י.ת.ב. בע"מ
נבדק
שם הבודק: [illegible]
שם המבקר: [illegible]
תאריך: 09/08/18
אין בבדיקה זו משום אישור לטטייה מכל הוראות החוק
ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או הוזזה

# הסכם מכר דירה

## בפרויקט "מחיר למשתכן"

**שנערך ונחתם בקרית מוצקין ביום ____ לחודש _____, 2018**

**בין:** **1. בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ ח.פ. 513460865**

**2. ואקנין שמגר -מאור ת.ז. 312755697**

אשר כתובתם לצרכי הסכם זה:
רח' אתגר 5, טירת הכרמל.

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

**לבין:** **1.** _____

**2.** _____

מרח' _____

(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד בערבות הדדית ייקראו להלן - "**הקונה**" ו/או "**הרוכש**") **מצד שני**

## מבוא

**הואיל** והחברה מצהירה כי היא בעלת זכויות החכירה במקרקעין הידועים כגוש 80050, חלקות 8,28,30 במגרשים 316מ, 322מ' ו- 323מ לפי תכנית מפורטת מס' זמ/589 בשטח כולל של כ-12,109 מ"ר, בגדרה (להלן - "**המקרקעין**"), וזאת מכח זכייתה במכרז רמ"י [מחיר למשתכן] מס' מר/299/2015 (להלן: "המכרז");

**והואיל** ועפ"י הוראות התב"ע החלה על המקרקעין, (להלן – "**התב"ע**"), קיימת אפשרות להקים על גבי המקרקעין פרויקט בנייה, הכולל 128 יחידות דיור ושטחי מסחר (להלן – "**הפרויקט**");

**והואיל** ובכוונת החברה להגיש למוסדות התכנון בקשה להיתר בנייה להקמת הפרויקט, לרבות הקלות לפי חוק שבס, באופן שהפרויקט יכלול 25 יחידות דיור ושטחי מסחר (להלן – "**הבקשה להיתר**");

**והואיל** **ותוקפו של הסכם זה מותנה באישור הבקשה להיתר ובמתן היתר בנייה לפרויקט** (להלן – "**ההיתר**");

**והואיל** ובהתאם לבקשה להיתר, הפרויקט יכלול מבנה מגורים המסומן בתוכנית הפרויקט כמבנה מס' _____ [להלן – "**המבנה**"] על מגרש _____, הכולל _____ יחידות דיור בסה"כ, וביניהן דירה בקומה _____, המסומנת בתוכנית המבנה כדירה מס' זמני _____, הכוללת חדר מגורים, _____ חדרי שינה וממ"ד, חדרי אמבט ונוחיות, חדר מטבח, ומרפסת ואשר אליה יוצמדו מחסן מס' _____, חניה מס' _____ וחלק יחסי מהרכוש המשותף (להלן - "**הדירה**"), הכל כמפורט בתשריטי המכר ובמפרט המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

**והואיל** והחברה מצהירה כי יהא עליה לעמוד בתנאי ההיתר בדרישות הרשויות ובדרישות חברת חשמל וחברת הגז בקשר למבנה ולדירות;

**והואיל** ובכוונת החברה לרשום את המבנה כבית משותף;

**והואיל** וברצון הקונה שהחברה תקים עבורו את הדירה הנ"ל ותקנה לו את זכויות החכירה בה, והחברה מסכימה כפוף לתנאי הסכם זה להקים את הדירה עבור הקונה ולהקנות לו את זכויות החכירה בה בתור יחידת רישום נפרדת לאחר רישום המבנה כבית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

**והואיל** והפרויקט יהא מלווה על-ידי יסודות א' נדל"ן ופיתוח (אנקס 1) שותפות מוגבלת וחברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ [להלן, ביחד ולחוד – "**הגוף המלווה**"] בהסכם ליווי מלא [להלן – "**הסכם הליווי**"], אשר יכלול העמדת בטוחות לקונה מסוג פוליסת חוק מכר;

**והואיל** ולצורך קיום הסכם הליווי תשועבדנה/משועבדות זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט לטובת הגוף המלווה, בשעבוד ומשכנתא ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום (להלן: "**השעבוד**").

**<u>לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>**

1. **<u>מבוא, נספחים וכותרות</u>**

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מיתר תנאיו וסעיפיו.

1.2 הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובלבד שהסכם זה מפנה אליהם מפורשות ולחלופין שצורפו אליו בפועל.

1.3 כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחות הקריאה בלבד, ואין להשתמש בהן לצורכי פרשנות התניות המפורטות בו.

1.4 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים כולל "החוזה" את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

1.4.1 מסמך זה שכותרתו חוזה".

1.4.2 **נספח א'** - תשלומים ומועדים.

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

1.4.4 **נספח ג' -** סדרי בטיחות באתר הבניה.

1.4.5 **נספח ד'** - תוספות לגבי תקנון הבית המשותף.

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

1.4.7 **נספח ו'** - תצהיר וכתב התחייבות רוכש בהתאם להוראות המכרז.

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

1.4.9 **נספח ח'** - נספח ליווי פיננסי נוסח משוער.

1.4.10 **נספח ט'** - ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני.

1.4.11 **נספח י'** - מפרט טכני.

1.4.12 **נספח יא'1** - תוכניות הדירה.

1.4.13 **נספח יא'2** - תכניות הבניין.

1.4.14 **נספח יא'3** - טבלת הצמדות של חלקים שהוצאו מהרכוש המשותף.

1.4.15 נספח יב' – נספח תנאי מתלה.

1.4.16 כל מסמך אחר שיצורף ע"י הצדדים כנספח לחוזה.

1.5 בכל מקרה של סתירה, ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראותיו של מסמך ממסמכי החוזה לבין הוראות שבמסמך אחר של החוזה ו/או בין הוראות מהוראותיו של מסמך כלשהו של החוזה בינן לבין עצמן, תקבע המוכרת כיצד יש לפעול ואיזוהי ההוראה העדיפה או הגוברת, ואלא אם ייקבע אחרת, יפורשו ההוראות בצורה הרחבה ביותר ואף הוראה לא תפורש כבאה לצמצם הוראה אחרת אלא אם וככל שהדבר ייאמר במפורש.

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

1.7 **<u>הגדרות</u>**
נוסף על כל הגדרה אחרת במבוא לחוזה או בגופו ובלי לגרוע מכל הגדרה כאמור, תהא בחוזה זה למונחים הבאים המשמעות שלצדם:

**"הפרויקט"** 10 בניינים הכוללים 153 יחידות דיור עפ"י פרוט כדלקמן:

במגרש 322 יוקמו 4 בניינים בסה"כ מתוכם בניין טיפוס A בן 6 קומות (מעל קומת קרקע) הכולל 18 יח"ד, בניין טיפוס C בן 6 קומות (מעל קומת קרקע), הכולל 13 יח"ד, בניין טיפוס D1 בן 6 קומות (מעל קומת קרקע) הכולל 12 יח"ד ובניין טיפוס D2 בן 6 קומות (מעל קומת קרקע) הכולל 12 יח"ד.

במגרש 323 יוקמו 2 בניינים מתוכם בניין טיפוס A בן 6 קומות (מעל קומת קרקע) הכולל 18 יח"ד ובניין טיפוס C בן 6 קומות (מעל קומת קרקע), הכולל 13 יח"ד.

במגרש 316 יוקמו 4 בניינים מתוכם בניין טיפוס B בן 8 קומות (מעל קומת קרקע) הכולל שטחי מסחר בקומת הקרקע ו- 24 יח"ד, בניין טיפוס B1 בן 6 קומות (מעל קומת קרקע) הכולל 19 יח"ד, בניין טיפוס D1 בן 6 קומות (מעל קומת קרקע) הכולל 12 יח"ד ובניין טיפוס D2 בן 6 קומות (מעל קומת קרקע) הכולל 12 יח"ד.

כמו כן כוללים הבניינים חניות, שטחים משותפים, שטחי פיתוח, מבני עזר, מחסנים וכד', בהתאם לתוכנית אשר תאושר על ידי מוסדות התכנון לצורך מתן היתר בניה.

מובהר בזה, כי החברה תהא רשאית לקבוע את סדר ההקמה של הבניינים וכי לא חלה עליה כל חובה לבנות את כל הבניינים באופן סימולטני.

**"השטח המסחרי"** יחידה במפלס הקרקע של המבנה טיפוס B אשר יוקם על גבי מגרש 316, המיועדת לשימוש מסחרי ואשר אליה יוצמדו שטחי חנייה וחלק יחסי ברכוש המשותף.

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

**"הגוף המלווה"** יסודות אי נדל"ן ופיתוח (אנקס 1) שותפות מוגבלת וחברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ו/או כל מוסד פיננסי ו/או תאגיד בנקאי, עימו תבחר המוכרת להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט.

**"חשבון הפרויקט" או "חשבון הליווי"** חשבון אשר נפתח על שם החברה ללווי פיננסי של הפרויקט בבנק_____ בע"מ, סניף _____, מס' חשבון _____.

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

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

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

| | |
|---|---|
| **"התב"ע"** | כל תכניות בניין עיר החלות על המקרקעין. |
| **"ב"כ המוכרת"** | כל עורך דין ממשרד *עו"ד לב-קורן, שושני ושות'* וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם. |
| **"העירייה"** או **"הרשות המקומית"** | מועצה מקומית גדרה. |
| **"הקבלן"** | הקבלן שייבחר על ידי המוכרת, אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והפרויקט. |
| **"ריבית פיגורים"** | ריבית בשיעור המקסימלי לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה. |

2. <u>התחייבויות החברה</u>

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

2.2 <u>תנאי מתלה:</u> מובהר בזה כי <u>תוקפו של הסכם זה מותנה באישור סופי של הבקשה להיתר ומתן היתר בנייה על-פיה,</u> כמפורט במבוא ובנספח י"ב- נפסח תנאי מתלה (להלן – "התנאי המתלה"). מובהר בזה כי היה ומסיבה כלשהיא לא יתקיים התנאי המתלה הנ"ל תוך שישה חודשים ממועד חתימת הסכם זה, תעמוד - לקונה הזכות להודיע למוכרת על ביטול ההסכם. במקרה כזה, יושבו לידי הקונה מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לקונה (ככל שניתנה) ובלבד שהקונה יתחייב בכתב לוותר על כל טענה ו/או דרישה לזכות בנכס, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו על פי דין.

כמו-כן, יושבו לידי הרוכש תשלומי ההשתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת, בהתאם לסעיף 3.8 להלן, וזאת באופן יחסי לפעולות רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש אשר בוצעו עד למועד הביטול. השבת כספים כאמור, בערכם הריאלי, תתבצע בתוך 45 ימים מהמועד בו בוטל ההסכם (במקרה של ביטול לאחר מסירת החזקה בדירה - 45 ימים לאחר שהרוכש פינה את הדירה והשיב את החזקה בה לידי המוכרת, כאשר היא נקייה מכל זכויות צד שלישי).
מובהר ומוסכם בזה כי הוראות התנאי המתלה יחולו – בשינויים המחויבים – גם במקרה בו נתקבל היתר בנייה אשר אינו מאפשר את בניית הדירה ו/או הצמדותיה בהתאם לתוכניות המכר המהוות חלק בלתי נפרד מעסקת המכר [להלן – "היתר בשינויים"]. במקרה כזה, החברה תודיע לקונה, באמצעות משלוח דואר אלקטרוני, כי נתקבל היתר בשינויים, לרבות הסבר מפורט לגבי מהות השינויים ביחס לתוכניות המכר. הקונה יהא רשאי – תוך 14 יום ממועד הודעת החברה - להודיע לחברה על רצונו לבטל חוזה זה ולחלופין על רצונו לקיים את החוזה בכפוף ובהתאם לתנאי ההיתר בשינויים.

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

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

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

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

**למען הסר ספק יובהר כי ככל ויחול איחור בהתקיימות התנאי המתלה, קרי בקבלת היתר בנייה בשל הגשת התנגדויות ו/או עררים וכיו"ב ו/או בנושאים שאינם בשליטתם של המוכרת, ידחה בהתאם גם מועד מסירת החזקה בדירה כהגדרתו בסעיף 7.1 להלן בתקופת זמן מקבילה למשך ההפרעה או העיכוב הנ"ל.**

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

2.4 המוכרת מתחייבת כי הדירה והבניין יבנו בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות המכר, בכפוף ל"שינויים קלים בביצוע" לעומת המפרט וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה מהוראות הדין היתר הבנייה, או מהנחיות הרשויות המוסמכות או שינוין.

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

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

2.5 החברה מתחייבת בזה לגרום לכך שהמבנה והדירה ייבנו בהתאם למפרט ולתוכניות המכר, תוך שימוש בחומרים ואביזרים באיכות טובה ובעלי תו תקן ישראלי ובהתאם להוראות כל דין. מובהר כי בכל פריט במפרט המפנה לתקן או תקנון מחייב הכוונה לתקן או תקנון המחייבים במועד הוצאת היתר הבניה או חתימת ההסכם, אלא אם בוצע הפריט, על פי שיקול דעת המוכרת, על פי תקן או תקנון חדש שהיה תקף למועד הביצוע בפועל. על אף האמור בכל דין ו/או בכל הוראה אחרת בחוזה זה על נספחיו מוסכם כי אם התקבל/יתקבל אישור הנדרש כדין מכל רשות מוסמכת בקשר עם אכלוס הממכר, אזי המוכרת תהא פטורה מהתקנת כל פריט ו/או מוצר ו/או אביזר בממכר שאינו מצוין במפרט.

2.6 בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט, רשאית המוכרת ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתה הסביר, בתכנון הפרויקט ובבנייתו, והכל בכפוף לאישור הרשויות, ובלבד שלא יוכנס על-ידי המוכרת שינוי מהותי בתכנון ובבניית הדירה עצמה אלא בהתאם לאמור בסעיף 2.4 לעיל ובלבד שזכויות הקונה בדירה לא יפגעו.

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

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

2.9 בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או על-פי כל דין, החברה מתחייבת לגרום לכך שזכות החכירה של הקונה בדירה, כולל החלקים הבלתי מסוימים היחסיים ברכוש המשותף, תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת ובלבד שהקונה ישלם קודם לכן את האגרות הנדרשות לרישום הדירה ע"ש הקונה ובתנאי שהקונה ימציא לחברה לפי

דרישתה הראשונה שטרי משכנתא [במידה והקונה נטל משכנתא] וכן תעודות המעידות שהוא שילם לרשות המקומית ולממשלה את הארנונות והמיסים המגיעים להם בעד הדירה או בקשר אליה ובתנאי שיחתום על כל מסמך, בתאום מראש, שיומצא לחתימתו לצורך ביצוע הרישום האמור. למען הסר ספק, מובהר בזה כי העלויות הכרוכות בנטילת משכנתא, רישום בטוחות בגינה ורישומה בפנקס רישום הזכויות, יחולו במלואן על הקונה וישולמו על-ידו בהתאם לדרישת באי-כח החברה.

הקונה מתחייב להופיע במועד ובמקום, שייקבעו ע"י המוכרת ו/או עוה"ד בתאום מראש, של 14 ימים לפחות, לצורך המצאת המסמכים ו/או ביצוע הפעולות הנדרשות ו/או חתימה על כל מסמך שיומצא לחתימתו לצורך ביצוע הרישום האמור. לא המציא הקונה את המסמכים ו/או התעודות ו/או התשלומים בהתאם לחוזה זה, תהיה החברה פטורה מהתחייבויותיה לעניין ביצוע הרישומים כאמור לעיל.

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

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

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

## 3. <u>הצהרות הקונה והתחייבויותיו</u>

3.1 הקונה מצהיר כי לא קיימת מניעה כלשהי, חוקית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל הוראותיו במלואן ובמועדן.

3.2 החברה הציגה בפני הקונה והוא ראה בעיני קונה סביר את השטח בכללותו שבגבולותיו יוקם הפרויקט והמבנה בו תימצא הדירה, את מיקום הדירה במבנה ואת כל התוכניות הרלוונטיות למבנה ולדירה. כמו כן ניתנה לקונה האפשרות לראות ולבדוק בעצמו או ע"י עו"ד ו/או יועץ ו/או מומחה מטעמו את המקרקעין, ייעודם וסביבתם, את המערכות, המתקנים והתשתיות במקרקעין ובסביבתם ואת הוראות הסכם זה ונספחיו.

3.3 נמסר לקונה כי התכנון הארכיטקטוני ו/או הסידור והתכנון הקיים של הפרויקט, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מספר הדירות, סידורן, שטחי המסחר, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, שבילים, מעברים, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, לרבות רישום זיקות הנאה כמובנם בחוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או הדירה, לשימוש הולכי רגל ו/או לכלי רכב, זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז וכד' הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. כמו כן הודע לקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור וכל מינוי פעולות פיתוח ותכנון (כולל פרצלציה, הרחבת דרך וכו') שיש גם לבצען על ידי רישום בלשכת רישום המקרקעין, נתון להחלטתה הסופית של המוכרת ולשיקול דעתה הסביר וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם לתוראת כל דין, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו בדירה והצמדותיה על פי החוזה, מבלי למנוע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירתו ולהצמדותיה ושימוש סביר בהם. ככל ותידרש החברה על ידי איזה מהרשויות המוסמכות לבצע פעולות מהפעולות שלעיל לאחר מסירת החזקה תימסר בגינן הודעה לקונה והן יבוצעו בשעות סבירות.

3.4 החברה תהא רשאית לתקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט ובתשריטי המכר, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל ו/או ספקיות תקשורת ו/או חברות

הגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים הנ"ל תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

3.5 נמסר לקונה שמערכות הבניין בו מצויה הדירה עשוי לכלול מערכות משותפות לבניינים נוספים סמוכים (להלן יחד: "**הבניינים הנוספים**"), לפי שיקול דעתה של המוכרת ובהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות.

3.6 נמסר לקונה כי עבודות הפיתוח הכלליות במקרקעין וסביבתם, לרבות סלילת דרכים, מדרכות, הנחת תשתיות, מובילי ניקוז וכיוב', הן עבודות ומטלות שמבוצעות באחריות הרשות המקומית ורשות מקרקעי ישראל ואין למוכרת אחריות בקשר עם עבודות אלו, לרבות, אך לא רק, לגבי איכותן, לוח הזמנים לביצוען, מועד השלמתם ומטרדים וארכות שייגרמו במהלך ועקב ביצוען.

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

3.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עוה"ד יטפלו ברישום בית משותף, רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ורישום המשכנתא [אם תהיה כזאת] בפנקסי רישום המקרקעין. שכר-טרחת עוה"ד בגין ביצוע הפעולות הנ"ל, בסך השווה ל- 0.5% בתוספת מע"מ ממחיר הדירה או 4,960 ₪ בתוספת מע"מ – לפי הנמוך מבניהם - ישולם ע"י הקונה ישירות לעוה"ד במעמד חתימת הסכם זה, כנגד חשבונית מס כדין.

3.9 במעמד חתימת הסכם זה מתחייב הקונה לחתום על יפוי כח בלתי חוזר לטובת עוה"ד, במסגרתו מסמיך הקונה את עורכי הדין הנ"ל להיות לבאי כוחו לצורך ביצוע הפעולות המפורטות ביפוי הכח. הקונה מתחייב ומאשר בזה מראש ובאופן בלתי חוזר כי מיופי הכח יהיו רשאים ומוסמכים לעשות בשמו את כל הפעולות שהוא מחויב לעשות לפי הסכם זה ושהסמכות לעשותן כלולה ביפוי הכח וזאת לצורך הוצאה לפועל של הוראות הסכם זה, לרבות חתימה על מסמכי בית משותף ו/או תקנון מוסכם ו/או שטרי העברת זכויות בשם הקונה וכן להבטחת זכויות החברה עפ"י חוזה זה ו/או על-פי הסכם הליווי מול הגוף המלווה ועל מנת לאפשר לה לרשום את הדירות בפרויקט על שם רוכשיהן, לבצע רישום פרצלציות, הצמדות, משכנתאות, ביצוע התאמות בתקנון המצוי לתכנון הפרויקט, ייחוד ומחיקת הערת אזהרה, שינויים בתכניות בניין-ערים וכל פעולה אחרת בהתאם לחוזה זה ו/או הנובעת ממנו ו/או הדרושה להגשמתו (להלן - "**יפוי הכח**").
למען הסר ספק, אין בייפוי הכח שניתן ע"י הקונה כדי לשחרר את הקונה מלהופיע בפני כל משרד ו/או גוף ו/או מוסד, ככל שיידרש ובכפוף לתאום מראש של 14 ימים לפחות, לצורך ביצוע פעולות הקשורות בחוזה זה.

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

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

3.10 עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה לאחר שניתן בגינה היתר אכלוס [טופס 4], הקונה לא יהא רשאי להכניס לבניין ו/או לדירה תומרים ו/או פועלים ו/או בעלי מלאכה מטעמו לצורך ביצוע עבודות כלשהן והוא לא יהא רשאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות בדירה וכן להכניס אליה מתקנים ו/או חפצים והכול בין בעצמו ובין באמצעות אנשי מקצוע מטעמו.

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

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

מובהר בזה, כי הקונה לא יהא רשאי להתערב באיזה אופן שהוא בעצמו או באמצעות אחרים בבניית הפרויקט, הבניין, השטח המסחרי והדירה במשך כל תקופת הבנייה עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה וכל ניסיון להתערבות כאמור יחשבו כהפרת חוזה ע"י הקונה. הקונה לא יהא רשאי להיכנס לאתר הבנייה ללא ליווי מצד נציג החברה וללא אמצעי מיגון מתאימים, הכל מפורט בנספח "ג" לחוזה זה. למען הסר ספק, אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו הקוגנטיות של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטיים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון, ובלבד שהקונה לא יוכל להתנגד לתכנון הפרויקט כפי שחוצג בפני הקונה בהתאם לתוכניות הידועות במועד חתימת חוזה זה.
תוך 30 יום מהמועד בו זומן הקונה על-ידי החברה, יבחר הקונה מתוך תצוגת החברה את האביזרים ו/או הרכיבים ו/או הדגמים לגבי רכיבי הדירה [כגון: ריצוף, אסלות, כיורים וכד'] אשר ברצונו כי יותקנו בדירה. לאחר הבחירה כאמור, יאשר הקונה בחתימתו את פרטי בחירתו על גבי "טופס בחירת רכיבים" אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהמפרט הטכני. מובהר ומוסכם בזה, כי ככל שהקונה לא יתייצב לבחירת האביזרים ו/או הרכיבים ו/או הדגמים כאמור בתוך המועד הנקוב לעיל, תהא החברה רשאית לבחרם עבורו לפי שיקול דעתה הבלעדי.

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

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

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

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

3.13 הודע לקונה כי החברה הוציאה חלקים ושטחים מן הרכוש המשותף והצמידה אותם לדירה או לדירות או לשטח המסחרי כפי שהיא מצאה לנכון ובהתאם למפרט ולתוכניות הפרויקט. טבלה המפרטת את החלקים המוצמדים ולאילו דירות הוצמדו, מצורפת כנספח לחוזה זה. מובהר בזה מפורשות שהקונה רוכש לפי הסכם זה את זכות החכירה בדירה בלבד, על הצמדותיה, וחלק מתאים ברכוש המשותף, לאחר שהוצא כל חלק או שטח או חלק מהמבנה שהחברה הצמידה לדירה או לדירות כלשהן ו/או לשטח המסחרי, וללא כל אחוזי בניה נוספים. במיוחד ומבלי לפגוע בכלליות שבאמור לעיל החברה הוציאה מן הרכוש המשותף כל חלק מן השטח ו/או המבנה המיועד לחנייה ו/או למחסנים ו/או לגינות ו/או לגגות, לצורך יצירת יחידות רישום נפרדות בהתאם להיתר הבניה כפי שיאושר מזמן לזמן וכן הצמידה מקומות חנייה ו/או מחסנים ו/או שטחים ו/או קירות תיצוניים ו/או גינות ו/או גגות לדירות שיכללו בבית המשותף כאמור בטבלה המצורפת כנספח יא'3 לחוזה זה ו/או כמצוין בתשריטים המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה. אין בפסקה זו כדי לחייב את החברה להקים משטחי חנייה ו/או מחסנים, פרט לאמור במפורש בהסכם זה על נספחיו. מבלי לגרוע

מהאמור לעיל ולמען הסר ספק **מובהר בזה כי המחסנים, החניות, מרפסות הגג הצמודות לדירות הגג והחצרות הסמוכות לדירות הגן, יוצמדו לדירות ולשטח המסחרי יוצמדו מחסנים, חניות, שטחי שירות וחצרות ולא יהוו חלק מהרכוש המשותף בהתאם לטבלה המפרטת את ההצמדות.**

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

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

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

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

3.15 החברה הודיעה לקונה כי ייתכן והרשות המקומית תחייב התקשרות מול חברת ניהול בקשר לאחזקת הרכוש המשותף בפרויקט. ככל שכך יהיה, תחול מלוא האחריות לקיום דרישות הרשות המקומית בהקשר זה על רוכשי היחידות בפרויקט ו/או על נציגות הדיירים.

3.16 החברה הודיעה לקונה כי במסגרת הפרויקט יבנו שטחים המיועדים לשימוש מסחרי, וכי החברה אינה אחראית לגבי אופי ואפשרויות השימוש בשטח המסחרי לרבות סוג הפעילות שתבוצע בו ושעות פעילותו.

## 4. <u>התמורה</u>

4.1 בתמורה לרכישת הדירה והזכויות בה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את מחיר הדירה הנקוב בנספח "א" להסכם זה, וזאת במועדים, בסכומים ובתנאים הקבועים בו, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה כמפורט להלן (להלן-"**התמורה**"). תשלומים שישולמו על-ידי הקונה על חשבון התמורה ישולמו אך ורק באמצעות פנקס השוברים אשר יומצא לקונה על-ידי החברה, כמפורט בנספח הליווי המצורף להסכם זה כנספח "ח" [להלן – "**נספח הליווי**"]. הקונה אינו רשאי להקדים או לדחות את תשלום התמורה – כולה או חלקה – אלא אם קיבל לכך את הסכמת החברה מראש ובכתב. למען הסר ספק, התמורה לעיל משקפת את מחירי המכרז,

בתוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה מחודש אוגוסט 2016 ועד למועד חתימת חוזה זה. התמורה כהגדרתה לעיל הינה קבועה ולא תופחת בשום מקרה.

4.2 הרוכש מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה על חשבון מחיר הממכר, אלא באמצעות שוברי התשלום, למעט התשלום הראשון אשר ישולם בהתאם לנוהל המפורט בנספח "א" להסכם זה.
מובהר כי כל עוד לא ניתן היתר בנייה ולא הומצאו לרוכש שוברי התשלום - הרוכש אינו רשאי לשלם תשלומים כלשהם על חשבון מחיר הממכר, וממילא אי ביצוע תשלום על חשבון מחיר הממכר עקב אי קבלת שוברי התשלום לא יהוו הפרה של הסכם זה ולא יזכו את החברה בכל פיצוי ו/או סעד ו/או ריבית פיגורים.

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

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

4.4 "התמורה" הנ"ל תהא צמודה למדד תשומות הבנית. שער הבסיס **<u>המינימלי</u>** לחישוב הינו המדד הידוע במועד חתימת חוזה זה, ולא יפחת הימנו.

4.5 מובהר בזאת כי ככל ופנקסי השוברים לא יומצאו לקונה תוך 90 ימים ממועד קבלת היתר הבנייה יוצמד התשלום השני [8%], כהגדרתו בנספח "א" להסכם זה, למדד הידוע במועד התשלום החוזי ולא למדד הידוע ביום התשלום בפועל.

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

4.7 מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בנספח "א" להסכם זה, יבוצעו אך ורק במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "**יום עסקים**"). אם מועד כלשהוא ממועדי התשלום המפורטים לעיל אינו יום עסקים, ידחה התשלום ליום העסקים שיבוא מיד לאחר מועד התשלום הנ"ל.

4.8 כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח "א" להסכם זה, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים: אם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה מדד תשומות הבניה שהתפרסם לפני פירעונו בפועל של אותו סכום (להלן: "**המדד החדש**") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום _____(להלן: "**מדד הבסיס**") ישלם הקונה את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד תשומות הבניה לעומת מדד הבסיס לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעי' 4.5 לעיל, לעניין התשלום השני.

4.9 קונה המבקש להקדים תשלום כאמור ישלח למוכרת הודעה בכתב בדבר בקשתו לנהוג כאמור וזאת לפחות 10 ימים לפני המועד המבוקש לתשלום. אם תסכים המוכרת להקדמת תשלום כלשהו, לפי שיקול דעתה הסביר, יהיה המועד לביצוע אותו תשלום בין הימים שבין ה- 16 ל-30 בחודש בו יבוצע התשלום ולתשלום יצורפו הפרשי הצמדה עד למועד בו בוצע התשלום בפועל.

4.10 ככל שבמועד ביצועו של כל תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח "א" יחול שינוי בשיעור המע"מ ביחס לשיעורו במועד חתימת הסכם זה (17%), יעודכן בהתאמה שיעורו של התשלום הרלוונטי.

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

5. **<u>הלוואה ומימון רכישת הדירה:</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **<u>הבטחת כספי הקונה</u>**

6.1 החברה הודיעה לקונה כי בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, הפרויקט יהא מלווה על ידי הגוף המלווה, כהגדרתו לעיל וכי המקרקעין שעל גביהם מוקם הפרויקט וכן כל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים/ישועבדו לטובת הגוף המלווה בשעבוד מדרגה ראשונה להבטחת האשראי שיועמד על ידי הגוף המלווה לחברה למטרת הפרויקט וכי החברה רשאית להוסיף ולשעבד את כל אחד מהנ"ל לפי שיקול דעתה הבלעדי, והקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הגוף המלווה ככל שיידרש, מיד עם דרישתם הראשונה של החברה או הגוף המלווה.

6.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הובהר כי החברה הודיעה לקונה כי בכוונתה לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הגוף המלווה, וזאת כחלק מתנאי הסכם הליווי ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת - גם לטובת מוסד פיננסי אחר. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת זכויותיו כאמור. במקרה של שעבוד כאמור, תיתן החברה ו/או מי מטעמה הוראות בלתי חוזרות לקונה להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד תקבוע לתשלומו, בהתאם לקבוע בהוראות הגוף המלווה ובהתאם להוראות נספח הליווי. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות לטובת הגוף המלווה, ומתחייב לחתום, במעמד תתימת חוזה זה או מיד עם דרישת החברה (לאחר חתימת חוזה זה), על כתב התחייבות לטובת הגוף המלווה בנוסח כפי שיידרש על ידי הגוף המלווה, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

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

6.4 הודע לקונה כי הפוליסה נועדה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה על חשבון התמורה, ללא רכיב המע"מ כאמור בסעיף 2(2) לחוק המכר הבטחת השקעות, במקרה שהחברה לא תוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד החברה או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

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

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

6.7 אם וככל שזכויות המוכרת תירשמנה בלשכת רישום תמקרקעין, הקונה מצהיר כי בכל אופן לא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הבנק מטעמו בלשכת רישום המקרקעין על פי חוזה זה. אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה, אזי תהיה המוכרת זכאית למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש בייפוי הכח הנזכר בסעיף 3.9 שלהלן והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. הקונה יישא בכל הנזקים וההוצאות שהמוכרת תיאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.

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

6.9 עם חתימת חוזה חכירה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל ולחלופין עם רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין כשזכויות החכירה נקיות מכל שיעבוד או התחייבות לשעבוד ו/או עיקול ו/או מכל זכות של צד שלישי [למעט שיעבוד או התחייבות לשיעבוד לחובת הקונה], בהתאם להוראות סעיף 2ב(א)(3) לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תיחשב כל בטוחה שניתנה לקונה על פי חוזה זה כבטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בהודעה כלשהי ומבלי שדבר זה יגרע מחובת הקונה להשיב לחברה את המסמך יוצר הבטוחה. תנאי חוזה החכירה יהיו בהתאם להוראות, הנחיות ותקנות שתהיינה בתוקף במועד הנפקת חוזה החכירה לקונה ברשות מקרקעי ישראל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה ו/או מיופי הכוח לעשות שימוש ביפוי הכוח, ככל שיידרש לצורך ביטול בטוחות בהתאם להוראות סעיף זה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. <u>מסירת החזקה בדירה לידי הקונה</u>

7.1 **בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה**, במלואן ובמועדן, תשלים החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה בכפוף לאיחורים המותרים למוכרת על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין, לאחר קבלת טופס אכלוס ("טופס 4") ביחס לדירה, כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, כשהזכויות בה תופשיות מכל חוב, עיקול, משכון, שיעבוד וזכויות צד ג', למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה עפ"י בקשת הקונה ובכפוף לזכויות הגוף המלווה לגביו יחול האמור בסעיף 6 לעיל, כשהיא ראויה לשימוש לא יאוחר ממועד המסירה כפי שיפורט להלן (להלן – "**מועד המסירה**").מובהר בזה כי בגין כל איחור של הקונה בקיום איזה מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה, תהא החברה רשאית לדחות בהתאמה את מועד המסירה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברה על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין. מובהר בזה, כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה, תהא החברה רשאית לספק לדירה מערכות אלטרנטיביות עד לתיבור הדירה באופן קבוע לתשתיות.

מועד מסירת הדירה לקונה הנו:

7.1.1 ככל שהדירה מצויה בבניין הנבנה על מגרש 322 או מגרש 323, מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה יהא 30/10/2020.

7.1.2 ככל שהדירה מצויה בבניין הנבנה על מגרש 316, מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה יהא 30/12/2020.

7.2 יובהר, כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של המקרקעין, אשר אינן תלויות בחברה ו/או על ידי החברה עבודות בניית יתר הבניינים ו/או יתר הדירות שבפרויקט ו/או איזו מהן ו/או חרכוש המשותף שבו ו/או בניית השטח המסחרי ו/או עבודות הפיתוח של המקרקעין החלים על החברה וכן ככל שטרם הושלמו עבודות הפיתוח של הבניין בו מצויה הדירה ו/או של המקרקעין ו/או של הפרויקט, ככל שהעבודות דלעיל הינן עבודות שאינן תלויות בחברה, אולם המוכרת מתחייבת כי במועד המסירה, תובטח לקונה גישה נוחה ובטוחה לדירה על הצמדותיה וממנה ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה. עבודות בניית יתר הבניינים ו/או הדירות ו/או השטח המסחרי שבפרויקט על ידי החברה וכן עבודות פיתוח והשלמה בסביבת הבניין והמקרקעין שאינן באחריות החברה, ועבודות נוספות בפרויקט, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה, ולקונה לא תהיינה טענות בקשר לכך, זאת למרות רעש, ההטרדות ואי הנוחות אשר ייתכן ויהיו כרוכים בכך, זאת בכפוף לכך שהעבודות יעשו בשעות סבירות ובמינימום הפרעה לרוכש ולא ימנעו גישה ושימוש סביר בדירה והצמדותיה.

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

7.4 במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, ובמצב שניתן לחבר אותה לרשת המים, הגז והחשמל. הקונה יחתום, קודם למסירה, על חוזים להספקת מים עם הרשות המקומית ו/או תאגיד חמים והביוב או כל תאגיד מוסמך אחר (להלן: "**תאגיד המים והביוב**"), על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה להספקת גז מול חברת גז שתיבחר ע"י המוכרת [ככל שהקונה יחפוץ בחיבור דירתו לגז]. כן יחתום הקונה על כל חוזה שירות אחר שלדעת המוכרת יהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של הדירה ו/או המתקנים המשותפים, אם וככל שיהיו. הקונה מתחייב לחתום על

חוזים כנ"ל ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך, לרבות דמי התקנת מונים דירתיים.

7.5 למען הסר ספק מותנה בזה, כי הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לדירה או להכניס אליה חפצים או לתפוס חזקה בדירה, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה, פרט לכניסה ביחד עם נציג המוכרת ועל פי תיאום מראש ובכתב עם המוכרת ולשם הסתכלות בלבד.

**<u>איחור במסירת הדירה לקונה:</u>**

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

7.7 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאין למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

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

**למען הסר ספק וכאמור בסעיף 2.2 לעיל ככל ויחול איחור בהתקיימות התנאי המתלה, קרי בקבלת היתר בנייה בשל הגשת התנגדויות ו/או עררים וכיו"ב ו/או בנושאים שאינם בשליטתם של המוכרת, ידחה בהתאם גם מועד מסירת החזקה בדירה כהגדרתו בסעיף זה בתקופת זמן מקבילה למשך הפרעה או העיכוב הנ"ל.**

7.8 בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

7.9 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

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

7.11 ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - 1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

7.12 הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

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

**<u>תיאום מועד מסירה:</u>**

7.14 סמוך למועד השלמת הנכס תישלח המוכרת לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכרת, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה (להלן: "**ההודעה**").
ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, תשלח לו המוכרת הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

7.15 הקונה מתחייב לסלק כל סכום שהינו חייב בו לפי הסכם זה עד למועד מסירת החזקה שיתואם כאמור לעיל בינו לבין המוכרת ולקבל את החזקה בדירה במועד שיתואם, התאריך שיתואם כאמור לעיל בין הקונה למוכרת למסירת הדירה יחשב כתאריך תחילת תקופת האחריות לפי סעיף 7.27 להלן זולת אם במעמד המסירה התגלו פגמים מהותיים המונעים קבלתה. מובהר בזה כי במידה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה ולאחר שנמסרה לו הודעת תזימון הנוסף כאמור לעיל, ייחשב הדבר כאילו החזקה בדירה נמסרה לקונה במועד הזימון המקורי.

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

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

**<u>פרוטוקול מסירה:</u>**

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

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

7.20 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה. מובהר בזה, כי לגבי ליקויים ו/או אי התאמות שיהיו בדירה במועד המסירה ואשר ניתן לגלותם בבדיקת אדם סביר, הקונה יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם במידה ולא צוינו במפורש בפרוטוקול.

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

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

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

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

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

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

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

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

**<u>אחריות לליקויים ולאי התאמות:</u>**

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

7.27 התחייבויות המוכרת לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכרת בכתב על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה - "**הודעה בדבר אי התאמה**").

7.28 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכרת מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכרת הודעה בדבר אי התאמה, תתקן המוכרת את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכרת הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

7.29 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכרת תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי - ההתאמה דחוף והמוכרת לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

7.30 הרוכש מתחייב לאפשר למוכרת, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס 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.

7.31 המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון. ידוע לקונה כי עבודות התיקון עשויות לגרום להפרעות לנוחיותו או לפגיעה בשימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף בעת ביצוע התיקונים.

7.32 המוכרת תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה המוכרת לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכרת. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכרת בדרישה לביצוע תיקונים והמוכרת תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכרת אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

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

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

7.35 לא תחול על המוכרת אחריות כלשהי לאביזרים ו/או חומרים ו/או רכיבים שיותקנו על-ידי הקונה ו/או מי מטעמו לאחר מסירת החזקה בדירה ואף לא לליקויים אשר ייגרמו בדירה /או הוחרפו כתוצאה מכך ו/או עקב שימוש בלתי סביר ו/או בלתי זהיר ו/או ע"י כל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או של מי מטעמו ו/או אם נהג הקונה שלא על פי הנחיות או אזהרות ככל שניתנו לו בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או הוראות תחזוקה ושימוש בדירה ו/או על פי האמור בכתבי האחריות, אם וככל שהוסבו לטובת הקונה או הומצאו לו על פי סעיף 7.32 לעיל, ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה שלא באמצעות המוכרת ו/או לאחר מסירת הדירה ו/או שבוצעו ע"י הקונה ו/או ביוזמתו ו/או עפ"י תכנונו . מובהר בזאת, כי ביצוע עבודות ו/או תיקונים בדירה שלא באמצעות בעלי מקצוע מטעם החברה, תגרום לביטול האחריות לגבי אותן עבודות ו/או תיקונים.

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

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

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

7.38 בסמוך למועד מסירת הדירות הראשונות בפרויקט אשר בנייתן הסתיימה לידי הרוכשים, תשלח המוכרת הודעות דואר אלקטרוני לרוכשים ותאפשר להם לבחור את מקבל הרכוש המשותף וזאת תוך 10 ימים מהיום בו נשלחו ההודעות כאמור. ככל שלא נענו הרוכשים לבקשת המוכרת תוך ועד המועד דלעיל, תקבע המוכרת כראות עיניה את מקבל הרכוש המשותף וזה יהא חייב לקבל את החזקה באותו חלק מהרכוש המשותף הנקוב בהודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף כאמור יפעל מקבל הרכוש המשותף גם כנאמן של כל יתר קוני דירות בפרויקט, לפי ההקשר והעניין, וכל פעולה שתיעשה על ידו תיעשה אף בשמם ותחייבם.

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

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

7.41 הוראות סעיף 5 לעיל המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, בשינויים הבאים:

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

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

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

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

**<u>שינויים ותוספות בדירה</u>**

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

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

7.46 קונה המעוניין לוותר על התקנתם של פרטים בתמורה לזיכוי כספי יודיע למוכרת על ויתורו לא יאוחר מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין.

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

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

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

8. **<u>מיסים, היטלים ותשלומים אחרים</u>**

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

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

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

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

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

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

8.5 שילמת המוכרת במקום הקונה תשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ושאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, ישיב הקונה למוכרת את הסכום ששילמה כאמור בתוספת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, החל מהיום ה-7 לפיגור ועד לפירעון מלוא הסכום שבפיגור בפועל, מיד עם דרישתה הראשונה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה שיהיו מוקנים למוכרת על פי חוזה

זה ו/או על פי כל דין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הרוכש לעלות טענות כלפי המוכרת כנגד התשלום ששולם על ידה ואשר עמדו לו כלפי הנושה המקורי.

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

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

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

א. הקונה מתחייב לחתום עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "**חברת החשמל**") על חוזה לאספקת חשמל לדירה ולשאת בתשלומים עבור התקנת וחיבור מונה חשמל דירתי והוצאות חיבור הדירה לרשת החשמל לרבות הפקדת פיקדון [ככל שיידרש].

ב. הקונה מתחייב לחתום עם הרשות מקומית או עם תאגיד המים והביוב על חוזה לאספקת מים, ולשאת בכל התשלומים עבור התקנת מונה המים הדירתי וחיבורו והפקדת פיקדון [ככל שיידרש]. המוכרת תהא רשאית לשלם את עלויות החיבור במקומו, והקונה מתחייב להשיב למוכרת את עלויות החיבור בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה.

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

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

## 9. <u>הרישום</u>

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

9.2 בכפוף לאמור בסעיף 9.1 לעיל, רישום הפרויקט או חלקו כבית משותף וכן רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה יבוצעו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר [דירות]. בחישוב המועדים הקבועים בחוק המכר לא יבואו במניין המועדים דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 9.4 ו- 9.5 להלן.

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

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

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

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

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

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

אין במתן ייפוי הכוח הבלתי חוזר, כמפורט בסעיף 3.9 לעיל, כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו בסעיף זה.

9.7 אם התעכב הרישום או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 9.6 לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו, אשר יזכה את המוכרת בכל התרופות הנתונות בידיה, תחולנה על הקונה כל ההוצאות הנובעות מכך (לרבות מיסים ואגרות), בהתאם לקביעתה של המוכרת, והאחריות לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה תחול על הקונה בלבד. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו כלפי המוכרת על פי החוזה.

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

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

9.9 הודע לקונה שהפרויקט יכלול שטחים למסחר וכן חלקי פרויקט המיועדים למסחר ושטחים ו/או מתקנים המשמשים אותם בלעדית. הודע לקונה כי חלקים אלו יירשמו כיחידה נפרדת ו/או אגף נפרד בבית המשותף וינוהלו בנפרד כל זאת בהתאם לאמור בהסכם זה ובנספחיו. שטחים ו/או מתקנים המשמשים הן את הבניין ואת יתר חלקי הפרויקט, אם וככל וקיימים כאלה, ירשמו בצמידות משותפת לאגפים אותם הם משמשים הכל לפי שיקול דעתה של המוכרת.

9.10 על אף האמור בסעיף 9.2 לעיל, במידה ותהיה מניעה לרישום זכויות הקונה בדרך של רישום השלב ו/או הפרויקט כבית המשותף, תירשמנה זכויות הקונה על ידי רישום בכל דרך משפטית אחרת שתתאפשר.

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

המוכרת תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור ו/או צירופם למקרקעין סמוכים, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת, ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה ו/או הצמדותיה כפי שמופיע בהסכם זה ובנספחיו, למעט שינויים כאמור בסעיף 2.4 לעיל.

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

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

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

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

9.13 בכל שלב אף לאחר רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, תהא המוכרת רשאית להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או חלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ואת כל או חלק מהאמור, בלי צורך לקבל את הסכמת הקונה, ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה כפי שמופיע בחוזה זה ובנספחיו, למעט שינויים כאמור בסעיף 2.4 לעיל.

9.14 המוכרת תדאג לרישום תקנון מיוחד לבית המשותף, אשר יתבסס על התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין (להלן: "**התקנון**") תוך ביצוע התאמות כמפורט בנספח "ד" לחוזה זה כך שהתקנון יתאם לתכנון הפרויקט, ובכלל זה הסדרת אפשרות מעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק ממנה לצורך ביצוע השירותים והפעולות כאמור, הוראות בדבר קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיף 9.12 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות המוכרת, הקונה, רוכש השטח המסחרי, הרשות המקומית ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה.

9.15 מבלי לגרוע מכלליות זכויותיה של המוכרת, כאמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לקבוע בתקנון את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, והקונה מסכים לכך מראש והוא מוותר על כל טענה בקשר לכך:

9.15.1 הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות ו/או השטח המסחרי בפרויקט, וכן הוראות האוסרות שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, למוכרת ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות בפרויקט.

9.15.2 הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם.

9.15.3 הוראות האוסרות להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף, הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף והוראות האוסרות על הדיירים להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החיצוניים של הדירה או מחוץ לה.

9.15.4 הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, בקירות החיצוניים של הדירה, מבלי לקבל הסכמה מראש של המוכרת ו/או נציגות הבית המשותף, אם וככל שתמונה.

9.15.5 הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) בלי הסכמה מראש ובכתב של המוכרת או של נציגות הבית המשותף, אם וככל שתהיה ומבלי לקבל, בנוסף לכך, ומבלי לגרוע, את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין.

9.15.6 הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות ואופן עיצובם והוראות בדבר התקנת סוככי שמש ואופן עיצובם.

9.15.7 הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי, כאמור בסעיף 3.12 לעיל.

9.15.8 הוראות המזכות את המוכרת בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה ומבלי שיוכל להתנגד לכך, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה.

9.15.9 הוראות המזכות את המוכרת להציב שילוט בהתאם להוראות חוזה זה.

9.15.10 תוספת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל.

9.15.11 הוראות בדבר הפעלה, תחזקה וניהול הרכוש המשותף.

9.15.12 הוראות מתאימות לעניין השטח המסחרי ואפשרויות השימוש בו לרבות הוראות המתירות לבעלי הזכות לנהל בו פעילות מסחרית ללא הגבלת סוג העסקים שיפעלו בו, שילוטם, עיצובם ושעות הפעילות, והכל בכפוף להוראות כל דין.

9.15.13 הוראות האוסרות על רוכשי יחידות דיור בפרויקט להפריע ו/או למנוע ו/או לעכב כל פעילות בשטח המסחרי.

10. **<u>שירותים ואחזקה</u>**

10.1 הקונה ינקוט בכל האמצעים והפעולות, הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להם הם יועדו ובהתאם להוראות התחזוקה. על אף האמור בסעיף 7.41 לעיל, המוכרת לא תהיה אחראית לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף ככל שהמוכרת תוכיח כי תחזוקתם לא בוצעה כראוי ו/או בוצעה על-ידי גורמים שאינם מוסמכים ואשר לא אושרו מראש על-ידי המוכרת ובכפוף להוראות חוק המכר [דירות].

10.2 הקונה מתחייב להשתתף, על פי חלקו היחסי (כהגדרתו בסעיף 3.12 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן), בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף.

11. **<u>העברת זכויות</u>**

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

הקונה יחתום, לבקשת המוכרת, על כל מסמך אשר הגוף המלווה ידרוש ובלבד שאותו מסמך לא יכלול הוראות שאינן מקובלות במסגרת הסכמי ליווי ו/או הסכמי הלוואה.

11.2 הקונה מתחייב בזה שלא למכור או להעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי במשך חמש [5] שנים שתחילתן ביום בו ניתן טופס 4 בגין הדירה או במשך שבע [7] שנים ממועד ביצוע ההגרלה שבגינה נרכשה הדירה- לפי המוקדם מבניהם, ולרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. ידוע לקונה כי בגין הפרת הוראות סעיף זה, עומדת למשרד הבינוי והשיכון הזכות להטיל על הקונה קנס בסך של 450,000 ₪. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה לצד שלישי למטרת מגורים בלבד. כמו כן, הקונה מתחייב שלא להעביר או למכור את הזכויות בדירה לנתין זר בהתאם להוראות כתב ההתחייבות המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ח'.

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

11.3.1 ימציא למוכרת הסכם מכר חתום כדין בינו לבין הנעבר.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. <u>הפרות ותרופות</u>

12.1 על הפרת הוראות הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.

12.2 בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה (החל מיום ה-7 לפיגור) ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.

12.3 בנוסף לאמור לעיל, מוסכם כי איחור בתשלום התמורה או חלק ממנה העולה על 10 ימים או כל הפרה יסודית אחרת, יקנה למוכרת את הזכות לבטל את החוזה ע"י מתן הודעת התראה בכתב לקונה שבו תדרוש המוכרת מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 10 יום. לא תיקן הקונה את ההפרה, כאמור, ייחשב החוזה כבטל עם תום 10 יום ממסירת ההתראה ביד לקונה.

12.4 במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.

12.5 ביטלה החברה את החוזה בגין הפרתו הפרה יסודית ע"י הקונה, אשר לא תוקנה כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

12.5.1 הקונה יחזיר למוכרת לאלתר כל ערבות או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרת או מהגוף המלווה בקשר עם חוזה זה.

12.5.2 אם במועד ביטול החוזה ירבצו על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או שעבוד אחר ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו - יסירם הקונה בתוך 14 ימים

מיום ביטול החוזה. מבלי לגרוע מחובת הקונה כאמור, המוכרת תהיה רשאית לעשות כל פעולה, לרבות תוך שימוש בייפוי הכוח, אשר תידרש לשם ביטול החוזה ו/או ביטול הערות האזהרה ו/או המשכונות שנרשמו לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק נותן ההלוואה בלשכת רישום המקרקעין או ברשם המשכונות ו/או ביטול הבטוחות האחרות שניתנו, אם ניתנו, לקונה עפ"י סעיף 6 לעיל. הקונה מתחייב לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה לצורך מחיקת הערות האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות.

12.5.3 הקונה יחתום על הצהרה ו/או על כל מסמך אחר שיידרש ע"י שלטונות מיסוי מקרקעין או כל רשות/גורם אחר לצורך ביטול החוזה.

12.5.4 החברה תשיב למוסד הכספי שהלווה לקונה כספים לצורך רכישת הדירה את כל הסכומים שהקונה חייב לו, וזאת בתוספת הריבית הנהוגה אצל המוסד הכספי לרבות, אך לא רק, כל ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו למוסד הכספי עקב ביטול הסכם זה ו/או ביטול ההלוואה,

12.5.5 כל עוד לא הוחזרו ו/או בוטלו הבטוחות לטובת הקונה ו/או המוסד הכספי שהלווה לקונה כספים כאמור, לא תחויב החברה בהשבת יתרת התמורה לקונה.

12.5.6 החברה תחזיר לקונה, תוך 45 יום ממועד שהרוכש פינה את הדירה או ממשלוח הודעת הביטול אם החזקה טרם נמסרה לרוכש את היתרה שתישאר מאותם הסכומים שקיבלה החברה מהקונה ע"ח התמורה, לאחר השבת הכספים למוסד הכספי ו/או נותן הלוואה ובניכוי הפיצוי המוסכם כתגדרתו בסעיף 12.4 לעיל. יתרת הכספים שיוותרו בידי החברה מתוך הכספים ששילם הקונה יוחזרו לידיו בערכם **הריאלי** נכון ליום ביצוע התשלום [קרי: בתוספת הפרשי הצמדה למדד, אך **ללא** תוספת ריבית].

12.5.7 מובהר בזאת כי בחתימתו על ייפוי הכוח המצורף להסכם זה נותן הקונה בזה את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שעורכי הדין של החברה יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח הבלתי חוזר אשר נחתם ע"י הקונה במעמד חתימת חוזה זה לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לצורך הגשמת הוראות סעיף זה והשלמת התחליכים הנובעים מביטול ההסכם.

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

12.7 מובהר בזאת, כי ב"כ המוכרת יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח המצורף כנספח ט' לחוזה זה לצורך הגשמת הוראות סעיף 12 לעיל ומימוש זכויותיה של המוכרת.

13. **<u>שונות</u>**

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

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

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

13.4 מובהר כי כל עיכוב שייגרם בביצוע התחייבות של צד להסכם זה והנובע מסיבות שאינן תלויות בצדדים עצמם ואינם בגדר שליטתו ויכולתו של צד להסכם זה, [כגון: מצב מלחמה,

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

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

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

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

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| **החברה** | **הקונה** |

# נספח א'

**[לפי סע' 4 להסכם]**

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

1. סך של _____ ₪ כולל מע"מ, המהווה 7% מהתמורה, ישלם הקונה לחברה במעמד חתימה על הסכם זה (להלן – "**המקדמה**") באמצעות המחאה לפקודת עוה"ד, אשר תופקד בחשבון נאמנות לטובת החברה. הקונה מורה לב"כ החברה באופן בלתי חוזר, להעביר את הסכום הנ"ל בניכוי עמלות בנק מחשבון הנאמנות לחשבון הליווי, באמצעות שובר מתוך פנקס השוברים שיימסר לקונה, וזאת מיד עם פתיחת חשבון הליווי.
2. סך השווה ל- 8% מהתמורה ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סע' 4 להסכם, ישלם הקונה לחברה באמצעות שובר, עד ולא יאוחר מ- 45 ימים לאחר קבלת היתר בניה ולא יאוחר מ-4 ימי עסקים מהיום שנמסר לקונה פנקס השוברים המאוחר מבין השניים. הקונה מתחייב לאסוף את פנקס השוברים תוך 4 ימים מהודעת החברה.
3. סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ (המהווה 15% ממחיר הדירה) ישולם עד לא יאוחר מ-4 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה או מועד חתימת חוזה, לפי המאוחר.
4. סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ (המהווה 15% ממחיר הדירה) ישולם עד לא יאוחר מ-8 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה או מועד חתימת חוזה, לפי המאוחר.
5. סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ (המהווה 15% ממחיר הדירה) ישולם עד לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה או ממועד חתימת חוזה , לפי המאוחר.
6. סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ (המהווה 15% ממחיר הדירה) ישולם עד לא יאוחר מ-16 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה או ממועד חתימת חוזה, לפי המאוחר.

   סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ (המהווה 15% ממחיר הדירה) ישולם 30 ימים לפני המועד הצפוי למסירת החזקה אשר תתואם עם הרוכש ו המוכר ישלח הודעה לקונה בעניין זה..
7. יתרת התמורה, 10% סך של _____₪ (במילים: _____ ₪), בתוספת כל התשלומים החלים על הרוכש עפ"י הסכם זה וטרם שולמו, תשולם עד 7 ימים לפני מועד המסירה (לעיל ולהלן: "התשלום האחרון").

---

**<u>על התשלומים הנ"ל יחולו ההוראות המפורטות להלן:</u>**

- הסכומים הנקובים לעיל ו/או בהסכם ישולמו לחברה בשקלים חדשים, כשהם צמודים למדד תשומות הבניה, כאמור בסעיף 4 להסכם וכוללים מע"מ על פי דין.
- בטרם ביצוע תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, על הרוכש ליצור קשר עם נציג החברה על מנת לברר את הפרשי ההצמדה החלים על התשלום אותו נדרש הרוכש לשלם. מובהר כי ככל והרוכש אינו יכול לעשות את חישוב הפרשי ההצמדה למדד החלים על התשלום הספציפי אותו נדרש הקונה לשלם, תיתן המוכרת לקונה 14 ימים להשלמת תשלום הפרשי ההצמדה למדד וזאת ללא חיוב בריבית פיגורים. בחלוף 14 הימים האמורים לעיל יחול על הפרשי ההצמדה שלא ישולמו על ידי הקונה ריבית פיגורים.
- אי עמידה באחד או יותר ממועדי התשלום המוסכמים לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לחברה את כל הזכויות לפי ההסכם ו/או לפי החוק ובלבד שהחברה התריעה על כך בפני הקונה בכתב והקונה לא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים ממועד קבלת ההתראה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה כי איחור בתשלום של עד 10 ימים לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם, אך כל איחור בתשלום, מכל סיבה שהיא, יחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים כהגדרתה בהסכם .

- הקונה יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום מאת הגוף המלווה. הוראות נספח זה הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הגוף המלווה. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום רק בעת שסכום ההפקדה יזוכה בפועל בחשבון הליווי ולאחר שהקונה הודיע לחברה בכתב אודות ההפקדה בצירוף העתק משובר התשלום.

***<u>ולראייה באו הצדדים על החתום:</u>***

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| **החברה** | **הקונה** |

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
שם הבודק: רויא אזמן
שם המבקר: _____
תאריך: 09/08/18
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

## נספח ב'

## מידע לרוכשי הדירה

בהתאם להוראות סעיף 2א1(א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 (להלן: "**החוק**"), הרינו להודיעכם כדלקמן:

1. ביום _____ נחתם ביניכם לבין המוכר חוזה מכר לרכישת דירה מס' _____ בקומה _____, אליה צמודים מחסן מס' _____ וחניה מס' _____ (להלן: "**הדירה**"), כמפורט בהסכם הנ"ל.

2. בהתאם לחוק ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, חלה על מוכר דירה החובה להבטיח את הכספים המשולמים על ידכם על חשבון מחיר הדירה באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו במפורש בחוק, כאשר בהתאם להוראות המכרז הוגבלה הבטוחה להבטחת הכספים לאחת משתי הבטוחות כדלקמן:

**2.1** מסירת ערבות בנקאית על פי החוק להבטחת הכספים ששילם הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לקונה חכירה או זכות אחרת בדירה (לרבות חזקה) כמובהר בחוזה המכר.

2.2 **פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של הכספים על פי החוק.**

3. כספי התמורה אותם תשלמו לחברה בגין הדירה יובטחו, בשלב זה, בדרך של מסירת פוליסת ביטוח כנדרש בחוק וכמפורט בסעיף 2.2 לעיל.

5. בהתאם להוראות חוזה הרכישה לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי התמורה אלא לתקופה אשר תסתיים בהתמלא כל אלה, הכל כפי הנקבע בסעיף 2.ב.(א) לחוק הנ"ל:

4.1 הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם;

4.2 נמסרה לכם החזקה בדירה;

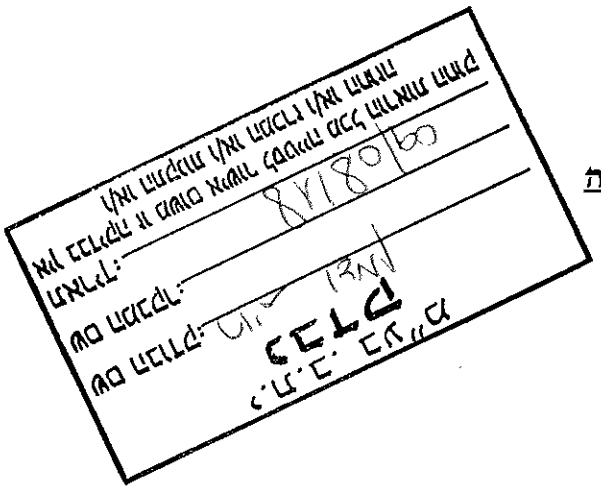
4.3 נרשמה הערת אזהרה על זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין;

**אישור הקונה:**

אנו מאשרים כי מסמך זה נמסר לנו במעמד החתימה על ההסכם:

_____ _____

י.ת.ב. בע"מ
**נבדק**
שם הבודק: כ"ת ובמן
שם המבקר: _____
תאריך: 09/08/18
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה



**נספח "ג"**

**סדרי בטיחות באתר הבנייה**

מבקר/ מבקרת נכבדים

מאת הנהלת החברה

הנדון: **סידורי בטיחות** – אתר:

**גדרה**

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

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

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

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

_____ _____

חתימות תאריך

## נספח "ד"

### תוספת לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף

1. הקונה ראה את תוכנית הפרויקט שהחברה מקימה על המקרקעין הידועים כגוש 8005 חלקות 8,28,30, מגרשים מס' 316מ, 322מ ו- 323מ בגדרה (להלן - "**המקרקעין**").

2. כנדרש בסעיף 6(א') לחוק המכר (דירות), תשל"ג- 1973, מוסכם בזה בין הצדדים כי המוכרת רשאית להחיל ולרשום על הבית המשותף, בין אם ירשם כבית משותף ובין אם לאו, תקנון מיוחד המבוסס על בסיס הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "**התקנון**") תוך ביצוע התאמות בתקנון כך שיותאם לתכנון הפרויקט.

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

א. מהרכוש המשותף יוצאו, לפי שיקול דעת המוכרת, החלקים המצוינים בטבלת ההצמדות המצורפת כנספח "יא'3" לחוזה זה והמהווים חלקים אשר אינם מיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבניין או בפרוייקט, ולרבות דרכי הגישה לכל החלקים דלעיל, או לחלקם. מפורש בזה כי המוכרת תהיה רשאית להצמיד ו/או להעביר בבעלות מלאה ו/או להחכיר לבעלי זכויות אחרות בפרויקט את כל אותם חלקים מן הרכוש המשותף שאינם מוצמדים לדירה שרכש הקונה ואשר הוצאו מהרכוש המשותף והכל בהתאם לטבלת ההצמדות המצורפת כנספח "יא'3" לחוזה זה. בנוסף, רשאית המוכרת להוציא מהרכוש המשותף שטחים לצורך בנית חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת לשימוש בלעדי של חברת החשמל ו/או חברת בזק ולקבוע הוראות בדבר זיקת הנאה שתירשם בכל חלק של המקרקעין לצורך תחזוקה וכיוב', וכן לקבוע הוראות המבטיחות את זכויות כ"א מהחברות הנ"ל בכל הנוגע לשימוש בחדר ובסביבתו והמגבילות את הדיירים בפעולותיהם ביחס לכל אחד מהחדרים הנ"ל ובקרבתו, והכל עפ"י הוראות החברות הנ"ל.

ב. כעולה מטבלת ההצמדות המצורפת כנספח "יא'3" לחוזה זה, המחסנים, החניות (מקורות ו/או לא מקורות), הגינות, החזית, שטחי קרקע, מבואות לדירות, גג הבניין, חללי הגג הקיימים, שטחי שרות לשטח המסחרי אינם חלק מהרכוש המשותף והמוכרת תצמידם לדירות ו/או לשטח המסחרי כמפורט בנספח "יא'3" לחוזה זה כמו כן תהא המוכרת רשאית בכפוף לכל דין, ובכפוף לדרישה של כל רשות מוסמכת לעשות בהם כל פעולת בניה, סגירה והריסה, וכל זאת מבלי לקבל הסכמה של הקונה או של יתר רוכשי דירות בפרוייקט לשם כך. הקונה מסכים להקנות למוכרת כל זכות שימוש ומעבר הנחוצים לשם ביצוע עבודות בניה והריסה וכן הודע לקונה כי עלולה להיגרם בשל כך אי נוחות ובלבד שלא ימנעו מהקונה גישה ושימוש סבירים בדירה ובהצמדותיה.

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

ד. שיעור חלקו של הקונה ברכוש המשותף יהיה בקירוב בהתאם ליחס שבין שטח ריצפת הדירה (ללא חלקים המוצמדים אליה) לבין סך כל שטח הרצפה שבכל הדירות האחרות (ללא הצמדות) בבית המשותף. המוכרת רשאית לסטות מהוראה זו בעת רישום הבית המשותף ולערוך תישוב אחר של החלקים ברכוש המשותף.

ה. המוכרת רשאית לקבוע כי שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו לא יהיה בהתאם לאמור בס"ק (ד') לעיל. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון כי שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ייעשה לפי סוגי הדירות בבניין (דירות גג, דירות גן וכיו"ב) ובלבד שלגבי אותו סוג דירות יהיו עקרונות שווים. חדר הטרנספורמציה ו/או חדר בזק - אם ייבנו - פטורים מתשלום כל הוצאה.

ו. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף:

בכפוף להתחייבויות הקונה בחוזה להימנע מלקבל החלטות מסויימות, יהיה כח ההצבעה של בעל הזכויות בדירה לפי שיעור חלקה ברכוש המשותף.

ז. כן יכללו בתקנון הוראות לגבי זיקת הנאה ו/או זכויות מעבר לגבי דיירי הבנין ו/או המקרקעין ו/או הציבור, והכל בקשר עם האמור בסעיף 9 לחוזה.

ח. המוכרת רשאית למנות עצמה ו/או מי מטעמה כנציגות זמנית של הבית המשותף, עם רישום הבית המשותף.

ט. כעולה מטבלת ההצמדות המצורפת כנספח "יא'3" לחוזה זה, לדירות שבקומה העליונה יוצמדו מרפסות ו/או שטחי הגג ו/או חלל הגג, לדירות הגן יוצמדו שטחי קרקע ולשטח המסחרי יוצמדו שטחי שרות ו/או שטחי גן והכל כמפורט בנספח "יא'3" לחוזה זה. כמו כן רשאית המוכרת לקבוע בתקנון כי חלקי פרויקט מסוימים מיועדים למסחר וכי שטחים ומתקנים שנבנו משמשים בלעדית את השטח המסחרי . בנוסף רשאית המוכרת לקבוע בתקנון, כי כל מי שלדירתו יוצמדו זכויות בניה ושטחי הצמדה לרבות לבעלי הזכויות בשטח המסחרי, יהיה רשאי לבקש היתרי בניה לבניה על שטחים שיוצמדו ליחידתו, ללא צורך בקבלת הסכמתם של בעלי הדירות ו/או היחידות האחרים בבניין ו/או בפרויקט.

הגג והקירות של כל בניה נוספת כנ"ל, יוצמדו אף הם ליחידה אליה הוצמדו השטחים, ויחולו עליהם ההוראות לעיל.

בעלי היחידות הנ"ל, יהיו רשאים לבקש תיקון צו הבית המשותף והתקנון, ע"י הכללתה של הבניה הנוספת במסמכים הנ"ל, ואף זאת ללא צורך בקבלת הסכמתם של בעלי היחידות אחרות בבניין.

בעלי היחידות האחרים בבניין, לא יהיו רשאים להתנגד לבקשת למתן היתרי בניה על שטחים כנ"ל, לבניה עצמה על השטחים, ולתיקון הצו והתקנון בהתאם.

י. המוכרת תהיה רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראות לעניין זכותה של המוכרת להתקין על הקיר החיצוני של הבניין שלט עליו יופיע שם המוכרת ו/או הלוגו של המוכרת, כאשר גודל השלט, גודל הכיתוב ומקום הצבת השלט יקבעו מעת לעת ע"י המוכרת לפי שיקול דעתה הסביר ובלבד שמיקום הצבת השלט יהיה במקום שאינו מפריע לשימוש הסביר בדירה ובמבנה ועלויות בגין השלט, התקנתו, הסרתו ואחזקתו יחולו על המוכרת.

יא. המוכרת רשאית להוסיף בתקנון הבית המשותף שירשם ביחס לפרויקט, איסור על הצבת מתקן משדר סלולרי ו/או אנטנה סלולרית בדירות ו/או ברכוש המשותף.

יב. המוכרת רשאית להוסיף בתקנון הבית המשותף שירשם ביחס לפרויקט הוראות מתאימות לעניין השטח המסחרי ואפשרויות השימוש בו לרבות הוראות המתירות לבעלי הזכויות לנהל בו פעילות מסחרית ללא הגבלת סוג העסקים שיפעלו בו, שילוטם, עיצובם ושעות הפעילות, והכל בכפוף להוראות כל דין.

יג. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות האוסרות על רוכשי יחידות דיור בפרויקט להפריע ו/או למנוע ו/או לעכב כל פעילות בשטח המסחרי.

יד. הוראות המוכרת לפי תוספת זו הן לרבות מי שיבוא במקום המוכרת או לפקודת המוכרת, והן יחולו בכפוף ובמצטבר לכל הוראות החוזה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

| | |
|---|---|
| **החברה** | **הקונה** |
| **שמגר מאור ואקנין**<br>**ת.ז. 312755697** | **בראל א.ב. הנדסה ובניית בע"מ**<br>**ח.פ. 513460865** |

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
שם הבודק: רוי אמן
שם המבקר:
תאריך: 09/08/18
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה



# נספח ה'

## התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר

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

אני אמנע מהעברת זכויות לנתין זר מבלי שנתקבל אישור כאמור.

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

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

לעניין זה:

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

**"זר"**- מי שאינו אחד מאלה:

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

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

| | | |
|---|---|---|
| שם מלא | מספר ת.ז | חתימה |
| שם מלא | מספר ת.ז | חתימה |

**אישור**

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

# נספח ו'

## תצהיר וכתב התחייבות רוכש בהתאם להוראות המכרז

אני/ אנו, הח"מ, _____ ת.ז _____

_____ ת.ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "_____" בגדרה (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**"), עם החברה בראל א.ב. הנדסה ובנייה ח.פ. 51-346086-5 ומר ואקנין שמגר מאור ת.ז. 312755697.

הודע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' מר/299/2015 בו זכתה המוכרת (להלן: "**המכרז**"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/נו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיק/ים באזור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

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

2.

א. הודע לי/לנו ואני/נו מסכימ/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תירשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכרת.

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

_____ שם הקונה

_____ שם הקונה

**אישור**

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובת רח' דרך עכו 133 קרית מוצקין, הרוכשים _____ ת.ז _____, ו _____ ת.ז _____ אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם ולאחר שהוזהרו כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

_____

י.ת.ב. בע"מ
**נבדק**
שם הבודק: רוית ואמן
שם המבקר: _____
תאריך: 09/08/18
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

**שמגר מאור ואקנין**
**ת.ז. 312755697**

**בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ**
**ח.פ. 513460865**

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
שם הבודק: [illegible]
שם המבקר: [illegible]
תאריך: 09/08/18
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל חוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

**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, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

**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 הורי/ת) 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/ו בפני מר/גב' _____ נושא/ת ת.ז. _____ וכן מר/גב' _____ נושא/ת ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה/ם כי עליו/ה/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/מה/מו עליה בפני.

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

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
שם הבודק: רוית ונשן
שם המבקר:
תאריך: 09/08/18
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

## נספח ח' – ליווי פיננסי

תאריך: _____

**לכבוד**
**יסודות א' נדל"ן ופתוח (אנקס 1)**
**שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות")**
**רחוב בר-כוכבא 23**
**בני-ברק**

**לכבוד**
**מנורה מבטחים ביטוח בע"מ**
**(להלן: "החברה")**
**רחוב אלנבי 115**
**תל-אביב**

לבקשת בראל א.ב. הנדסה ובנייה ח.פ. 51-346086-5 ומר ואקנין שמגר מאור ת.ז. 312755697 (להלן: "**המוכר**") ובהמשך להסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור בת ____ חדרים בפרוייקט _____ הנבנה על המקרקעין **הידועים כמתחם מס' 33518 על פי מכרז מסוג "מחיר למשתכן" מספר מר/299/2015 של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, גוש 80050 חלקות 8, 28, 30, מגרשים מס' 316מ, 322מ ו-323מ על פי תוכנית מפורטת מס' זמ/589 ב בגדרה, תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 52924189א** (להלן: "**יחידת הדיור**", "**המקרקעין**", "**הפרוייקט**" ו- "**הסכם הרכישה**" בהתאמה) הודע לנו בזאת כדלקמן:

1. הודע לנו כי המוכר יצר לטובתכם שעבוד, משכנתא ומשכון על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרוייקט ו/או במקרקעין (להלן: "**השעבודים**") ואנו מסכימים ליצירת השעבודים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם - על דרך השעבוד - של זכויות המוכר בקשר עמם, לרבות זכויות המוכר כלפינו על פי הסכם הרכישה.

2. כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין יחידת הדיור משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין יחידת הדיור ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים לגבי המקרקעין (כולל יחידת הדיור) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל יחידת הדיור) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.

3. אם - במקרה של תפיסת הפרוייקט על ידכם (או על ידי כונס נכסים) - אתם (או כונס הנכסים) תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את הסכם הרכישה, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (ששה) חודשים, להשלמת בניית יחידת הדיור מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר יחידת הדיור כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלומם בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר.

4. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה אך ורק ישירות לחשבון הפרוייקט, שהינו חשבון מס' _____ המתנהל על שם המוכר בבנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף 461 (להלן: "**חשבון הפרוייקט**") ובאמצעות פנקס השוברים אשר נמסר לנו במעמד החתימה על הסכם הרכישה בלבד.

   הודע לנו כי תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב כלפיכם כתשלום על חשבון רכישת יחידת הדיור על פי הסכם הרכישה, ולא תוצא בגינו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**") (להלן: "**הבטוחה**" או "**הבטוחות**"). עוד הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר.

5. הודע לנו כי, בהתאם להוראות חוק המכר, הבטוחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר יחידת הדיור ולפיכך הבטוחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר יחידת הדיור, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.

**שמגר מאור ואקנין**
**ת.ז. 312755697**

**בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ**
**ח.פ. 513460865**

6. הודע לנו כי הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר היחידה - בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור. לעניין זה יובהר כי מחיר היחידה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות, מיסים, פקדונות וכיוצ"ב.

7. הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפינו, בתנאים המפורטים בבטוחות, ואנו מוותרים בזה על כל זכות לדרוש מכם תשלומים ו/או כספים נוספים מעבר לאלה שמובטחים באמצעות הבטוחות.

8. הודע לנו כי תסכימו להחריג את יחידת הדיור מתחולת השעבודים לטובתכם, וזאת לאחר סיום בניית יחידת הדיור, קבלת האישורים הנדרשים לאכלוס יחידת הדיור, תשלום מלוא התמורה על פי הסכם הרכישה לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים, מסירת החזקה ביחידת הדיור והחזרת כל הבטוחות על פי חוק המכר לאחר שהתקיימו כל התנאים לפקיעתן מבלי שהחברה נדרשה לשלם על פיהן סכומים כלשהם (להלן: "**תנאי ההחרגה**").

9. אנו מתחייבים לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו ביחידת הדיור אלא לאחר שיירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם הודע לנו כי בכל מקרה זכויותיכם על פי השעבודים עדיפות על זכויותינו ביחידת הדיור, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי ההחרגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.

10. אנו מסכימים כי החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם הרכישה יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כאמור לא יהיה להם כל תוקף גם בינינו לבין המוכר.

11. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם הרכישה אנו ניתן לכם הודעה בכתב על-כך, לפחות 30 ימים מראש.

12. אנו לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי חוזה המכר בלא לקבל על-כך את הסכמתכם בכתב ומראש.

13. הודע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטוחות אשר יוצאו לטובתנו, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרוייקט וביחידת הדיור מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.

14. אנו מסכימים כי אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת בהתאם להוראות חוק המכר והמכרז, (קרי, שהבטוחה החלופית תהיה אחת מהבטוחות המנויות בסעיפים 2(1) או 2(2) לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974), ולרבות בדרך של הפניה לחתימה על חוזה תכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, והכל כאמור ובכפוף להוראות חוק המכר.

15. הודע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו ביחידת הדיור לרבות בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ייפוי הכוח אותו חתמנו לטובת המוכר כחלק מהסכם הרכישה ישמש גם לייפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל ייפוי כוח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.

16. הודע לקונה שכל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לביניכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, הודע לנו כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר ליחידת הדיור, ולמעט על פי הבטוחות שיונפקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרוייקט כדי להטיל עליכם אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לגבי השימוש בכספים, מימון הפרוייקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

17. כמו כן הודע לקונה כי הפיקוח על הפרוייקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרוייקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרוייקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרוייקט

או מוקצים לבניית הפרוייקט. לפיכך הודע לנו ואנו מסכימים כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.

הובהר והוסבר לנו כי אם ובמידה שאנו מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספינו, עלינו להסדיר זאת במישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם לא תהיו אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטוחות שתנפיקו לטובתנו.

18. אנו מסכימים כי ממועד תתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם הרכישה על כל התוצאות הנובעות מכך.

19. הודע לנו כי לא נוכל לחזור בנו מהתחייבויותינו על פי מסמך זה, הואיל וזכויותיכם תלויות בו.

20. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם הרכישה יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

21. אנו מסכימים כי בכל הנוגע ליחידת הדיור, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי.

**בכבוד רב,**

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

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

# נספח ט' - יפוי כח בלתי חוזר

**אני/ו הח"מ:** **1.** _____
**2.** _____

ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עוה"ד רועי שושני ו/או בני לב-קורן ו/או ורד בן סימון ו/או מישל אלון ו/או דור וולך (להלן: "**באי כוחנו**") כולם ביחד או כ"א מהם לחוד, להופיע ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לזכויותינו ו/או להתחייבויותינו הנוגעות לרכישת זכויות בדירה והצמוד לה לפי חוזה רכישת הדירה מיום_____ (להלן: "**החוזה**") מאת בראל א.ב. הנדסה ובנייה ח.פ. 51-346086-5 ומר ואקנין שמגר מאור ת.ז. 312755697 (להלן: "**החברה**"). "**הדירה**" לעיל ולהלן ביפוי כח זה: דירה במבנה מס' _____ בקומה ____ המסומנת בתוכנית המבנה כדירה מס' זמני _____ הכוללת חדר מגורים, ____ חדרי שינה וממ"ד, חדרי אמבט ונוחיות, חדר מטבח, ומרפסת ואשר אליה יוצמדו מחסן מס' ____ וחניה מס' ____ מסוג _____ בבניין אשר נבנה ע"י החברה על המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 8, 28, 30 בגוש 80050 בגדרה (להלן – "**המקרקעין**") (להלן- "**הפרוייקט**"), וזאת מכח זכייתה במכרז רמ"י מס' מר/299/2015.

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

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

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

"**הדירה**" ביפוי כח זה הינה "הדירה" בין שתיכלל בבית שנירשם כבית משותף לפי חוק המקרקעין, ובין שתכלל בבית שעדיין לא נרשם כבית משותף, וזאת כשהדירה חופשית ממשכנתא/ות ו/או כפופה לה/ן ו/או כשהדירה כפופה לשעבודים- לרבות זיקות הנאה, כמוגדר בחוק המקרקעין- הכל בתנאים כפי שכל אחד מבא/י-כוח/נו ו/או כולם ימצא/ו לנכון.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. כל הסמכויות האמורות לעיל, באות להוסיף ולא לגרוע מהסמכות הכללית הנתונה לבאי כוחנו בראש יפוי כח זה. למען הסר ספק, הננו מאשרים כי הובהר לנו כי מיופי הכח מייצגים את שמגר מאור ואקנין ת.ז 312755697 ובראל א.ב הנדסה ובנייה בע"מ ח.פ 513460865 ויהיו רשאים לייצג כל צד נוסף, מבלי שהדבר יפגע ביפוי כח זה, ואנו נותנים לכך הסכמתנו מראש.

16. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר, ואין אנו וכל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא מחייב אותנו או הבאים במקומנו או תחתינו הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו כל בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או שמגר מאור ואקנין ת.ז 312755697 ובראל א.ב הנדסה ובנייה בע"מ ח.פ 513460865 ו/או של כל בנק ו/או בנק מלווה, איש או מוסד כספי אחר שהסכים/ו להלוות לנו כספים תמורת רישום משכנתא/אות על זכות החכירה, לגבי הדירה, ואנו מצהירים בזה כי הננו מוותרים ויתור גמור לעשות בעצמנו או על ידי מישהו אחר, מלבד מיופי כוחנו הנ"ל את כל הפעולות, או איזו מהן, הנזכרות ביפוי כח זה, וכל אחד מבאי כוחנו הנ"ל יהיה זכאי למנוע בעדנו ולחוציא אותנו מכל פעולה כנ"ל אלא אם כן ביקשו מיופי הכח כי נבצע הפעולות בעצמנו.

**ולראיה באתי/נו על החתום ביום 09/08/2018:**

_____ _____

_____ _____

הריני לאשר כי ביום 09/08/2018 הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובתי, ברח' דרך עכו 133 ק.מוצקין, גב'/מר _____ **ת.ז.** _____ **ו-** _____ **ת.ז.** _____, אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם וחתמו על יפוי כח זה בפניי.

**שמגר מאור ואקנין**
**ת.ז. 312755697**

**בראל א.ב. הנדסה ובנייה בע"מ**
**ח.פ. 513460865**

י.ת.ב. בע"מ

**נבדק**

שם הבודק: [illegible]

שם המבקר: [illegible]

תאריך: 09/08/18

אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות התוק
ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה

**נספח יב' - נספח תנאי מתלה**

שם הקונה: _____ **ת.ז.** _____
חלק בממכר: בשלמות
כתובת: _____ , _____

דירה מס' ___, בניין ___ (מגרש מס' ___)
(להלן: "**הקונה**")

**הואיל** ובין הצדדים נחתם הסכם לרכישת דירה (להלן: "**ההסכם**" ו/או "**הסכם הרכישה**" ו/או "**חוזה הרכישה**") בפרויקט אשר נבנה על ידי המוכרת במקרקעין הידועים כגוש 80050 חלק מחלקות 8,28,30 בגדרה (להלן - "**המקרקעין**");

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

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

**והואיל** והודע לקונה שעל מנת לקבל את היתר הבנייה, ייתכן ותבחר המוכרת ו/או יהיה עליה לסטות מהתכניות ו/או המפרט ו/או תיאור הדירה המצורפים להסכם כנספחים י', יא'1,יא'2 ו- יא'3 ו/או מהבקשות להיתר ככל שהוגשו על ידה, בכל הקשור לבניית הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט, באופן שהיתר הבניה, אם יינתן, יתייחס לתכניות ו/או למפרט שונים מאלה המצורפים להסכם, בין היתר וכדוגמה בלבד, בכל הנוגע לשטח המגרש, לצורת הבניין, מיקומו על המקרקעין, למספר הקומות, למספר יחידות הדיור בבניין, למידות הדירה, לתכניות החניה והפיתוח, למעברים וזיקות הנאה בין בניני הפרויקט וכיוב';

**לפיכך מוסכם ומותנה כדלקמן:**

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

2. **תכניות ומפרט טכני**:

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

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

3. **היתר בניה**

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

**למען הסר ספק יובהר כי ככל ויחול איחור בהתקיימות התנאי המתלה, קרי בקבלת היתר בנייה בשל הגשת התנגדויות ו/או עררים וכיו"ב ו/או בנושאים שאינם בשליטתם של המוכרת, ידחה בהתאם גם מועד מסירת החזקה בדירה כהגדרתו בהסכם המכר בתקופת זמן מקבילה למשך ההפרעה או העיכוב הנ"ל.**

4. **<u>סטיות במידות ובכמויות</u>**

4.1. במקרה בו יסתבר למוכרת כי מידות המגרש ו/או הדירה ו/או מיקומה של הדירה ו/או מיקומו של הבניין על פי היתר הבניה שונות ביותר מאשר 2%, וכן שקיימות סטיות בכמויות ו/או באביזרים שבמפרט הטכני העולה על 5%, תודיע המוכרת לקונה בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם בהודעה בלתי מסויגת בכתב, שתימסר למוכרת וזאת במשך 14 ימים בלבד ממועד מסירת ההודעה לקונה (להלן: "**תקופת ההודעה לסטייה במידות ובכמויות**"), ויחולו הוראות סעיף 6 להלן. להסרת ספק, יובהר, כי הקונה לא יהא רשאי לבטל את ההסכם כאמור בסעיף זה כתוצאה מסטיות שאינן קשורות לדירה גופא ו/או מיקומה בבניין ו/או למיקום הבניין במגרש וכן כתוצאה מסטיות שאינן מהותיות.

4.2. לא מימש הקונה את הזכות לביטול כאמור לעיל, במהלך תקופת ההודעה לסטייה במידות ובכמויות, תפקע זכות הקונה לביטול על פי סעיף זה. מובהר לקונה כי במקרה כאמור לא יהא זכאי לקבלת פיצוי כלשהו מהמוכרת (כספי או אחר) ו/או לביטול ההסכם ו/או לכל סעד אחר על פי ההסכם.

5. **<u>בחירת חניות ומחסנים</u>**

5.1. הואיל ובשלב ה- Pre-Sale עלולות תוכניות המחסנים והחניות להשתנות בהתאם להיתר הבניה שיינתן, לפיכך, מובהר כי דירות אשר יהיה שינוי במיקומם או בגודלם של המחסן ו/או החנייה/ חניות שהוצמדו להם בהתאם להיתר הבניה שיינתן, הרי שהקונה יוזמן על ידי החברה לחתום על חניה ו/או על מחסן חלופיים במועד שהחברה תיקבע, בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5.2 להלן.

5.2. מוסכם כי סדר הבחירה של חניה ומחסן ככל שישתנו בהתאם להיתר הבנייה שינתן ייקבע לפי שוויה של הדירה הנרכשת בסדר יורד, דהיינו דירות שמחירן גבוה יותר תהיינה הראשונות לבחור ודירות שמחירן נמוך יותר תהיינה אחרונות לבחור.

5.3. לא הופיע הקונה במועד אותו קבעה החברה, מסמיך הקונה את החברה, באופן בלתי חוזר, לקבוע ולסמן את ההצמדות לפי שיקול דעת החברה. הקונה מוותר בזאת על כל טענה מכל מין וסוג שהיא כלפי החברה לעניין בחירת החניה ו/או המחסן אשר יוצמדו לדירתו ככל שיחול שינוי במיקומם בעקבות היתר הבנייה שיתקבל.

6. **<u>ביטול ההסכם</u>**

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

6.1. הביטול יכנס לתוקפו אך ורק עם קבלת הודעת הביטול בפועל בידי המוכרת.

6.2. הקונה מתחייב לחתום מיד, לפי דרישת המוכרת, על הסכם ביטול ותצהיר ביטול לשלטונות מיסוי מקרקעין וכן על כל מסמך אחר, ככל שיידרש על ידי רשות מוסמכת לצורך ביטול ההסכם כדין ובכפוף לאמור בסעיף 6.3 להלן, להשיב למוכרת את כל הבטוחות שנמסור לו בהתאם להסכם, ככל שנמסרו, מבלי שמומשו.

6.3. בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול אצל המוכרת, ובכפוף להתקיימות התנאים המצטברים כדלקמן:

6.3.1. הקונה חתם על מסמכי ביטול והעדר תביעות בגין כל טענה ו/או דרישה לזכות בנכס, תוך שמירה על כל טענה אחרת ככל שעומדת לו על פי דין ויתר המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל.

6.3.2. כל הבטוחות שניתנו לקונה בהתאם להוראות ההסכם, ככל שניתנו, בוטלו לשביעות רצונה של המוכרת ומבלי שהגוף המלווה, כהגדרתו בהסכם נדרש לשלם כספים כלשהם בגין הבטוחות כאמור.

6.3.3. תוך 45 ימים מהמועד בו בוטל ההסכם יוחזרו לקונה מלוא הסכומים ששילם למוכרת על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, בניכוי הסכומים שיהא על המוכרת להחזיר לבנק בגין הלוואה, ככל שקיבל הקונה מבנק שהעמיד לו הלוואה לצורך רכישת הדירה על פי התחייבות של המוכרת לבנק הקונה ובהתאם לסכום שייקבע בנק הקונה (ובלבד שלא יעלה על הסכום שהקונה זכאי להשבתו כאמור לעיל), בניכוי עמלות בנקאיות. כמו-כן, יושבו לידי הרוכש תשלומי ההשתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת, בהתאם לסעיף 3.8 להסכם המכר, וזאת באופן יחסי לפעולות רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש אשר בוצעו עד למועד הביטול.

הצדדים מתחייבים לבצע את כל הפעולות שתידרשנה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, ו/או להמציא לעוה"ד של המוכרת כל מסמך אחר שיהא נחוץ לצורך כך, הכל על פי דרישת המוכרת ו/או בא כוחה.

7. **כללי**

7.1. מסירת הודעות בהתאם לנספח זה תהיינה כאמור בהוראות חוזה המכר למסירת הודעות.

7.2. ככל שקיימת סתירה בין ההסכם ונספחיו לבין האמור בתוספת זו, תגברנה הוראות תוספת זו.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

| | |
|---|---|
| **החברה** | **הקונה** |

י.ת.ב. בע"מ
**נבדק**
שם הבודק: רוי גמן
שם המבקר:
תאריך: 09/08/18
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ו/או התקנות ו/או המכרז ו/או החוזה