבניה לצרכי סעיף זה תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

ג. כמו כן יובהר, היה והבנקים למשכנתאות לא יאפשרו את מתן המשכנתאות בשל אי קבלת היתר בניה מלא, ובשל כך הרוכש לא יעמוד בתנאי התשלום האמורים, החברה מאשרת כי לא יהיה בכך הפרת הסכם מצד הקונה והקונה לא ידרש למתן פיצוי כלשהו לחברה.

ד. אם יתבחר מתוך המדד שהתפרסם לאחרונה לפני היום שנקבע עפ"י חוזה זה לתשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל או לפני היום בו שולם בפועל תשלום כאמור ע"י הקונה לחברה, לפי בחירת החברה (להלן: "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס, אזי יהיה הקונה חייב לשלם לחברה את התשלום הנ"ל כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס. לרוכש יינתן 14 יום לשלם את הפרשי ההצמדה, כאמור בסעיף זה. פחת המדד החדש ממדד הבסיס לא יחול שינוי בתשלום.

5. תשלומים נוספים

מובהר כי התמורה אינה מתייחסת לתשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים ובכללם:

א. תשלום מס רכישה לאוצר, בשיעורו ובמועד עפ"י דין. הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין, מייד עם קבלתו וכתנאי לביצוע רישום הממכר על שמו.

ב. תשלום לגורמים הרלוונטיים עבור הזמנת ו/או התקנת מונים לחיבור הדירה: מונה חשמל, מים, גז ככל שיבחר בכך. החברה רשאית לבצע תשלומים אלו עבור הקונה במקרה שאי תשלומם עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה. במקרה בו שילמה החברה תשלומים אלה ו/או חלקם קודם למועד המסירה, ישיב הקונה לחברה את הסכומים ששולמו במקומו כאמור, עד לא יאוחר מ 7 ימים קודם למועד המסירה בפועל, בצירוף הפרשי הצמדה ממועד תשלומם ע"י החברה. לקונה יעמדו כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי. מובהר כי התשלום עבור החיבורים הנ"ל עד לארון המרכזי בבניין יחול על החברה.

ג. סך של השתתפות בהוצאות משפטיות בסך של 5,039 ₪+מע"מ או 0.5% בתוספת מע"מ ממחיר הממכר- לפי הנמוך, אשר ישולם במועד החתימה על הסכם זה, ובהתאם לתקנות המכר (דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

ד. במועד מסירת הדירה, יישא הקונה בתשלום בגין האגרות הכרוכות ברישום משכנתא לטובתו, ולטובת הבנק המממן מטעמו (ככל והקונה נטל משכנתא לצורכי מימון התמורה).

6. שונות

א. המוכר יחתום על התחייבות לרישום משכנתא לבנק שילוה לקונה כספים למימון רכישת הדירה בתנאים האמורים בהסכם ובנוסח המקובל אצל המוכר, ובלבד שקודם לכן קיבל המוכר מהקונה סכום המהווה לפחות 10% או 100,000 ₪, לפי הגבוה, מהתמורה מעבר לסכום המובטח במשכנתא, ממקורותיו העצמאיים של הקונה (היינו, שלא באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא).

ב. בנוסף לכל תרופה אחרת שיש למוכר בהתאם לתנאי ההסכם ו/או הדין, הרי שבגין כל פיגור שיפגר הקונה בתשלום כל סכום המגיע ממנו עפ"י תנאי ההסכם, ישלם הקונה למוכר ריבית כמפורט בהסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה למוכר ובתנאי כי חלפו שבעה ימים ממועד התשלום..

ג. התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של ההסכם, והפרת כל תנאי שהוא מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של ההסכם ובתנאי שהמוכר נתן לרוכש ארכה לתיקון ההפרה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תיקן את ההפרה תוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה.

ד.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה והוראות ההסכם יגברו הוראות נספח זה.

ולראיה באו על החתום

הקונה

החברה

נספח ד' - יפוי כח והרשאה מיוחד ובלתי חוזר

אנו החתומים מטה :

_____ ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומיפים בזה את כוחה של עו"ד אורנית ארמה- ו/או מי מטעמו ו/או טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות ולהלוואות בע"מ ו/או אוניקו בנק למשכנתאות בע"מ ו/או כרמל-אגוד למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ופיתוח בע"מ ו/או בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ ו/או בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ ו/או בנק המזרחי המאוחד בע"מ ו/או מזרחי טפחות בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי אחר שהעמיד לנו ו/או למוכר הלוואות ואשראים ולמדינת ישראל או מי מטעמה. כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשנו ולפעול ולעשות בשמנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן :

יפוי כח והרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים דלהלן :

ביחס למקרקעין הידועים כגוש 14052 חלקה 63,64,65,66 תכנית מפורטת ג/9334, מגרש 212,213,214,215 בעיר חצור הגלילית; דירה מס' ___ בת _ חדרים (כולל ממ"ד הנחשב חדר), מטבח, שירותים ואמבטיה בפרוייקט "מחיר למשתכן" חצור הגלילית

לקבל על שמנו או לפקודתנו את הבעלות ו/או החכירה לדורות ו/או חכירת משנה ו/או לרשום את הזכויות, או כל חלק בהן, בנכסים המפורטים בסעיף 1 לעיל או כל חלק מהם (להלן: "הנכסים"), ו/או לבצע כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הבלעדי, והכל בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי חברת יובלים מחיר למשתכן בע"מ 515398063 (להלן: "המוכר") כתברה משכנת ו/או בספרי מינהל מקרקעי ישראל.

לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאיתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי מינהל מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר.

להסכים להפרשת שטחים מן המגרש ו/או החלקה לצרכי ציבור ו/או דרכים ללא תמורה לרשות המקומית ו/או כל פעולת חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או איחוד וחלוקה מתדש של החלקה ו/או המגרש.

להסכים לרישום בית משותף ו/או בתים משותפים על המגרש ו/או על החלקה, וכן לרישום כל חכירה ו/או חכירת משנה על המגרש ו/או החלקה או כל חלק מהם על פי העניין.

להסכים לרישום תקנון מצוי ו/או תקנון מיוחד לבית המשותף הנ"ל.

להסכים להעברת המגרש ו/או חלקים מהמגרש ו/או מהחלקה למוכר, להסכים בשמנו ובמקומנו לרישום משכנתה ו/או משכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות המוכר, כולן או חלקן. להסכים ו/או לחתום על בקשות ו/או הסכמות בקשר להיתרי בניה ולשינוי תוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על המגרש ו/או על תחלקה.

אם מימון רכישת הנכסים על ידינו נעשה בחלקו ע"י קבלת הלוואה המובטחת במשכנתה ו/או במשכון הרי במקרה כזה רשאים מיופי הכח למשכן את זכויותינו בדירה בשמנו ובמקומנו לטובת הבנק ו/או המוסד שנתן את הלוואה המובטחת במשכנתא כאמור (להלן: "הבנק"), לרבות רישום משכנתא על הנכסים.

להעביר לבנק, או למי שיורה, את כל הזכויות שיש או שיהיו לנו בנכסים בכל מקרה שתמומש על ידינו הערבות הבנקאית שקיבלנו או שנקבל מהמוכר, כולה או חלקה.

לבטל ו/או ו/או למחוק את הביטוח, הערת האזהרה וכל בטוחה אחרת שקיבלנו או שנקבל מהמוכר לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.

לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, כולן או כל חלק מהן, לפעול בשמנו ובמקומנו אצל מינהל מקרקעי ישראל, הממונה על רישום מקרקעין, מפקח רישום מקרקעין, רשם המקרקעין, פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין, אגף מירשם והסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, וועדת בנין ערים, נוטריון, משרד ההוצאה לפועל, משרד המפקח על מטבע זר, רשם משכונות, רשם החברות, לשכות המס השונות ובכלל בכל המוסדות ו/או המשדדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים, בכל צורה שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולנחוץ, ולחתום על בקשות, עררים, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, וכל מסמך אחר ולעשות כל דבר וכל פעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה.

בכל הקשור ביפוי כח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולייצגנינו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או אדמיניסטרטיביות ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, בתי דין לשכירות, ממונים על שכר דירה, ובפני כל בתי משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא ולהגן עליהם.

לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, הצהרות, חשבונות, אישורים, קבלות, ויתורים, טרנסאקציות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים ביפוי הכח והרשאה זה לפי שיקול דעתו/תם המוחלט של מרשינו, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים ויכולים לעשותם אילו הייתנו פועלים או נוכחים בעצמינו.

לפנות בבקשה לקבלת פטור ממס שבח ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או כל גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן מטרות.

למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על פי כל התיקונים שיהיו ו/או בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד ובכפוף לתוראות הדין ביחס לתחולה רטרואקטיבית (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית

וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, תברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או כל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ובכפוף להוראות הדין ביחס לתחולה רטרואקטיבית ו/או בכל דרך אחרת שתראה למרשנו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשנו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1962 ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, כפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל. ובכפוף להוראות הדין ביחס לתחולה רטרואקטיבית

לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז - 1967 ו/או כל חלק אחר שבתוקף במקום ו/או התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל ובכפוף להוראות הדין ביחס לתחולה רטרואקטיבית או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרישום משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפים ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

מבלי לגרוע מהאמור בפסקה 16 לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן בנכסים, להסכים בשמנו בתור הזכאים על פי הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו לגבי הנכסים לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא בנכסים או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה הכל בין אם הערת האזהרה נרשמה לטובתנו ע"י מורשנו ובין אם לאו וכן לרשום הערת אזהרה בדבר קיום יפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו, ובכלל זה האמור בסעיף 22 ו/או סעיף 23 להלן.

לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקיבלנו ו/או נקבל על פי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) תשל"ה - 1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ובכפוף להוראות הדין ביחס לתחולה רטרואקטיבית לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.

מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה כולו או חלקו, לאתר או לאתרים, ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר

או אחרים במקומם לפי שיקול דעתם הבלעדי של מורשנו הנ"ל. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.

כל מה שיעשו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרמו בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף יפוי כח הרשאה זה.

בכל הסמכויות של מורשינו על פי יפוי כח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט, ואין ביפוי כח זה כדי לחייבם לעשות פעולה כלשהי על פי.

יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא נועד להבטיח מילוי הוראות החוזה לרכישת הזכויות בנכסים, רישום בית משותף, וזכויות המוכר, קוני דירות אחרים ושאר בעלי הזכויות במגרש וכן מוסדות פיננסיים אשר העמידו אשראי למוכר ולקוני דירות אחרים, וזכויותיהם הקיימות ו/או עתידיות של כל אלה ואחרים תלויות בו. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי (במקרה של תאגיד לאחר שנפסיק להתקיים) ויחייב את יורשי ואת יורשי וכל הבאים מכוחנו הואיל ותלויות בו זכויות צד ג', ולנו לא תהא רשות לבטלו או לשנותו.

בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או יחתם ביננו ובין הבנק ו/או בכל מקרה בו הבנק יהיה רשאי מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מידי כל סכום שקיבלנו ו/או נקבל ממנו ו/או שאנו חייבים ו/או נהיה חייבים לו מכל סיבה שהיא יהיו מורשינו רשאים:

לבטל בשמנו ו/או במקומו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן בנכסים (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמנו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לבנק ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות הבנק ו/או לפקודתו את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.

למכור ו/או להשכיר (לרבות בחכירה לדורות) את הנכסים ו/או להעביר כל זכות מכל מין וסוג שהם שיש ו/או שתהיה לנו בנכסים ו/או בגינם וכן לעשות כל פעולה שלדעת מורשינו תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור ובכלל זה. אך מבלי לגרוע בכלליות האמור הנ"ל, כל פעולה מהמנויות בסעיפים האחרים של יפוי כח זה בשינויים המתחייבים לפי העניין.

לתפוש את החזקה הבלעדית בנכסים ו/או למסור את החזקה בנכסים לבנק ו/או לפקודתו ולצורך זה לפנות את הנכסים ו/או לדרוש את פיננסיים מכל אדם וחפץ ו/או לדרוש את סילוק יד כל אדם מהנכסים ו/או כל חלק מהם, וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פסקה א' ו/או פסקה ב' מסעיף זה לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו- "חפץ" בסעיף זה, לרבות אותנו וחפצינו.

אנו מסכימים בזה במפורש כי מורשנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכר בעסקה זו, לרבות הליכים משפטיים שבין הצדדים. כמו כן, כל אחד ממורשינו יהיה רשאי לעשות כל פעולה או כל דבר אחר על פי יפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצמם או מי מהם או עם עצמם או מי מהם ו/או עם

מורשינו האחרים, על פי יפוי כח והרשאה אחר שניתן או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

אנו מאשרים בזה כי התחייבנו לרשום לזכות הבנק משכנתא ראשונה על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק, וכן התחייבנו כי הנכסים לא יירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמנו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם תרשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק וכן התחייבנו לא לעשות עסקה כלשהי בנכס אלא אם נקבל על כך הסכמת הבנק בכתב מראש.

לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל ביפוי כח והרשאה זה אלא באמצעות מורשינו הנ"ל או אחד מהם או על פי הסכמה בכתב של מורשינו או אחד מהם.

כל האמור ביפוי כח והרשאה זה בלשון רבים, אף היחיד במשמע, ולהיפך.

בכל מקום ביפוי כח זה בו נזכרים המקרקעין, הרי אם לאחר פעולות איחוד וחלוקה יוצרו חלקות ו/או חלקות חדשות ו/או מגרשים חדשים וינתנו להם מספרים חדשים, מוסכם בזה כי יפוי כח זה יחול על החלקות החדשות ו/או על המגרשים החדשים יהיו מספריהם אשר יהיו. כן מוסכם כי יפוי כח זה יחול על הנכסים, יהא המספר שיינתן לה לצורכי רישומים שונים כאשר יהיה.

ולראיה באנו על החתום:

ולראיה באנו על החתום:

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

אימות חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפניי מר/גב' _____ מספר ת.ז. _____, ו מר/גב' _____ מספר ת.ז. _____, אישרו את נכונות הפרטים אשר מולאו בייפוי הכוח וחתם/מו עליו בפניי.

_____ חתימה + חותמת

_____ תאריך

נספח ה' - הוראות חוק הבטחת השקעות בעניין כספי הרוכש

לכבוד :

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

ג.א.ג,

הנדון : הוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעתם של רוכשי דירות) תשל"ה 1974 בעניין הבטחת כספי הקונה

בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן : "החוק") חלה על המוכר חובה להודיע לקונה בכתב, במועד חתימת ההסכם, על זכותו על פי החוק להבטחת הכספים המשולמים על ידו על חשבון התמורה הקבועה בהסכם ועל הדרכים שקבע החוק לעניין זה ;

לפיכך נבקש להודיעכם כי החוק קובע כדלקמן :

"2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר :

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה ; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית ;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש ; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח ;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1) ;

(4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה ;

(5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי".

בכבוד רב,

יובלים מחיר למשתכן בע"מ

נספח ו' - תצהיר וכתב התחייבות הרוכש בהתאם להוראות המכרז

אני/אנו החתומים מטה: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרוייקט "יובלים" בחצור הגלילית (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: **יובלים מחיר למשתכן בע"מ 515398063**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז מס' צפ/2015/240 בו זכה המוכר (להלן: "המכרז") על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידנו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר בדבר זכות בעלות/חכירה בנוסח המצ"ב.

אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה לפי המוקדם.

כמו-כן אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאתר תום 5/7 השנים הנ"ל.

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תרשום הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.

ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי.

שם

שם

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____, ת.ז. _____

המוכרים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרת/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח ז' תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תש"ל"ב-1972.

זכות על פי חוזה פיתוח/חווזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

תא משפחתי:

זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.

הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

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

חתימת המצהיר/ים* _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

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

מחיר למשתכן - נספח ח' - היתר בניה

שנחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: **יובלים מחיר למשתכן בע"מ ח.פ. 515398063**

מרח' שרה מלכין 1, עפולה

טל: 046407111

פקס: 04659136

(להלן: "המוכר/ת" או "החברה")

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מרחוב _____, _____

טל' _____

(להלן: "הקונה" או "הרוכש" או "הקונים" ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם)

מצד שני

חרף האמור בהסכם המכר על נספחיו, מוסכם על הצדדים כדלקמן:

מובא בזאת לידיעת הקונה כי טרם ניתנו היתרי בניה לפרוייקט ו/או לדירה, וכן כי המוכר טרם התקשר עם בנק ו/או מוסד פיננסי אחר ע"מ שיעניק לו אשראים וליווי בהקמת הפרוייקט, כמפורט בהסכם המכר.

לפיכך, מובהר בזאת כי במידה ולא יתקבלו היתרי הבניה בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם, בהודעה בכתב שתמסר למוכר בתוך 15 יום מתום המועד האמור.

כן מובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרוייקט ו/או הבנין ו/או הדירה. עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שינתן ישתנה שטח הדירה בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשלי"ג – 1973, או יחול שינוי מהותי אחר בצורת הדירה, שיש בו כדי לגרוע מן השימוש הסביר של הקונה בדירה, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור.

בוטל ההסכם בנסיבות האמורות בסעיפים 2 או 3 לעיל, ישיב המוכר לקונה, בתוך 30 יום ממועד קבלת הודעת הביטול, את הכספים ששילם הקונה למוכר על חשבון התמורה בערכם הריאלי.

1.1 במקרה של ביטול ההסכם (מכל סיבה שהיא), שכי"ט עו"ד יושב לרוכש או לכל הפחות חלקו היחסי בהתאם לפעולות אשר בוצעו ע"י עוה"ד בפועל.

כתנאי מוקדם להשבת כל סכום לידי הקונה ישיב הקונה למוכר את כל המסמכים שנמסרו לו או למי מטעמו או עבורו בנוגע להסכם זה וכל הכרוך בו, לרבות בטוחות שנמסרו לו בהתאם לסעיף 61 להסכם, ככל שנמסרו לו, וכן את ההתחייבויות שמסר המוכר למוסד פיננסי שנתן לקונה הלוואה לצורך רכישת הזכויות על פי הסכם זה ויחתום על כל מסמך שידרש לצורך הדיווח על הביטול לרשויות. מובהר, כי מעבר להשבת הכספים כאמור, הקונה לא יהא זכאי כלפי המוכר לכל סעד נוסף או שונה, מכל סוג ומין שהם.

במידה ויחולו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרוייקט ו/או הבנין ו/או הדירה, וההסכם לא יבוטל על ידי הקונה כאמור, יחתום הקונה, עם קבלת דרישת המוכר, על תוכניות ו/או מפרטים חדשים שיצורפו להסכם במקום התוכניות ו/או המפרטים הקיימים.

עוד מובהר, כי חרף האמור בהסכם המכר על נספחיו, לא יקבל הקונה בטוחה מאת המוכר עד אשר יועבר התשלום הראשון במלואו ועד אשר יחתום על ייפוי כח למחיקת הערת אזהרה.

בכל סתירה שתהא בין נספח זה לבין הוראות ההסכם יגברו הוראות ההסכם. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קונה

המוכר