

## הסכם מכר- זירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם בעפולה ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_

**בין:** א.י. אדיר כהן יורם בע"מ ח.פ. 515190486

מרחוב שרה מלכין 10, עפולה

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

### מצד אחד

**לבין:** \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כתובת \_\_\_\_\_

טל \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

### מצד שני

**הואיל** והחברה זכאית להירשם כבעלים של גוש 17013 חלקה 43 מגרש 5008 בעפולה  
(להלן: "המקרקעין");

**והואיל** והחברה יוזמת בניית 4 מבני מגורים ע"ג המקרקעין;

**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  
רוכשיהן בספרי רישום המקרקעין וברמ"י;

**והואיל** וברצון הקונה, לאחר שבדק את תכניות הדירה, כהגדרתה להלן, לרכוש מהמוכר,  
וברצון המוכר למכור לקונה, את הזכויות על הצמדותיה והחלק היחסי ברכוש  
המשותף שיוצמד לדירה

### 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 של מתן 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 הסביר. 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.

1.7 במקרה של אי התאמה בין התוכניות לבין התיאור המילולי המופיע במפרט הטכני, יכריעו אלה המופיעים במפרט. במקרה של אי התאמה בין הוראות ההסכם לבין הוראות המפרט או התוכניות, בכל הקשור לביצוע הבנייה, תגברנה הוראות ההסכם.

1.8 הודע לקונה שסטיות בשיעורים המותרים בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח – 2008 הן סטיות קבילות, ולא יראו אותן כסטייה מהמפרט ומהתוכניות, הן לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו ולא תזכינה את הרוכש במאומה.

1.9 מובהר כי לצרכים נוספים, כגון לצורכי חישוב ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכיוצא"ב, עשוי אופן חישוב שטח הממכר להיערך באופן שונה מהאופן המתואר לעיל.

1.10 כל שינוי, ביטול או תוספת בהסכם או בנספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו ע"י החברה באמצעות מורשי חתימה.

1.11 הודע לרוכש כי לא יהיה רשאי לקזז מסכומים המגיעים ממנו לחברה עפ"י הסכם זה כל סכום שהוא לרבות סכומים המגיעים לו על פי טענתו מהחברה.

1.12 הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימתו על ידי כל אחד מיחידי המוכר וכל אחד מיחיד הקונה באמצעות מורשי החתימה מטעמם.. חתימת המוכר כאמור תיעשה בתוך 7 ימי עסקים ממועד חתימת הקונה המוכר מתחייב להעביר לקונה חוזה חתום בדואר רשום. יודגש כי הקונה יקבל עותק מהסכם המכר החתום על ידו.

1.13 מוסכם במפורש כי ביצוע התחייבויותיו של המוכר לפי הסכם זה, מותנה בכך שהקונה יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא על פי הסכם זה בשלמותן ובמועדיהן.

## **2. נספחי ההסכם**

2.1 להסכם זה מצורפים כחלק בלתי נפרד הימנו הנספחים הבאים:

2.1.1 נספח א' - מפרט מכר.

2.1.2 נספח ב' - תכניות מכר.

2.1.3 נספח ג' - תמורה/מועדים ותנאי תשלום.

- 2.1.4 נספח ד'- יפוי כח בלתי חוזר.
- 2.1.5 נספח ה'- נספח ליווי מוסד פיננסי
- 2.1.6 נספח ו'- תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן
- 2.1.7 נספח ז'- תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים.
- 2.1.8 נספח ח'- כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז
- 2.1.9 נספח ט'- עדכון רוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי הדירות), תשל"ד
- 2.1.10 נספח י'- הנחיות והצהרה בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים
- 2.1.11 נספח יא'- ייפוי כח לבחירת דירה בתכנית "מחיר למשתכן"
- 2.1.12 נספח יב'- ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'
- 2.2 מוסכם כי בכל סתירה, ככל שתחול, בין הוראות ההסכם לבין הוראה הכלולה בנספחי ההסכם, יינתן להוראות תוקף ועדיפות באופן הבא:
- 2.2.1 הוראות ההסכם תגברנה על כל הוראה בנספחיו, למעט ההוראות הקבועות בנספח "ג".
- 2.2.2 מבין הנספחים תינתן עדיפות לקבוע בנספח "ג".
- 2.2.3 הקבוע במפרט המכר, נספח "ב", יגברו על הוראות התוכניות המכר נספח "א".

3. למונחים המפורטים להלן יהיה הפירוש המופיע לצדם, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת:

**"המכרז"**

מכרז במסלול מחיר למשתכן שהוצא ע"י רמ"י ומספרו צפ 204/2020 לבניה רוויה למגורים במורדות עפולה עילית-עפולה.

**"המקרקעין"**

גוש 17013 חלקה 43 מגרש 5008 בעפולה

**"המבנה"**

בניין מגורים מס' \_\_\_\_\_ בן \_\_\_\_\_ קומות ו \_\_\_\_\_ יח"ד

**"הממכר"**

דירה מס' \_\_\_\_\_ הנמצאת בקומה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ מגרש \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים + חדר בטחון (ממ"ד) והפונה לכיוון \_\_\_\_\_ וכן חנייה מס' \_\_\_\_\_.

**"רכוש משותף"**

כל אותם חלקים של המבנה אשר לפי טיבם הם רכוש משותף ולא הוצאו ע"י החברה מכלל הרכוש המשותף, לרבות אך מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, חדרי מגדרות, לובי הכניסה, מעלית, חדרי אשפה, גג, חשמל, מים, גז, ביוב, חצר וכיו"ב המיועדים ו/או המשמשים את כל הבעלים או מרביתם, אפילו אם הם נמצאים בתחומי יחידה מסויימת, הכל כמתואר במסמכי הבית המשותף והכל בכפוף להוראות החוק והמכרז.

**"מועד המסירה"**

המועד המצויין בנספח ג

**"המדד"**

משמעו מדד תשומות הבניה המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא

במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו מובהר כי המוכר לא יהיה רשאי לשנות ביוזמתו את שיטת ההצמדה במהלך ביצוע הסכם זה.

המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.

משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה ונספחיו; משמעו, המדד הידוע בעת ביצוע התשלום.

**"מדד הבסיסי"**

**"המדד החדש"**

**"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, לא תהא ירידה מתחת למדד הבסיסי. אי תשלום הפרשי המדד בתוך 14 יום מיום דרישת המוכר יהווה הפרה מצד הקונה ויחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים בגין ימי האיחור.

היתרי הבניה שיוצאו ע"י החברה ו/או מי מטעמה ועל חשבונה בקשר לעבודות אשר יינתנו ו/או יאושרו ע"י הרשויות המוסמכות בהתאם לתוכניות ובכפוף לשינויים במידה וידרשו ע"י הרשויות המוסמכות והכל בכפוף להוראות ההסכם והוראות המכרז, אשר האחריות להוצאתם, מימונם והשגתם מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק היתר הבנייה יכללו את כל ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע המבנה.

**"היתר בניה"**

תוכניות הממכר המצורפות להסכם זה כנספח א.

המפרט המצורף להסכם זה כנספח ב, בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 ושלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר למשתכן - המפרט המחייב" שצורף לחוברת המכרז.

**"התוכניות"**

**"המפרט"**

הקבלן אשר יבנה עבור החברה את המבנה ו/או חלקו אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הפרויקט, וזאת מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

**"הקבלן"**

מחיר הדירה כמפורט בנספח ג' להסכם זה.

**"התמורה"**

**חדר"**

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

**טרנספורמציה"**

חוק המכר (דירות) התשל"ג 1973

**"חוק המכר"**

**חוק"**

חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.

**"המקרקעין"**

**"חוק מיסוי**

**"מקרקעין"**

**"חלק יחסי**

**"ברכוש המשותף"**

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

יחס שטח רצפת הדירה לכלל רצפות הדירות בבניין ו/או  
בפרויקט או כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף.

**"מועד מסירת**

**"החזקה"**

**"מפרט"**

המועד הנקוב והמפורט בנספח ג' להסכם זה.

הינו מפרט עבודות הבניה בהתאם לחוק המכר דירות  
(טופס של מפרט), התשל"ד - 1974 המצורף כנספח א'  
להסכם זה.

משרד הבינוי והשיכון.

**"משב"ש"**

**4. הצהרות הצדדים**

4.1 המוכר מצהיר ומאשר, כדלקמן:

4.1.1 כי הוא ו/או מי מטעמו יקים על המגרש מבנה על פי היתר בניה כדין ובהתאם לתוכניות ההיתר שתכלולנה את המבנה ובכפוף להוראות המפרט המחייב וחוברת המכרז.

4.1.2 כי הוא רשאי למכור את הזכויות במבנה, ולגרום לרישום זכות החכירה ו/או הבעלות, הכל בהתאם להוראות ונהלי רמ"י ולשכת רישום המקרקעין, ע"ש הקונה בספרי רישום המקרקעין.

4.1.3 כי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה.

4.2 הקונה מתחייב כדלקמן:

4.2.1 כי הוא בדק ובחן, בבדיקה סבירה, לפני חתימת הסכם זה, את המקרקעין ואת המגרש עליו יוקם המבנה ואת זכויות המוכר בהם, והודע לו פרטיהם לרבות מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני, חוזה החכירה, התב"ע והתוכניות הסביבתיות החלות, תכניות המבנה לרבות שטחו כיוונו, המפרט והתוכניות המצורפים להסכם זה, הוראות הסכם זה ונספחיו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הממכר, וכי רק לאחר שמצא את כל אלה טובים ומתאימים לצרכיו ואת התמורה המשולמת לפי הסכם זה סבירה ונאותה התקשר בהסכם זה.

4.2.2 הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר למוכר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שהוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול ההסכם כאמור.

4.2.3 כי הודע לו כי הינו רשאי לעיין בכל המסמכים הנוגעים לזכויותיו של המוכר במקרקעין לרבות תוכניות הממכר, תכניות בניין העיר ותוכניות היתר הבניה שלפי הוראותיהם ייבנה המבנה.

- 4.2.4 כי הינו מודע לכך 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 מתחייב כי:
- 4.2.4.1 הינו עומד בתנאי רמ"י ומשרד השיכון ומחזיק באישור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת הדירה.
- 4.2.4.2 הינו מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה כתב התחייבות ותצהיר נספחים ו' - ח' להסכם, אשר יועברו ע"י המוכר לרמ"י ו/או למשב"ש ו/או למי מטעם.
- 4.2.4.3 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.
- 4.2.4.4 כי הודע לו שבהתאם להוראות המכרז הוא אינו זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד קבלת ההודעה על זכייתו – לפי המוקדם מביניהם, ובמידה ויעביר את הדירה יהיה צפוי לקנס, הכל כמפורט להלן.
- 4.2.5 כי הודע לו שחווה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחווה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החווה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החווה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החווה על פי כל דין או כדי להקנות לחווה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 4.2.6 הודע לקונה, כי כ"עוה"ד אורנית ארמה חסין מייצגת אך ורק את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינה מייצגת את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עו"ד אחר מטעמו.
- 4.2.7 הקונה מתחייב בזאת לרכוש מאת החברה את הממכר באופן הנקוב בנספח ג וכן לפעול לתשלום מלוא התמורה בגין הממכר.
- 4.2.8 הודע לקונה שהמבנה כולו ייבנה ע"י קבלן/ים מבצע/ים שהחברה תבחר עפ"י שיקול דעתה הסביר הרשומים על-פי חוק ברשם הקבלנים כמי שמוסמכים ורשאים לבנות את הפרוייקט וזאת מבלי לגרוע מאחריותו הכללית של המוכר כלפי הקונה על-פי הסכם זה ועפ"י כל דין
- 4.2.9 הקונה כי ניתנה לו שהות מספקת לעיין בהסכם על כל נספחיו הקונה כי חתם על הסכם זה לאחר שמצאו ראוי ומתאים
- 4.2.10 הקונה מתחייב כי עד למועד מסירת החזקה בממכר לידי לא יכניס לשטח הממכר ו/או המבנה חפצים בעצמו ו/או באמצעות אחרים. כן הודע לקונה שעד למועד מסירת החזקה בממכר לידי הינו רשאי להיכנס לשטח המבנה לצורך הסתכלות בלבד ואך ורק בתוך תיאום מראש עם החברה ו/או מי מטעמה.
- 4.2.11 כי ככל שהממכר נרכש ע"י מספר יחידי הקונה, כמפורט ברישא להסכם זה, הרי שהתחייבויות הרוכש עפ"י הוראות הסכם זה ו/או בכל מסמך מאוחר שיחתם בין הצדדים, הינם בהתייחס ליחידי הרוכש, כולם ביחד וכ"א לחוד ובערבות הדדית

ביניהם. אי קיום התחייבויות הרוכש ע"י מי מיחידי הרוכש, משמע, אי קיום התחייבויות הרוכש ע"י כל יחידי הרוכש, לכל דבר ועניין, אלא אם וכאשר תחליט החברה אחרת, והודיע על החלטתה זו בכתב.

4.2.12 כי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת עפ"י כל דין ו/או מכוח הסכם ו/או התחייבות כלשהם, להתקשרותו עם החברה בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו לפיו.

4.2.13 למרות האמור לעיל, מובהר בזאת החברה רשאית לבצע שינויים במבנה ו/או בממכר בכפוף לדרישת הרשויות המוסמכות ולהוראות החוק והמכרז, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה ובכפוף לאמור בסעיף 8.1 לעיל, לרבות שלא יחול שינוי בתכנון הדירה ו/או במיקומה ו/או כיווניה ובתנאי שלא יחול שינוי בשטחי הבניה של הבניין בו מצויה הדירה ולא יחול שינוי באופי הבניין. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניינים האמורים, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון. ככל שתפגענה זכויות הקונה מעבר לסטיה המותרת בחוק כאמור בסעיף 8.1 לעיל לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיווניה, יהא זכאי הרוכש להודיע למוכרת בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור וקבלת התוכניות והמפרט החדשים, יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 יום ממועד הודעת ביטול, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ועל פי דין. ככל וכתוצאה מהיתרי הבנייה יחולו שינויים בשטחי דירה ו/או הצמוד לה, יתוקן מחיר הדירה בהתאם לשינוי שבוצע. גדל שטח הדירה ו/או הצמוד לה יידרש הקונה לתוספת מחיר. קטן שטח הדירה ו/או הצמוד לה יקבל הקונה זיכוי כספי.

4.2.14 כי הוא יהיה רשאי להשתמש בממכר למטרת מגורים בלבד.

4.2.15 הודע לקונה כי אין לחברה ו/או למי מטעמה אחריות ו/או מחוייבות כלשהי לעניין עבודות פיתוח הנוגעות למקרקעין סמוכים לפרוייקט, או בהתייחס לעבודות שאינן בשטח המגרש, ולא חלה על החברה כל חבות ו/או מחוייבות לעניין זה ואין בהסכם זה כדי להחיל על החברה התחייבות ו/או מחוייבות כלשהי לעניין זה, כולל ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ככל שהדבר נוגע לעבודות פיתוח ותשתית שבוצעו ו/או אמורות להיות מבוצעות ע"י עיריית עפולה ו/או החברה העירונית ו/או מי מטעמן.

4.2.16 הודע לקונה כי לחברה הזכות למכור את היחידות האחרות והחלקים האחרים במבנה שאינם הממכר נשוא הסכם זה, לכל צד ג' שהוא. במידה ובמבנה חלקים המיועדים לשמש לשימושים אחרים המותרים או שיותר ע"י התב"ע, לא יהא הרוכש רשאי להפריע לניצולם הסביר של אותם חלקים ע"י רוכשים צד ג' כלשהם. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכויות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.2.17 הודע לרוכש כי החברה תהיה רשאית להגיש, מעת לעת, בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתר הבניה, לרשות בינוי יעודים ו/או מטרות הניתנות לשימוש בהם, ובכלל זה להפריש חלקים מהמקרקעין לשם העברתם לצרכי ציבור, והכל בתנאי שלא יהיה

באלה כדי לשנות מהותית את הממכר, ולא ישונה ייעודו כמובהר לעיל ולא תפגענה זכויות של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

4.2.18 הובהר לרוכש כי החברה רשאית לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובמבנה במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת גוף פיננסי אשר יעמיד לחברה הלוואה לצורך בניית המבנה וכן ינפיק ערבויות חוק מכר אשר ימסרו לרוכש.

הרוכש נותן באת את הסכמתו באופן מוחלט ובלתי חוזר לרישום משכנתא לטובת הגוף הפיננסי בכל עת אשר החברה תמצא לנכון לעשות כן, הכל כפי שיוסכם בינה לבין הגוף הפיננסי.

הודע לרוכש כי המשכנתא לטובת הבנק תירשם על זכויות החברה במקרקעין כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי לרבות הרוכש.

4.2.19 ידוע לו כי ייתכן ובתחומי המקרקעין ו/או המבנה יבנה חדר טרנספורמציה. הודע רוכש שלחברת החשמל ולב"כ אחר מטעמה תהא זכות מעבר חופשית וגישה חופשית ברגל או ברכב בכל שעות היום ו/או הלילה אל החדר. מבלי לפגע באמור לעיל, מובהר כי חברת החשמל תהא פטורה מכל תשלום לרבות אך לא רק, השתתפות בהוצאות אחזקת המבנה ו/או ניהול הרכוש המשותף ו/או הוצאות שוטפות אחרות ו/או חד פעמיות. במקרה שיחול שינוי במיקומו לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

## **5. בניית הממכר**

5.1 בכפוף למילוי חיובי הרוכש עפ"י הסכם זה, החברה מתחייבת כי באמצעות קבלן מבצע מטעמה תבנה את המבנה ואת הממכר תוך שימוש בחומרים ועבודה טובים בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות. אין באמור כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בחוזה פרטים שחלה על המוכרות חובה לצינם עפ"י דין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו קודם לחתימת החוזה.

5.2 על אף האמור לעיל, בכל עת עד לגמר בניית המבנה, רשאי המוכר ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות הדין והמכרז, בתכנון המבנה ובבנייתו, לרבות שינוי במספר היחידות שייבנו בפרוייקט, איחוד חלקים במבנה, הוספת קומות ומערכות ומתקנים בחלקי הרכוש המשותף, ובלבד שלא יוכנס ע"י החברה שינוי בממכר עצמו לעומת התוכנית המצורפת להסכם זה ושלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה. אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון.

5.3 למוכר תהא הזכות לבצע שינויים בתכנון לפי דרישת רשויות התכנון ו/או כל רשום מוסמכת אחרת וכן לבצע שינויים לא מהותיים במבנה ו/או בממכר ו/או במפרט הטכני שלא יחרגו מההיקף המותר לפי חוק המכר (דירות) התש"ל"ג-1973. ביצוע שינויים כאמור לא יהווה הפרת הסכם זה מצד החברה. כל זאת בכפוף להוראות החוק והמכרז ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.



5.4 אופן עבודות הבנייה והפיתוח והיקפן, לרבות הקצב, המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, אם ובמידה שלא צוינו בהסכם ו/או במפרט ייקבעו ע"י החברה בהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות ככל שיועמדו דרישות אלה על ידן.

5.5 הודע לקונה כי במידה ובמועד מסירת החזקה לא ניתן יהיה לחבר את הממכר במונים לרשת החשמל ו/או המים ואלו יסופקו זמנית ע"י החברה או בכל דרך, לא יהווה הדבר עילה לעיכוב קבלת החזקה ע"י הרוכש ו/או לא תיחשב כהפרה כלשהי של ההסכם ובלבד שניתן לממכר טופס 4 כדין ושלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה ושימוש סביר ובטוח בדירה.

5.6 לחברה הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לפיתוח אף לאחר מועד המסירה ובלבד שלא נמנע מהרוכש גישה סבירה ושימוש סביר ובטוח בממכר ובהצמדותיו וכי השלמת עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לרוכש והסתיימו תוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם.

5.7 ביצוע שינויים כלשהם על ידי הקונה, לאחר שהדירה נמסרה לידי, אשר משנים את חזית הבנין, לרבות הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות החיצוניים של הדירה ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי של תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה, התקנת צינורות, ייעשה בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל הנדרש לכך.

5.8 הודע לקונה כי לחברה תהא זכות, עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה, להעביר דרך המקרקעין והמבנה ודרך כל חלק מהם, לרבות הממכר והצמדותיו, מערכות לשרות הבית המשותף ו/או מתקנים אחרים, לרבות צינורות מים, הסקה, גז, חשמל, מיזוג אוויר, טלפון, תקשורת, ביוב, ניקוז להקים חדר טרנספורמציה וכיו"ב. לאחר מועד החזקה בדירה, הרוכש מתחייב לאפשר כניסה למקרקעין, למבנה והממכר בתיאום מראש עימו, לשם הטיפול בהן ותיקונן במידת הצורך.

5.9 הרוכש לא יהא רשאי להביא לאתר הבניה אביזרים ו/או פריטים משלו מכל סוג שהוא, זאת עד למסירת החזקה.

5.10 הודע לרוכש, כי בכל עת וגם לאחר השלמת הממכר ו/או המבנה ו/או חלקים מהמבנה, גם לאחר מסירת החזקה בממכר לרוכש ו/או לאחר רישום הזכויות בממכר על שם הרוכש בלרשת רישום המקרקעין, תהיה החברה רשאית לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים במבנה, לשם כך תאה רשאית לבצע שינויים זמניים ו/או להתקין מתקנים זמניים, ובלבד שהחברה תנקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות ובמידה שניתן להמעטן, לרבות ביצוע עבודות כאמור ברצף ובשעות עבודות סבירות, ככל האפשר, ובסוף העבודות יפרק את אותן מתקנים זמניים, שהותקנו על ידה במסגרת העבודות ותשיב המצב לקדמותו במידת האפשר.

## **6. מועד מסירת החזקה בממכר**

6.1 המוכר מתחייב כי הדירה והבניינים יבנו בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב בחוברת המכרז, לתוכניות ולפי חוק המכר וזאת בכפוף להיתרי הבניה להוראות המכרז להוראות כל דין ולהוראות הסכם זה.

6.2 במידה ולא יתקבל היתר בניה תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה, שמורה לקונה הזכות לבטל את החוזה בתוך 30 ימים ללא סנקציה ובהשבת כספו בערכו הריאלי בתוך 45 ימים מיום הביטול.

6.3 המוכר יהיה זכאי להקים את הפרויקט בעת ובעונה אחת או בשלבים ובלבד שמועד המסירה לא ישתנה, כן יהיה המוכר רשאי לבנות מבנה ים/ואו קומה ו/או אגף/ים ו/או יחידה/ות ו/או ממכר/ים ו/או שטח/ים נוספים על המקרקעין או על שטחי קרקע נוספים שיאוחדו עם המקרקעין או הסמוכים להם, והכל בכפוף להיתר הבניה ולאישור הרשויות ובכפוף להנחיות הרשויות השונות ולהוראות המכרז והדין. מובהר כי, אין באמור בכדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון ובלבד שזכויות הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא ייפגעו.

6.4 הודע לקונה כי המוכר יהיה רשאי להמשיך ולבנות את הפרויקט ו/או חלקים ממנו ובלבד שתתאפשר גישה נוחה לבניין ושימוש סביר בדירה ובהצמדותיה. מובהר כי המוכר יעשה כל אשר באפשרותו על מנת למנוע הפרעה לקונה בעת המשך ביצוע הפרוייקט ו/או חלקים ממנו.

6.5 כמו כן, הודע 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 מתחייב שלא להפריע לביצוע עבודות הבנייה אין באמור מכדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין, לרבות הזכות לפנות לערכאות ובכלל זה הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון. המוכר מתחייב לבצע את הבנייה באופן מקצועי, ולהשתמש בחומרים מאיכות טובה ומקובלת. שימוש בחומרים בעלי תו תקן ישראלי יהווה ראיה 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 ובלבד שהפריט האחר יהווה תחליף ראוי וסביר לזה הנקוב במפרט.

6.6 מובהר כי המוכר ו/או מי מטעמו לא יורשו לבצע כל שינוי בתב"ע התקפה או לקדם תכנית חדשה, למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

6.7 מועד מסירת הדירה יהיה 04.04.2024

6.8 הקונה מתחייב להחזיר עם קבלת החזקה בדירה את הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח לרבות ערבויות בנקאיות או פוליסות שהסב לבנק ממנו לקח משכנתא.. הערבויות יוחזרו לבנק המלווה בהתקיים כל התנאים הקבועים בחוק ובכלל זה: מסירת הממכר לקונה בהתאם להסכם, קבלת טופס 4, רישום הערת אזהרה לטובת הקונה (ככל שניתן) ו/או הנפקת חוזה חכירה לפי תנאי סעיף 2ב לחוק. ככל ומוכר לא ירשום הערת אזהרה לטובת הקונה עד למועד מסירת החזקה בממכר, יוחזקו הערבויות בנאמנות בידי עו"ד אשר אינו מייצג את המוכר בפרוייקט אולם זהותו תקבע ע"י המוכר עד קרות תנאים כאמור. עם רישום הערת האזהרה ו/או הנפקת חוזה חכירה יבוטלו הבטוחות ויושבו לבנק.

6.9 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 התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה המוטלות עליו על פי הסכם זה וישלם את מלוא התמורה שהתחייב לשלמה על פי ההסכם ולרבות המצאת אישור העירייה על חתימת הסכם לאספקת מים, אישור חברת החשמל על חתימת הסכם לאספקת חשמל, ואישור חברת הגז אודות חתימת הסכם לאספקת גז לדירה ככל והרוכש יבחר לחבר את דירתו 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.

6.10 הובהר לקונה כי מעלית הבניין תופעל לאחר מסירתה לנציגות דיירי הבניין ולאחר חתימת הנציגות על הסכם מול חברת המעליות והכל בכפוף להוראות הדין.

6.11 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 ובכלל זה הזכות לפנייה לערכאות ולהגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

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

6.13 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 כלעיל 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 ההודעה זו.

6.14 במקרה בו המוכר ישלים את בניית הדירה לפני מועד מסירת החזקה המתוכנן, המוכר יהא זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה הנקוב בהסכם זה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירת מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

6.15 הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר וקונה תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו ע"י הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

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

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

6.18 אין בעריכת פרוטוקול מסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

- 6.19 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- 6.20 המוכר מתחייב לכלול הוראות סעיפים 6.20, 6.21 ו-6.22 בפרוטוקול המסירה.
- 6.21 ליקויים ו/או אי התאמות, 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.
- 6.22 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 על פי חוק המכר במשך תקופת הבדק כפי שתפורט להלן.
- 6.23 היה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה במועד שנקבע ובמועד החלופי למסירת הדירה שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה לעיל ו/או סירב לחתום על פרוטוקול המסירה ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים, יראו את הקונה כאילו קיבל את החזקה בדירה 7 ימים מהמועד שתואם עמו, וממועד זה ואילך יישא הקונה בהוצאות הקשורות להחזקת הדירה והבית המשותף והמוכר יחדל מלתחזק 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. מובהר כי כל עוד לא התייצב הקונה לקבלת הדירה יראו את המוכר כשומר חנם ויחולו על הצדדים הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967
- 6.24 האמור לעיל בא להוסיף אך לא לגרוע מתחולתו של סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 לענין עיכובים בבנייה בשל כוח עליון.
- 6.25 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 6.26 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאיין 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 כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו האשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

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

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

6.28 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, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

6.29 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששת חודשים ממועד המסירה (למען ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה סעיף 6.8 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

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

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

הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

6.31 החברה מתחייבת להשלים את בניית הממכר ולמסור את החזקה בו לרוכש במועד הנקוב בנספח ג', ובלבד שהרוכש מילא עד למועד זה אחר כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה עפ"י חוזה זה במלואן ובמועדן.

6.32 הודע לקונה כי ביצוע התחייבויותיה של החברה על פי הסכם זה מותנה בכך כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה. איחור של הקונה במללוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי

לפגוע ביתר תקופות המוכר עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

## 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.

7.1.1 החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות.

7.1.2 יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

7.1.3 מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

7.1.4 גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה.

7.1.5 חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

7.1.6 למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר.

7.1.7 כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים מהעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל הזכויות בדירה ולצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים.

7.2 כמו כן, תיבחרנה על ידי הרוכשים נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין ואשר תהיה אמונה על חתימת החוזים מול הרשויות השונות (להלן: "הנציגות"), בתוך 14 ימים ממועד מסירת הדירות, אם לא תיבחרנה נציגות כזו, אף לאחר שחלפו 7 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן, אזי יהיה זכאי המוכר למנות על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף"). מקבל הרכוש המשותף יהיו אמונים על ההתקשרות בחוזי שירות ואחזקה עם ספקי ו/או יצרני המערכות השונות, לרבות המעלית, וחתימתם זו תהווה תנאי לאחריות המוכר בכל הקשור למערכות אלה מבלי לגרוע מאחריות המוכר על פי חוק המכר.

## 8. אחריות ותיקון ליקויים

8.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג- 1973 (להלן בהתאמה- "אי התאמה"), "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.

8.2 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 (בהסכם זה- "הודעה בדבר אי התאמה").

8.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

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 טרם ביצוע התיקון.

8.4 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

8.5 המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלדעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

8.6 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 כלעיל 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 בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הספר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כן דין.

8.7 מובהר כי אחריות המוכר לתיקון הליקויים הינו אך במקרים בהם הליקוי אינו תוצאה של מעשה או מחדל 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. ובלבד שהמוכר הוכיח כי הליקוי נבע ממעשה או מחדל או טיפול רשלני של הקונה או הקונים.

8.8 המוכר יצרף להסכם את הוראות התחזוקה והשימוש כשהן חתומות על ידו. ככל שהוראות התחזוקה אינן בידיו במועד חתימת חוזה המכר על המוכר לצרפם עד למועד מסירת החזקה.

מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוק, הודע לקונה כי יתכנו ליקויים ו/או אי התאמות אשר אינן ניתנות לתיקון.

## **9. הגבלות המכרז על המפרט הטכני וביצוע שינויים בו**

9.1 הקונה מתחייב כדלקמן:

9.1.1 הודע לו כי הדירה תיבנה בהתאם למפרט הטכני המצורף כנספח להסכם זה, אשר אינו פחות מהמפרט המחייב שצורף למכרז.

9.1.2 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 לאחר מסירת החזקה בדירה בלבד.

9.2 מובהר, כי הקונה לא יוכל לקבל זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכויים כספיים, בשיעור הקבוע במפרט, עבור הפריטים דלהלן:

9.2.1 ארון מטבח;

9.2.2 סוללות למים (כיור אמבטיה ומקלחת);

9.2.3 בית תקע;

9.2.4 דלת כניסה למרפסת שירות (ככל שקיים במפרט)

9.3 הקונה מתחייב שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים, ו/או כל שינויים שיש בהם בכדי להשפיע על אפשרות רישום הבנין ו/או הדירה בלשכת רישום המקרקעין וזאת עד לרישום הבניין בלשכת רישום המקרקעין ללא היתר בנייה ו/או הרישונות הנדרשים, ככל ונדרש מהרשויות המוסמכות. הודע לקונה שהמוכר רשאי לכלול הוראה בעניין זה בתקנון הבית המשותף. הודע לקונה כי ביצוע שינויים בטרם רישום הבניין והדירה בלשכת רישום המקרקעין עשוי למנוע ו/או לעכב את ביצוע הרישום, והאחריות להשבת המצב לקדמותו הינה על הקונה ועל חשבונו המלא. יובהר, כי הרוכש רשאי לבצע כל שינוי אך ורק לאחר קבלת היתר בניה ו/או רישיון ככל שנדרש מהרשויות המוסמכות.

## **10. פיתוח סביבתי**

10.1 הודע לקונה כי עבודות הפיתוח הסביבתי מחוץ למגרש והחיבור לתשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל תתבצענה ע"י צדדים שלישיים שאינם המוכר.

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



10.3 הודע לרוכש כי למוכר תהא זכות מלאה ובלתי מסויגת, לפי שיקול דעתו הסביר, 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:

10.3.1 לתכנון ו/או להמשיך לבצע את הבנייה של בניינים נוספים בסמוך למגרש ואת עבודות הפיתוח בפרויקט.

10.3.2 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 וכיו"ב, ובלבד שבתום הפרויקט לא יותרו בידי המוכר זכויות בנייה בלתי מנוצלות וכן זכויות ברכוש המשותף.

10.4 המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר ובהתאם לדרישות חברת החשמל, להקים בבניין 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, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תקופה הנתונות לקונה על פי דין. חדר הטרנספורמציה יהיה שייך לחברת החשמל, כן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר להחזקה ותיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, הכל באופן ובתנאים כמקובל בחברת החשמל. מוסכם 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 הסביר של המוכר. אין באמור לעיל לגרוע, כי אם להוסיף להוראות האחרות שבהסכם.

## 11. התמורה

11.1 תמורת רכישת הממכר ומילוי יתר התחייבויות החברה בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הממכר וכל הצמוד לו, כמפורט בנספח ג' להסכם זה וכן את יתר התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה והרלוונטיים למסירה (להלן: "התמורה")

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

11.3 התמורה תשולם ע"י הקונה בהתאם להסדר הקבוע בנספח ג' להסכם זה.

11.4 כל תשלום מן התשלומים המגיעים מן הרוכש לחברה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה, כשמדד הבסיס הוא המדד הידוע במועד החתימה על סכם זה, וישולם בצירוף הפרשי הצמדה, הרוכש מתחייב לשלם לחברה במועד כל תשלום סכום או סכומים נוספים שיגיעו ממנו בהתאם לתנאי ההצמדה.

הפרשים שיוצרו בכל הקשור להצמדות ישולמו בהתאמה למועדי התשלום שנקבעו בנספח התמורה, יחד עם כל תשלום ותשלום.

כל תשלום שישולם בפועל לחברה תהיה החברה זכאית, לפי שיקול דעתה הסביר לראותו ולחשבו כתשלום של סכום קרן בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית ומע"מ.

אם יתברר במועד תשלום כלשהו כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיס, ישלם הרוכש לחברה את התשלום המקורי אותו יתחייב לשלם במועדים המפורטים בנספח ג' ובתוספת מלוא העלייה ב"מדד החדש" לעומת "מדד הבסיס" אך בכל מקרה מדד שלא יפחת מהמדד הבסיס, אולם אם יתברר כי המדד החדש זהה למדד הבסיס או קטן ממנו, ישלם הרוכש לחברה את אותו תשלום בהתאם למדד הבסיס..

בסעיף זה "מדד תשומות הבנייה" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים או בשם אחר, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, וכולל אותו מדד אף אם נתפרסם ע"י גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם הנתונים ובין אם לאו.

"מדד הבסיס" - כמפורט בנספח התשלומים

11.5 "המדד החדש" - משמעו המדד במועד ביצוע התשלום בפועל. החברה תערוך את החישוב של הפרשי הצמדה המגיעים לה מאת הרוכש, לאחר ביצוע בפועל של כל תשלום ותשלום, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו עפ"י החישוב כאמור, לא יאוחר מ 14 ימים מיום קבלת דרישת החברה, ובכל מקרה לפני מסירת החזקה בממכר לרוכש.

11.6 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.

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

11.8 ככל שמבקש הקונה להקדים את מועדי התשלומים למוכר, עליו לקבל את אישור המוכר להקדמת התשלומים. הקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום והקונה לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

11.9 הפרת הוראה מהוראות סעיף זה ו/או הוראות נספח ג' להסכם זה תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

## **12. הבטחת כספי הקונה**

12.1 המוכר מתחייב להבטיח כספים שיקבל מהקונה על חשבון התמורה בהתאם להוראות החוק. היזם ימציא לרוכש מכתב החרגה מותנה ובלתי מותנה לרוכש מהבנק לאחר תשלום מלוא התמורה. העלויות יחולו על המוכר.

12.2 הודע לקונה כי יקבל הודעה בדבר זכותו על פי החוק להבטחת הכספים ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.

12.3 הודע לקונה כי הבטוחה להבטחת כספיו היא מסוג של מתן ערבות בנקאית בהתאם להוראות סעיף 12(1) לחוק המכר, היזם ימסור לרוכש ערובה על פי ס' 12(1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות).

12.4 מובהר כי המוכר יהא זכאי, בכפוף להוראות החוק ובתנאי כי החזקה בדירה נמסרה לקונה, להחליף את הבטוחה שתינתן לקונה בבטוחה אחרת בהתאם להוראות החוק.

12.5 עם היווצרות הבטוחה החליפה כאמור בסעיף זה-תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, ללא צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הקונה. בכל מקרה על הקונה להמציא את הבטוחה המוחלפת למוכר ו/או לחתום על כל מסמך אשר יידרש לשם כך במשרדי המוכרת ו/או באי כוחה כל עלויות הנובעות מהחלפת הבטוחה יחולו על המוכר.

12.6 המוכר יאפשר לקונה המעוניין בכך לכלול בחוזה המכר סעיף "היתר עסקה" בנוסח המקובל על הצדדים.

### **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 במידה והקונה לא מקבל משכנתא בשל היעדר היתר בניה, הרי שהתשלום לא יהווה הפרת הסכם וגם לא יחייב בריבית פיגורים:

13.1.1 הקונה ישלם לפחות שיעור של 10% ממחיר התמורה או 100,000 ש"ח (לפי הגבוה).

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'. הודע לקונה שהלוואה ניתנת ע"י המוסד הכספי על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי המוסד הכספי בלבד ועל כן, אין באמור בהוראות 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 וקבלת 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 להלוואה בנקאית/משכנתא, אין הדבר מטיל על המוכר כל מחויבות לחתום על מסמכי הבנק, אלא בנוסח שיהא מקובל עליו ועל הבנק למשכנתאות של הקונה. 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. כל איחור ו/או עיכוב בתשלום התמורה עקב אי

- חתימת המוכר על מסמכי הבנק לקונה במועד, יגרור איחור במועד התשלום  
נשוא ההלוואה מבלי שהעיכוב ייחשב הפרה של הקונה
- 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 הערה כזו, וכן לשאת בכל האגרות וההוצאות הכרוכות ברישום הערת אזהרה לטובת המוסד הכספי.
- 13.1.7 כן מובהר בזאת על ידי הקונה כי הודע לו שהדירה תשועבד לבנק למשכנתאות בגין ההלוואה, וכי השעבוד יוסר רק לאחר ביצוע כל התשלומים לבנק למשכנתאות וסילוק ההלוואה במלואה והמצאת אישורים על כך לשביעות רצון המוכר.
- 13.1.8 הודע לקונה כי ההוצאות מכל סוג הקשורות בלקיחת ההלוואה ישולמו באופן מלא ובלעדי על ידי הקונה
- 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 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. זכויות הרוכש בממכר**

- 14.1 ובהר בזאת כי זכויות הרוכש הן אך ורק לממכר, להצמדותיו ולחלקיו ברכוש המשותף. החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, למכור, להחכיר, להחכיר בחכירת משנה, להשכיר, להעביר, לשעבד ו/או להעניק בכל דרך שתמצא לנכון, את שאר היחידות במבנה ו/או זכות במקרקעין ובכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם ו/או זכויות בנייה, ולנהוג בהם מנהג בעלים והכל ללא צורך בהסכמת הרוכש וזאת בכפוף להוראות המכרז והדין.
- 14.2 ידוע לרוכש שהחברה תעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות ו/או לגופים ו/או חברות חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שתמצא לנכון, לצורכי ציבור, לרבות דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, עפ"י תוכניות בניין ערים ו/או היתרי בנייה. עוד הודע לרוכש כי החברה רשאית לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין גובלים ו/או סמוכים ו/או מי מהם להבטחת זכויות מעבר ו/או לתיקון המתקנים ומערכות תשתית העירוניות, כאמור בסעיף הדין ברכוש המשותף ו/או להבטחת זכויות, והכל עפ"י דרישות הרשות המוסמכת ו/או החברות ו/או התבי"ע ו/או תנאי היתר הבנייה.
- 14.3 החברה תהיה רשאית לכלול הוראות כאמור בתקנון המיוחד ו/או הבית המשותף.

14.4 הרשות שהרוכש נותן לחברה כאמור מותנית בכך ששטח הממכר, כיוונו ותכנונו הפנימי לא ישתנה בכפוף לסטיות ולהפרשים המוגדרים בהסכם זה.

### 15. מיסים, תשלומים והוצאות

15.1 נוסף לתשלום התמורה, מתחייב הקונה לשלם למוכר או לרשות או לגורם הנוגע בדבר, לפי הודעת המוכר, את התשלומים כדלקמן:

15.1.1 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, הודע לקונה 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, וזאת למעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה.

15.1.2 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.

15.1.3 תשלום עבור הוצאות אחזקת הרכוש המשותף ותשלום לנציגות הבית, בגין התקופה שממועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ואילך.

15.2 סך של השתתפות בהוצאות משפטיות בסך של 5,114 ₪+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.

15.2.1 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 עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו או איזו מהן, לבצעם במקום הקונה, אם זה מן נמנע מלעשות כן, 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.
- 15.2.2 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 כי על כל בעלי הזכויות בדירות חלה החובה להתקשר בהסכם מתאים עם חברת החשמל בכל הקשור לחשמל שיש לספקו לרכוש המשותף ולמתקנם המשותפים.
- 15.2.3 הקונה מתחייב לחתום, ביחד עם בעלי זכויות אחרים בבניין ו/או נציגות הבניינים על הסכם עם חברת מעליות ולשלם את כל הסכומים הנדרשים, לצורך אחזקה, תיקונים, וכיו"ב של המעליות שיותקנו בבניין.
- 15.2.4 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.
- 15.2.5 החל מתאריך המסירה מתחייב הקונה לשאת על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין כולל חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חימום, פחי אשפה או עגלות מיכל, ביוב גינה, ניקיון בחדר המדרגות ובחצר, תאורה בחדר 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.
- 15.2.6 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. מס עתידי שיוטל באם יוטל על רוכשי דירות מכוח תקנה ו/או חוק חדש לאחר מועד מסירת החזקה בדירה יוטל על הקונה.
- 15.3 למען הסר ספק, המחיר כולל את כלל עבודות הפיתוח עד למועד מסירת הדירה.
- 15.4 המוכר תחייב 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 בפרוייקט או במקרקעין, אשר יהוו יחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין, הכל לפי בחירת המוכר ובהתאם להוראות חוק המקרקעין ועלויות הרישום חלים על המוכר.
- 15.5 המוכר מתחייב לעשות את כל אלה:
- 15.5.1 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;

- 15.5.2 לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בסעיף 14 לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר ;
- 15.5.3 לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתוך שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר ;
- 15.5.4 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.
- 15.5.5 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.
- 15.5.6 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.
- 15.5.7 הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים אשר יידרש לחתום עליהם ולהופיע אישית בכל מקום שיידרש לרבות לשעת 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 כל פעולה אחרת הדרושה על מנת לאפשר רישום כאמור.
- 15.5.8 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 וזאת תוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר ו/או לא ישלם תשלום כאמור למרות שנשלחה אליו התראה בעניין, תידחה התחייבות המוכר לרשום את הדירה על שמו עד לשיתוף פעולה של הרוכש ובלבד שהועברה לקונה התראה נוספת בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכר לרישום זכויות הקונה בנכס כאמור.
- 15.5.9 למען הסר ספק, 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 להוראות המכרז והדין.

## **16. העברת הזכויות בדירה**

- 16.1 בהתאם להוראות המכרז הקונה לא יהיה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את הדירה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים

ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה לפי המוקדם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש שנים, אשר נכרת לפני תום 5 השנים האמורות. יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

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

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

16.4 להבטחת עמידת הקונה בהתחייבותו לרמ"י 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.

16.5 מבלי לגרוע מהאמור 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.

16.6 בכפוף להוראות 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 ימציא למוכר את כל המסמכים וימלא את כל התנאים המוקדמים שלהלן:

16.6.1 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.

16.6.2 יומצא למוכר מסמך מאת הרשות המוסמכת המעיד כי מס שבה, מס רכישה וכל מס ו/או תשלום ו/או אגרה אחרים בגין מכירת הדירה לאחר, שולמו או כי ניתן פטור בגינם.

16.6.3 יומצא למוכר תעודות מאת האוצר ומאת המועצה המעידות כי המיסים לסוגיהם המגיעים לכל אחד מהם בקשר לדירה שולמו.

16.6.4 יומצאו למוכר אישורים, לשיעור 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.

16.6.5 הנעבר ישלם למוכר דמי טיפול בגין רישום הזכויות ע"ש הנעבר כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.



- 16.6.6 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על ייפוי כוח נוטריוני על פי דרישה ובנוסח שיינתן לו ע"י המוכר.
- 16.6.7 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברה אל מקבל ההעברה בנוסח שייקבע ע"י המוכר.
- 16.6.8 יומצא למוכר כל אישור ו/או מסמך אחר הנדרש לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר לשם ההעברה, לרבות אישור וועד הבית ו/או חברת הניהול לפי הנסיבות.
- 16.6.9 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.
- 16.6.10 במידה ונרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה, הקונה ביטל את הערת האזהרה שנרשמה לזכותו והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר.
- 16.6.11 אישור המוכר והעברה כנ"ל מותנה בכך שהקונה פרע ושילם למוכר או לבאים מכוחו כל חוב או תשלום שהיה צורך לשלמו לפי הסכם זה.
- 16.6.12 מובהר, כי במקרה של העברת זכויות טרם חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ההגרלה בגינה נרכשה הדירה לפי המוקדם, יידרש אישור רמ"י וכן למחיקת ההערה הרשומה לטובתה וזאת כתנאי מקדמי לביצוע העברת הזכויות.
- 16.7 המוכר יהא זכאי להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה לכל אדם או גוף משפטי. העביר המוכר את התחייבויותיו ו/או זכויותיו כאמור יודיע המוכר על כך לקונה ובכפוף לכל הוראה אחרת בהסכם זה יוותר המוכר ערב כלפי הרוכש למילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה.

## **17. רכוש משותף**

- 17.1 כפוף לכך שהדירה תיבנה על פי התוכנית המוסכמת, הקונה שאין לו עניין במספר 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 בייעוד שהוקצה ליחידה ו/או לדירה כלשהי, ועל כן רשאי המוכר לבקש ולקבל מן הרשויות המתאימות היתרים לניצול נוסף ו/או שונה מן הקיים והמאושר כיום, או שיאושר בעתיד, בכפוף לכך שבסיום הבניה זכויות עודפות או עתידיות יהוו רכוש משותף של כלל הדיירים וזאת בכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.
- 17.2 הקונה יהיה זכאי לחלקים ברכוש המשותף בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.
- 17.3 המוכר זכאי להוציא חלקים מהמגרש ו/או מהבניינים מכלל הרכוש המשותף, ולהצמידם לכל דירה או יחידה בבניין. בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר הודע לקונה כי חלקי הבית המשותף, למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש משותף, מי שהמוכר הצמיד אליו את אותם חלקים. בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף יהיו, בין השאר, הגגות, חניות לרכב,

קומות מפולשות, מרתפים, עליות גג, מחסנים, וכן כל שטחים אחרים לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ובלבד שאם יידרש הדבר כתנאי על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות מוסמכת כדין, יישארו שטחים נשוא תנאי כאמור ברכוש המשותף. זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שייכות למוכר בלבד והמוכר רשאי לפי שיקול דעתו הסביר למכרן או להצמידן או לניידן והכל בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הנו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

17.4 למען הסר ספק המוכר יהיה רשאי וזכאי לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מהרכוש המשותף, כאמור, לפי שיקול דעתו הסביר, לרבות להצמידם, למוכרם, להעבירם, לממשם וכל היוצא באלה.

17.5 הודע לקונה כי התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין לא יחול על הבתים המשותפים שירשמו על פי הסכם זה ולא יחול על הבניינים והדירה ובמקומו יבוא תקנון אחר (להלן: "תקנון מיוחד").

17.6 המוכר יהא רשאי על פי שיקול דעתו הסביר, בכפוף לקבוע את הוראות התקנון המיוחד, ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לקבוע בו את אותן ההוראות שיבואו להסדיר את היחסים בין בעלי הזכויות האמור לעיל, לקבוע בו את אותן ההוראות 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 והודע לקונה כי העברת הזכויות בדירה על שמו תיעשה בכפוף לתקנון האמור.

17.7 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 הסביר, 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. ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

## **18. ייפוי כוח**

18.1 הקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ד' להסכם, בשני עותקים מקוריים. הקונה הודע לכך 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 לרבות רישום זכויותיו של הרוכש, רישום המשכנתא ו/או רישום הערת אזהרה.

18.2 אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לשחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ע"י המוכר או מי מטעמו ואין בנתינת

יפוי הכוח משום שחרור הקונה מחובתו להתייצב ולחתום על מסמכים באופן אישי. לא התייצב הקונה תוך 10 ימים ממועד שתואם עמו, מובהר, כי אין באמור בכדי לפגוע בתוקף יפוי הכוח של הקונה ו/או בזכות המוכר או מיופי הכוח לפעול מכוחו ללא יוצא מן הכלל.

### 19. הפרות הסכם ותרופות

- 19.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970.
- 19.2 הפרה תיחשב כיסודית כל אימת שהרוכש 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.
- 19.3 במקרה של הפרה יסודית ע"י הרוכש המוכר ייעשה שימוש בזכויותיו עפ"י הסכם זה ועל פי כל דין רק לאחר מתן התראה מוקדמת בכתב לרוכש של 14 ימים במהלכה לא תוקנה ההפרה ע"י הקונה.
- 19.4 בלי לפגוע בזכות המוכר לסעד כלשהו עפ"י ההסכם או עפ"י דין, יישא כל תשלום הנקוב לעיל, ואשר לא שולם במועדו, ריבית פיגורים, המחושבת בחלוף 7 ימים מהמועד שנועד לתשלום, ואשר תהיה בגובה הריבית בשיעור ריבית הפיגורים המקסימלית הקבועה בחוק פסיקת ריבית והצמדה. ממועד המיועד לתשלום ועד לביצועו בפועל, ולצורך כך יחושבו הפרשי ההצמדה בהתאם להסדר התשלומים המפורט בנספח ג' מובהר כי כאשר יותקנו תקנות לפי סעיף 5 בחוק המכר (דירות) ריבית פיגורים תהיה עפ"י תקנות אלה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ויחולו הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה( למשל איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהקונה צריך לשלם למוכר.
- 19.5 פיגור בביצוע תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה הנקוב בנספח "ג" לתקופה של מעל 10 ימים יהווה, בנוסף לאמור לעיל, הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את המוכר בביטול ההסכם בכפוף למתן התראה של 14 ימים נוספים לרוכש במהלכם לא תוקנה ההפרה.
- 19.6 במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש.
- 19.7 אם בוטל ההסכם בנסיבות שבהן קיימים תשלומים בני השבה מהמוכר לרוכש, יחולו ההוראות הבאות:
- 19.7.1 תבוטל הערת אזהרה שנרשמה לטובת הרוכש.
- 19.7.2 המוכר יהיה זכאי לקזז מן התשלום כל סכום המגיע כפיצוי למוכר עפ"י הסכם זה.
- 19.7.3 יפרעו הלוואות שנטל הרוכש, ואשר הדירה שימשה או עמדה לשמש להם בטוחה, וזאת כדי גובה הכספים שיוותרו, אם יוותרו, לאחר ביצוע הקיזוזים האמורים לעיל.

19.8 היתרה, לאחר כל הקיזוזים ופירעון ההלוואות, תוחזר לרוכש, תוך 45 יום לאחר שהרוכש פינה את הממכר או לאחר ביטול ההסכם אם החזקה טרם נמסרה לקונה, כשהסכום המוחזר בערכו הריאלי. למען הסר ספק, מודגש כי בכל מקרה שהחברה תהא זכאית לבטל את הסכם זה לגבי אחד מיחיד הרוכש, הוא יהיה זכאי לבטל את ההסכם לגבי כל יחיד הרוכש גם יחד, אלא אם קבעה החברה אחרת.

19.9 הודע לקונה כי עם ביטול ההסכם, יהיו עוה"ד רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח המצוי בידם ולמחוק הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הרוכש. כמו כן יעשה שימוש בייפוי הכח על מנת לבטל בטוחות שנתנו לרוכש כמפורט בהסכם זה.

## **20. עורכי הדין**

20.1 הודע לרוכש כי עוה"ד אורנית ארמה-חסין מייצגת את החברה בלבד בכל הנוגע לעסקה נשוא ההסכם, וכי הרוכש רשאי להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו ועל חשבונו, ואין עוה"ד או מי מטעמה חבים לו חבות כלשהי ו/או אחראית כלפיו באחריות כלשהי.

20.2 להסרת כל ספק מובהר כי רישום שמה של עוה"ד ביפוי הכח נועד אך ורק לצורך קיום הסכם זה וביצוע פעולות שיתבקשו לבצע ע"י החברה ואין בו כדי להעיד על ייצוג הרוכש על ידה.

20.3 למען הסר ספק מובהר כי הרישום של הממכר בלשכת רישום המקרקעין יבוצע בידי החברה. הודע לקונה כי לא נמנע ממנו להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו. עוד הודע לרוכש כי לא הסתמך בחתימתו על הסכם זה על מצגים או על ייעוץ כלשהו של עוה"ד הנ"ל כי אם על בדיקותיו ושיקוליו שלו עצמו ו/או של אחרים מטעמו ו/או באי כוחו, לפי העניין,

20.4 הודע לרוכש שהחברה, באמצעות עוה"ד או מי שימונה על ידה לעניין זה, תטפל בעבורו בהליכים הקשורים ברישום זכויות הרוכש, והרוכש מתחייב להופיע לפי דרישת החברה ו/או עוה"ד כאמור בכל משרד ממשלתי ו/או עירוני ו/או כל מקום אחר, להמציא את האישורים והמסמכים הדרושים וכן לחתום על כל המסמכים הדרושים לרישום זכויות הרוכש כאמור והכל על פי לוחות הזמנים שיקבע המוכר ו/או עוה"ד.

20.5 הודע לרוכש שעוה"ד תהא רשאית לייצג את החברה, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבין הרוכש בכל דבר ועניין הקשור בהסכם.

## **21. סמכות שיפוט**

21.1 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.

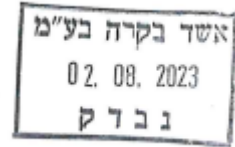
## **22. הודעות**

22.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הם כנקוב בכתורת 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



נספח ג'

תמורה/מועדים ותנאי תשלומים

נחתם ביום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_

בין: **א.י. אדיר כהן יורם בע"מ ח.פ. 515190486**

מרחוב שרה מלכין 10, עפולה

(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

מצד אחד

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כתובת \_\_\_\_\_

טל \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

מצד שני

1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד מההסכם הנ"ל.

2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

**הדירה**: דירה מס' \_\_\_\_\_ הנמצאת בקומה \_\_\_\_\_ בניין מס' \_\_\_\_\_ גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_

בת \_\_\_\_\_ חדרים + חדר בטחון (ממ"ד) והפונה לכיוון \_\_\_\_\_ וכן חנייה מס' \_\_\_\_\_

3. מועד המסירה הצפוי הינו 04.09.2026

4. התמורה ומועדי התשלום:

א. הקונה ישלם למוכר סך של \_\_\_\_\_ ש"ח כולל מע"מ (במילים: \_\_\_\_\_) (להלן: "התמורה")

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

ג.

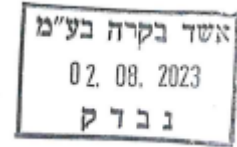
מס'	מועד	אחוז/סכום מסה"כ התשלום	אחוז מצטבר

1	תשלום ראשון- במועד בחירת הדירה	2,000 ₪ (כולל מע"מ)	2,000 ₪ (כולל מע"מ)
2	במעמד חתימת החוזה	7%	השלמה ל- 7%
3	לאחר 45 יום מחתימת החוזה בכפוף לקבלת פנקס שוברים	20%	השלמה ל- 20%
4	לאחר 5 חודשים ממועד חתימת הסכם	30%	10%
5	לאחר 10 חודשים ממועד חתימת ההסכם	40%	10%
6	לאחר 15 חודשים ממועד חתימת הסכם	50%	10%
7	לאחר 20 חודשים ממועד חתימת הסכם	60%	10%
8	לאחר 25 חודשים ממועד חתימת הסכם	70%	10%
9	לאחר 30 חודשים ממועד חתימת הסכם	80%	10%
10	לאחר 35 חודשים ממועד חתימת הסכם	90%	10%
11	עד 7 ימים לפני מועד מסירת הדירה (כהגדרתו בחוזה מכר הדירה)	100%	10%

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

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

ו. ההצמדה כאמור לעיל, תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה החוזי, ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 6.29 להסכם המכר.



- ז. יובהר כי ככל שתוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.
- ח. הסכומים הנקובים בהסכם על נספחיו כוללים את מס הערך המוסף הידוע במועד חתימת הצדדים על הסכם זה (17%). עלה שיעור המע"מ בטרם שילם הקונה לחברה את מלוא מחיר הדירה ושאר התשלומים שעליו לשלם לו ע"פ הסכם זה על נספחיו, יתווסף לכל תשלום שטרם שולם, לפי העניין, מס ערך מוסף כשיעורו החדש ובהתאם להוראת כל דין כל וירד שיעור המע"מ ישלם הקונה בהתאם לירידת המע"מ
- ט. כל תשלום בגין התמורה ישולם אך ורק באמצעות שוברי תשלום אשר יקבל הרוכש במעמד חתימת חוזה זה.
- י. הקונה לא יהא רשאי להקדים איזה תשלומים 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.
5. מובהר כי התמורה אינה מתייחסת לתשלומים נוספים שעל הקונה לבצע לצדדים שלישיים וכפי המפורטים בהסכם.
6. התנאים והמועדים בנספח זה הינם תנאים יסודיים של ההסכם, והפרת כל תנאי שהוא מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

**ולראייה באו הצדדים על החתום:**

---

**הרוכש**

---

**המוכר**

## נספח ד'

### יפוי כח בלתי חוזר

#### **נוטריוני/בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א – 1961**

אנו הח"מ: \_\_\_\_\_ ממנים ומיפים בזה את כוחם של עוה"ד עו"ד אורנית ארמה-חסינ ו/או אחר מטעמה, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשת על ידינו ומספרה דירה \_\_\_\_\_ בנין \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ עפולה ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה חרת והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה כדלקמן:

1. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל עסקה הן בתמורה והן ללא תמורה ו/או שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפויי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפויי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס.
3. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס.
4. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומי/נו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או למחיקת הערת האזהרה הרשומה על שמינו ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא ובכל סכום שהוא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבנין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
5. להסכים ולחתום בשמנו על כל בקשה, הצהרה, תוכנית, מפה או מסמך אחר שיידרשו לביצוע הליכי רישום הבית כבית משותף ורישום זכויותינו בנכס בלשכת רישום המקרקעין לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן – חוק המקרקעין) ולביצוע כל פעולה מוקדמת הדרושה לשם כך, לרבות איחוד חלקות, פיצול לחלקות חדשות, איחוד ופיצול מחדש וכן כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 בקשר למקרקעין עליהם בנוי הבית.
6. לבקש או להסכים לכל בקשה לרישום הבית כבית משותף, לבדו או ביחד עם בתים אחרים כבית משותף אחד; להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף, לבקש או להסכים להצמדת חלקים מהרכוש המשותף כאמור ולרישום ההצמדות בפנקס הבתים המשותפים, לביטול הצמדות או להעברתן מדירה אחת לאחרת; לרשום זיקות הנאה על הקרקע לרבות חלקים ממנה לזכות ולחובה ובתוך כך



לשימוש הולכי רגל וכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישה ולמעבר לבתים ולרחובות; לרשום תקנון מוסכם כמשמעותו בחוק המקרקעין, להסכים לרישום התקנון, לשינוי, לתיקונו או להחלפתו; לבקש או להסכים לתיקון צו רישום הבית המשותף – והכל בכפוף להוראות כל דין.

7. לבקש או למסור ולחתום על כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963 על תיקוניו או לפי כל דין בהקשר זה.
8. יפויי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם הקונים ו/או לכל צד ג'.
9. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפויי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
10. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפויי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפויי כוח זה.
11. ביפויי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.
12. היות וזכויות צד ג' תלויות ביפויי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עזבונינו.
8. אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יחתמו על כל מסמך בשמנו ובשם הקונים ביחד.

**ולראיה באנו על החתום היום: \_\_\_\_\_:**

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ שם + ת.ז.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ שם + ת.ז.

אני הח"מ מאשר החתימה הנ"ל אשר נחתמה בפניי ביום \_\_\_\_\_

יום: \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ , עו"ד

נספח ה' - נספח ליווי מוסד פיננסי

**נספח ו' - תצהיר והתחייבות- היעדר יחסים מיוחדים עם הקבלן**

אנו הח"מ

מצהירים ומתחייבים בזה כלפי חברת א.י. אדיר כהן יורם בע"מ ח.פ. 515190486 (להלן: "החברה") כדלקמן:

1. זכינו בהגדרה לבחירת ולרכישת דירה מהחברה בפרוייקט "אהבת ישראל 2" מחיר למשתכן עפולה (להלן: "הדירה").
  2. ידוע לנו שתנאי למימוש זכייתנו לרכישת הדירה מהחברה הוא שנצהיר הצהרת אמת בדבר היעדר יחסים מיוחדים בינינו לבין החברה ו/או מי מטעמה, כמפורט להלן. לפיכך, אנו מצהירים כדלקמן:
    - א. לא אנו ואף לא קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה.
    - ב. לא אנו ואף לא קרוב משפחה שלנו, איננו סוכנים בלעדיים ו/או מפיצים בלעדיים ו/או בעלי זיכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה.
    - ג. החברה ו/או מי מבעליה ו/או קרוב משפחה של מי מבעליה אינו "שולט" בנו ו/או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעולותינו.
- "קרוב משפחה"- לעניין הצהרתנו זו: בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן הזוג, צאצא, צאצא של בן הזוג, ובן זוגו של כל אלה.
- הננו מצהירים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרתנו זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגין כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: \_\_\_\_\_

חתימה

חתימה

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

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

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

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידינו 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 למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשבנחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

#### **הגדרות:**

#### **תא משפחתי:**

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

שם + ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

שם + ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

#### אישור עו"ד

אני הח"מ, אורנית ארמה חסין עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתיהם כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד \_\_\_\_\_

## נספח ח' - תצהיר כתב התחייבות לעמידה בתנאי מכרז רמ"י

אני/אנו החתומים מטה

חתימתנו על חוזה מכר דירת מחיר למשתכן בפרוייקט "אהבת ישראל 2" מחיר למשתכן בעפולה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר: א.י. אדיר כהן יורם בע"מ ח.פ. 515190486

הודע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס 1538 הכללים הקבועים בה לעניין דירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1538, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1538 לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגרים", בנוסח המצ"ב.

ב. הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום 5 שנים, אשר נכרת לפני תום חמש שנים האמורות או תוך 7 שנים ממועד קבלת ההודעה על זכית/זכייטנו במכרז, לפי המוקדם מבניהם..

ג. כמו כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 7/5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן ע"י בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידינו לבנק.

3.

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

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

שם

שם

### אישור

אני הח"מ, אורנית ארמה חסין עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתיהם כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד

**נספח ט' - עדכון רוכש**  
**לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974**  
נחתם ביום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_

**בין:** א.י. אדיר כהן יורם בע"מ ח.פ. 515190486  
מרחוב שרה מלכין 10, עפולה  
(להלן: "החברה" ו/או "המוכר")

**מצד אחד**

**לבין:** \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
כתובת \_\_\_\_\_  
טל \_\_\_\_\_  
כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד  
(להלן: "הקונה" ו/או "הרוכש")

**מצד שני**

הריני לאשר כי הובהרו לי זכויותיי על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעה של רוכשי דירות), תשל"ד - 1974 בדבר הבטחת הכספים ששולמו ו/או ישולמו על ידי בקשר עם רכישת הממכר ועל הדרכים שנקבעו בחוק לעניין:

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.
- א.2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה  
באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה  
ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את  
הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3
- 1א2. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת  
חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים  
שנקבעו לפי החוק לעניין זה.
- (ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע  
על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות  
בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.
- ב.2. (א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד:  
מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא  
לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:
- (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;
  - (2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;
  - (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו  
התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה  
שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות  
לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות  
לשעבוד לחובת הקונה.
- (ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין  
יום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן תשל"ט (30 במרס  
1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.
- (ג) חויבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של  
סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא אחראית  
לעילת הפיצוי.
- ג.2. (א) בסעיף זה –
- "תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי שהמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף (1)2, בין  
שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;
- "מבטח" – מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף (2)2, בין שהוא תאגיד  
מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה.
- (ב) מוכר יפנה בכתב לתאגיד בנקאי או למבטח, לפי העניין, בדרישה שימציא הודעה  
בכתב, בנוסח שבתוספת, ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד, שניתנו לטובת  
התאגיד הבנקאי או המבטח לא ימומשו מתוך הדירה ורישומם יימחק, בהתאם  
לתנאים האמורים בהודעה (בסעיף זה – ההודעה); פנייה כאמור תיעשה בתוך 30  
ימים מאחד מאלה:
- (1) ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוברים אם  
הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או  
מבטח, שהוא תאגיד מלווה;
  - (2) ממועד הוצאת ערבות בנקאית ראשונה אם ניתנה על ידי תאגיד בנקאי  
שאינו תאגיד מלווה;
  - (3) ממועד הוצאת פוליסת הביטוח על ידי מבטח שאינו תאגיד מלווה.
- (ג) פנה המוכר לתאגיד הבנקאי או למבטח כאמור בסעיף קטן (ב), ימסור לו התאגיד  
הבנקאי או המבטח את ההודעה בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכר אליו; עם

- פנייתו לתאגיד הבנקאי או למבטח, יודיע על כך המוכר לקונה, ועם קבלת ההודעה מהתאגיד הבנקאי או המבטח יעבירה לקונה.
3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או 2(2).
- 3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.
- (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
- 3א3. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או 2(2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1).
- 3ב. (א) אגיד מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.
- (ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין – לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע הממונה על שוק ההון בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח – לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח.
- (ג) התאגיד המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב).
- (ד) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד המלווה להמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1) או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), לטובת הקונה.
- (ה) תאגיד מלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 13 הנכלל בכספים אלה, בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי או מבטח לפי כל דין.
- 3ג. נתן תאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא –
- (1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה;
- (2) להעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.



## נספח י' - הנחיות והצהרה בעניין דיווח לרשות המיסים על רכישת דירת מגורים

לכבוד:

בהמשך להסכם לרכישת הדירה שנחתם בינינו, אנו מבקשים להודיעכם כדלקמן:

1. על פי דין, רכישת דירה חייבת עפ"י דין בדיווח (הצהרה) לרשויות מיסוי מקרקעין ובתשלום מס רכישה (דיווח- 30 יום ממועד העסקה ותשלום המס- 60 יום ממועד העסקה).
2. חובת הדיווח והתשלום במועד חלה על כל אחד מהצדדים ובאחריותם הבלעדית, מוטב כי תפנו לקבל ייעוץ מעו"ד בעניין זה. בכל מקרה, החברה ו/או מי מטעמה לרבות עורכי הדין המייצגים אותה לא יישאו בכל אחריות לכל תקלה בדיווח ו/או באי תשלום המס במועדו.
3. הצהרה שהיא "שומה עצמית" מתבצעת באמצעות טופס "הצהרה על נכונות פרטים בהצהרה מקוונת" המצ"ב.
4. הננו מביאים לידיעתכם בזאת כי דיווח מקוון של ההצהרה הנ"ל לרשות המיסים הוכנה על ידינו עבורכם על פי בקשתכם וכשירות בלבד, וזאת לאחר שהודענו לכם כי באפשרותכם להכין את השומה בעצמכם או באמצעות עורך דין מטעמכם או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכת השומה, ומבלי שמוטלת עלינו ו/או על עורכי הדין מטעמנו כל אחריות ו/או חובה בעניין ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה.
5. השומה נערכה על ידינו מבלי שנקבל אנו ו/או עורכי הדין מטעמנו כל אחריות לגבי גובה השומה הסופית כפי שתיקבע על ידי שלטונות המס, לרבות במקרה ששלטונות המס ידרשו מכם מס רכישה גבוה מהמצויין בשומה שהוכנה עבורכם.
6. הננו מביאים לידיעתכם בזאת, כי עליכם לקבל שוברי תשלום מס רכישה ולשלם אותם בפועל לא יאוחר מאשר שישים (60) ימים מ"יום המכירה"- יום החתימה על חוזה הרכישה, החובה והאחריות הבלעדית בעניין זה מוטלת עליכם בלבד.
7. תשומת ליבכם להנחיות רשות המיסים בחוברת "דע זכויותיך וחובותיך, מדריך למוכר/רוכש זכויות במקרקעין 2019" ובמיוחד לאמור בעמ' 46 בנוגע לפטורים ממס רכישה.
8. האמור במסמך זה אינו בגדר ייעוץ מס ו/או ייעוץ משפטי.

בכוד רב,

א.י. אדיר כהן יורם בע"מ ח.פ. 515190486

הריני/ו לאשר קבלת ההנחיות הנ"ל וכי ידוע לי/נו כי האמור לעיל אינו מהווה תחליף לקבלת ייעוץ משפטי מטעמי/נו, וכי בדקתי/נו באופן עצמאי, לרבות מי מטעמי/נו, את הנתונים אשר מילאתי/נו בהצהרה לרשות המיסים המצ"ב.

הודע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מס שבח ללשכת רישום מקרקעין על תשלום מס רכישה שחל עלינו לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין.

הננו מתחייבים לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה כפי שנחוייב ע"י רשויות המס ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי. אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.

באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מייד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידיכם אישור מס רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

שם הרוכש

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

שם הרוכש