

מגרש _____ בניין _____ דירה _____ קומה _____ מעל קומת הקרקע



הסכם מכר דירה

בפרויקט "מחיר מופחת"

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____, שנת _____

בין:

סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ

ח.פ. 515584738

מרח' ספיר 7, חיפה

מצד אחד;

(להלן: "המוכרת" ו/או "החברה")

לבין:

1. _____

2. _____

מרח' _____

טלפון בית: _____

טלפון נייד 1: _____

טלפון נייד 2: _____

כתובת דוא"ל: _____

(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 2062, חלקה 87 (בחלק) במגרש מס' 31 לפי תוכנית מפורטת, תמל/1062 בשטח כולל של כ-4,410 מ"ר, באשדוד (להלן - "המקרקעין"), וזאת מכח זכייתה במכרז רמ"י [מחיר מופחת] מס' ים/199/2021 (להלן: "המכרז");

והואיל:

ועפ"י הוראות התב"ע החלה על המקרקעין כהגדרה להלן, היקף הבניה המוגדר כולל 170 יחידות דיור לפחות, מתוכן 85 יחידות דיור המיועדות לשיווק במסגרת תוכנית "מחיר מופחת" ו- 85 יחידות דיור המיועדות לשיווק לשוק החופשי [דהיינו בתנאים ובמחירים לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה] וכן שטחי מסחר כהגדרתם להלן.

והואיל:

וטרם התקבל היתר בנייה לפרויקט;

והואיל:

והמוכרת טרם התקשרה בהסכם ליווי מלא [להלן - "הסכם הליווי"] הוא עתידה להתקשר בהסכם ליווי עם מוסד פיננסי מוכר בישראל [להלן - "הגוף המלווה"], אשר יכלול העמדת בטוחות לקונה מסוג ערבות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר [דירות] [הבטחת השקעות של רוכשי דירות], תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות");

והואיל

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

והואיל

וככל ולא יינתן היתר בניה ו/או לא ייכנס הסכם הליווי לתוקף בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, הרוכש יהיה רשאי לבטל את ההסכם, הכל כמפורט בנספח יב [נספח "היעדר היתר בניה"] המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל ובהתאם לבקשה להיתר, בניין מס' _____ (להלן: "**המבנה**") יכלול דירה המיועדת לשיווק במסגרת "מחיר מופחת" בקומה _____ מעל קומת הקרקע, המסומנת בתוכנית המבנה כדירה מס' זמני _____, הכוללת _____ חדרים (כולל חדר מגורים, חדרי שינה וממ"ד), חדרי אמבט ונוחיות, חדר מטבח, ומרפסת ואשר אליה יוצמדו מחסן מס' _____, חניה מס' _____ מסוג _____ וחלק יחסי מהרכוש המשותף (להלן - "**הדירה**"), הכל כמפורט בתשריטי המכר ובמפרט המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

והואיל והחברה מצהירה כי היא עליה לעמוד בתנאי ההיתר, הוראות המכרז, בדרישות הרשויות והגוף המלווה ובדרישות חברת חשמל וחברת הגז בקשר למבנה ולדירות;

והואיל והחברה מתחייבת לרשום את המבנה כבית משותף ולחילופין בכל דרך חוקית אחרת בהתאם לדין;

והואיל וברצון הקונה שהחברה תקים עבורו את הדירה הנ"ל ותקנה לו את זכויות החכירה בה, והחברה מתחייבת כפוף לתנאי הסכם זה ונספחיו לרבות הוראות נספח היעדר היתר בניה לבנות את הדירה עבור הקונה ולהקנות לו את זכויות החכירה בה בתור יחידת רישום נפרדת לאחר רישום המבנה כבית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכותרות

- 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 שכתרתו "חוזה".
 - 1.4.2 **נספח א'** - תשלומים ומועדים.
 - 1.4.3 **נספח ב'** - חובת יידוע לעניין בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות.
 - 1.4.4 **נספח ג'** - סדרי בטיחות באתר הבניה.
 - 1.4.5 **נספח ד'** - תוספות לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף.
 - 1.4.6 **נספח ה'** - התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר.
 - 1.4.7 **נספח ו'** - כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחיר מופחת / כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר מופחת.
 - 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 נוטריוני בלתי חוזר.
 - 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** - תכנית שטחי הרכוש המשותף.
 - 1.4.15 **נספח יב'** – נספח היעדר היתר בניה.

1.4.16 נספח יג' - בוטל.

1.4.17 נספח יד' – נספח הצמדת חנית נכים.

1.4.18 נספח טו' – עמלת ערבות חוק מכר

1.4.19 נספח טז' – אישור בדבר ביטול בטוחה (לחתימת הקונה לאחר מסירת החזקה)

1.4.20 נספח יז - נספח לדירה בשלבי בניה

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, יפורשו ההוראות בצורה הרחבה ביותר ואף הוראה לא תפורש כבאה לצמצם הוראה אחרת אלא אם וככל שהדבר ייאמר במפורש. למען הסר ספק במקרה של מחלוקת בעניין משפטי יגברו הוראות ההסכם, בנושאים טכניים יגברו הוראות המפרט הטכני ובנושאים טכנוניים של הדירה והמבנה יגברו התוכניות.

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

1.7 הגדרות

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

"הפרויקט" 3 בניינים בסה"כ הכוללים 170 יחידות דיור מתוכן 85 יח"ד המיועדות לשיווק במסגרת תוכנית "מחיר מופחת" ועפ"י פרוט כדלקמן:
בניין מס' 1 בן 29 קומות (מעל קומת קרקע הכוללת שטחי מסחר), הכולל 108 יח"ד.

בניין מס' A2 הכולל 31 דירות ובניין מס' B2 הכולל 29 דירות, בני 8 קומות כ"א (מעל קומת קרקע הכוללת שטחי מסחר).

כמו כן כוללים הבניינים או חלק מהם שטחי מסחר בקומת הקרקע, מצבורי גז, חניות (לרבות חניונים תת-קרקעיים), שטחים משותפים, שטחי פיתוח, מבני עזר, מחסנים וכד' בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו ולתוכנית אשר תאושר על ידי מוסדות התכנון לצורך מתן היתר בניה.

מובהר בזה, כי החברה תהא רשאית לקבוע את סדר ההקמה של הבניינים לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז, וכי לא חלה עליה חובה לבנות את כל הבניינים באופן סימולטני ובלבד שמועד המסירה לא ישתנה.

יחידה / יחידות במפלסי הקרקע של כל הבניינים המיועדות לשימוש מסחרי ו/או כל שימוש חוקי אחר המוגדר בתב"ע ואשר אליהן יוצמדו שטחי חנייה וחלקי יחסי ברכוש המשותף והכל בהתאם לתוכנית אשר תאושר על ידי מוסדות התכנון לצורך מתן היתר בניה.

"השטח

המסחרי"

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

"המדד"

כל מוסד פיננסי ו/או תאגיד בנקאי, עימו תבחר המוכרת להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתה הסביר, לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט בלבד שיעמוד בהגדרת תאגיד מלווה על פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

"הגוף

מלווה" ו/או

"הבנק"

חשבון אשר נפתח על שם החברה ללוי פיננסי של הפרויקט בבנק _____	המלווה
לישראל בע"מ סניף _____ מס' חשבון _____ או לחילופין כל חשבון אחר	חשבון
שיחליף אותו בהתאם למפורט בפנקס השוברים.	הפרויקט
	או "חשבון
	הליווי"
חוזה זה וכל נספחיו, בין אם צורפו אליו בפועל ובין אם לאו.	"החוזה" או
	"חוזה זה"
חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, כפי שיהא	"חוק המכר
בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.	הבטחת
	השקעות"
חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק	"חוק המכר"
אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.	
חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או	"חוק
יבוא במקומו.	המקרקעין"
כל תכניות בניין עיר החלות על המקרקעין.	"התב"ע"
כל עורך דין ממשרד עו"ד לב-קורן, שושני ושות' וכן כל עורך דין הפועל עבורם	"ב"כ
ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.	המוכרת"
עיריית אשדוד.	"העירייה"
	או "הרשות
	המקומית"
הקבלן ו/או קבלני משנה שייבחרו על ידי המוכרת, אשר יהיו קבלנים רשומים	"הקבלן"
אצל רשם הקבלנים ומורשים ובעלי סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית	
הדירה והפרויקט.	
ריבית בשיעור המקסימלי לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה.	"ריבית
	פיגורים"
כמפורט בסעיף 7.1 להסכם או עד לתאריך אחר שיקבע בהתאם להוראות	"תאריך
סעיף 7.1 להסכם.	מסירה" ו/או
	"מועד
	המסירה"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
מכרז מס' יס/199/2021 שנערך ע"י רמ"י.	"המכרז"
זכות חכירה מהוונת, כמשמעותה בחוק המקרקעין בדמי חכירה וביתר	"החכירה"
התנאים הנקבעים מידי פעם בפעם על ידי בעל הקרקע / רמ"י, לתקופה של	
98 שנים, ובהתאם לתנאי המכרז.	

2. התחייבויות החברה

- 2.1 החברה מצהירה כי היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם להתקשר בחוזה זה ואין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם למכירת הדירה לקונה ולמילוי התחייבויות החברה על פיו. עוד מצהירה החברה כי הבניין והדירה יוקמו על פי היתר בניה כדין וכי זכויותיה בדירה ובבניין נקיות מכל שעבוד ו/או משכנתא למעט לטובת הגוף המלווה לצורך ליווי הפרויקט.

עוד מצהירה החברה כי היא מילאה את כל התחייבויותיה עפ"י המכרז וכי היא מתחייבת למלא את כל התחייבויותיה ולשלם את כל המיסים ו/או האגרות המוטלים ו/או שיוטלו עליה במסגרת המכרז.

2.2 החברה מוכרת בזה לקונה זכות חכירה מהוונת בדירה, לתקופה של 98 שנים (החל מיום 28.12.2021 ועד ליום 27.12.2119 עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בהתאם להסכם החכירה החתום בין החברה לרמ"י, והיא מתחייבת לבנות על חשבונה ובאמצעות קבלנים מטעמה את המבנה ואת הדירה בהתאם לתוכנית הדירה ולמפרט הטכני הרצופים להסכם זה כחלק בלתי נפרד של ההסכם ואשר לא יפחתו מהמפרט המחייב במכרז וכן לפי תנאי היתר הבניה ותוכניות האדריכל (תכנית הדירה והמפרט הטכני ייקראו להלן – "התוכנית") ובכפוף להוראות הסכם הליווי מול הגוף המלווה. בכל מקרה תקבע תכנית הדירה בהתאם להיתר הבניה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו.

הודע לרוכש שחווה החכירה בין החברה לבין המנהל וכן החווה עם משרד הבינוי (או מי מטעמו) אינם מהווים חווה/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בחווה זה והכל בכפוף להוראות המכרז.

2.3 מובהר בזה כי היה ומסיבה כלשהיא לא יתקבל היתר בניה לדירה בתוך 6 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).

מובהר כי זכותו של הקונה לביטול ההסכם כאמור לעיל, תעמוד לקונה עד למועד קבלת היתר הבניה בידי המוכרת.

כמו-כן, יושבו לידי הרוכש תשלומי ההשתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת, בהתאם לסעיף 12.2 להלן, וזאת באופן יחסי לפעולות רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש אשר בוצעו עד למועד הביטול. השבת כספים כאמור, בערכם הריאלי, תתבצע בתוך 45 ימים מהמועד בו בוטל ההסכם (במקרה של ביטול לאחר מסירת החזקה בדירה – 45 ימים מהמועד שבו הרוכש פינה את הדירה והשיב את החזקה בה לידי המוכרת), והכל בהתאם להוראות שבסעיף 13.7 לחווה.

מובהר ומוסכם בזה כי הוראות נספח היעדר היתר הבניה – יחול 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 30 יום ממועד הודעת החברה – להודיע לחברה על רצונו לבטל חווה זה ולחלופין על רצונו לקיים את החווה בכפוף ובהתאם לתנאי ההיתר בשינויים, ובלבד שנתנה לקונה האפשרות לעיין בכל התוכניות החדשות.

הודיע הקונה על רצונו לקיים את החווה 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 לעיל לעניין ביטול החוזה.

ככל שהקונה לא יעביר את החלטתו בתום ה- 30 ימים האמורים שלעיל, ייחשב הדבר כהודעה מצד הקונה בדבר רצונו לקיים את החוזה בכפוף ובהתאם לתנאי היתר השינויים. במקרה כזה, יהיו מיופי הכח [כהגדרתם להלן] רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח ולחתום בשם הקונה על תוכניות מכר עדכניות ו/או כל מסמך אחר שיידרש בהקשר זה.

2.4 המוכרת תחל בבניית המבנה והדירה בתוך 70 ימים ממועד קבלת כל האישורים מכל רשות מוסמכת, הדרושים ו/או שיידרשו לצורך בניית הבניין והדירה לרבות התקיימות הוראות נספח היעדר היתר בנייה וכניסת הסכם הליווי לתוקף ובלבד שלא יהיה בכך כדי לדחות את מועד המסירה.

2.5 המוכרת מתחייבת כי הדירה והמבנה יבנו בהתאם להיתר הבניה, למפרט הטכני המחייב ולתוכניות המכר המצ"ב להסכם זה, בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט ותוכניות המכר המצ"ב להסכם זה וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה מהוראות הדין, היתר הבניה, או מהנחיות הרשויות המוסמכות או שינוי, ובכפוף להוראות נספח היעדר היתר בנייה ולזכותו של הרוכש לבטל את ההסכם ככל וההיתר שיתקבל יהיה שונה מהמפרט והתוכניות המצורפות להסכם זה, מעבר לשינויים קלים בביצוע כהגדרתם להלן ובכפוף לשינויים נוספים עליהם יוסכם בכתב בין הצדדים, אם וככל שיוסכם.

"שינויים קלים בביצוע" לצורך סעיף זה פירושו: סטיות בשיעור של עד 2% בין שטח הדירה המופיע במפרט ובתוכניות המצ"ב להסכם זה לבין המידות בפועל, וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים המופיעים במפרט לבין המידות 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.

2.6 החברה מתחייבת בזה לבנות את המבנה והדירה בהתאם להיתר הבניה, למפרט המחייב ולתוכניות המכר, תוך שימוש בחומרים ואבזורים העומדים בתקן הישראלי (ככל שיש להם תקן) בהתאם להוראות כל דין. מובהר כי המבנה והדירה יתאימו לתיאורם בתוכניות ובמפרט המחייב.

מובהר כי בכל פריט במפרט המחייב המפנה לתקן או תקנון מחייב הכוונה לתקן או תקנון המחייבים במועד הוצאת היתר הבניה, אלא אם בוצע הפריט, על פי דרישת הרשויות המוסמכות והוראות הדין, על פי תקן או תקנון חדש שהיה תקף למועד הביצוע בפועל.

2.7 בכל עת עד לגמר בניית הפרויקט, רשאית המוכרת ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתה הסביר, ובלבד שאינם מקפחים ו/או סותרים את הדין, בתכנון הפרויקט ובבנייתו, והכל בכפוף לאישור הרשויות והוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, ובלבד שלא יוכנס ע"י המוכרת שינוי מהותי בתכנון ו/או בבניית הדירה עצמה, החורג משינויים קלים בביצוע כהגדרתם להלן ובכפוף להוראות נספח היעדר היתר בנייה ולזכותו של הרוכש לבטל את ההסכם ככל וההיתר שיתקבל או הדירה שתבנה יהיו שונים מהמפרט והתוכניות המצ"ב

להסכם זה מעבר לשינויים קלים בביצוע כהגדרתם להלן ובכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה.

החברה מצהירה כי אין בכוונתה ליזום שינוי בתב"ע למעט בקשה להקלות לרבות הקלות לפי שבס כחלון אותן בכוונת החברה להגיש לאישור למוסדות התכנון כמפורט בהסכם זה, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 והתקנות שעודכנו מכוחו. כמו כן מתחייבת החברה שלא תגיש בקשה לשינויי יעוד של שטחים בבניין לשטחים מסחריים מעבר לשטחים המסחריים המוגדרים בהסכם זה והמסומנים בתשריטים המצורפים להסכם המכר. מובהר בזאת כי לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה לא תגיש החברה בקשה לשינוי בהיתר הבנייה של הבניין בו מצויה הדירה הנרכשת ולא תוכל החברה לבצע בנייה נוספת בבניין בו מצויה הדירה.

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

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

2.10 החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח בשטחי הפרויקט החלות עליה תוך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר לפי המוקדם מבניהם, והיא מתחייבת לעשות כן באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לבניין ולדירה והצמדותיה וכן יתאפשר שימוש סביר בדירה למגורים.

2.11 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 החברה הוכיחה כי קיימת מניעה כלשהי לרישום המבנה בפנקס הבתים המשותפים כאמור מסיבות שאינן תלויות בחברה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן [כגון קיום הליכי פרצלציה וכד'].]

2.12 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 המיסים החלים עליו על פי הסכם זה והנדרשים 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 שיומצא לחתימתו על פי דין לצורך ביצוע הרישום האמור. למען הסר ספק, מובהר בזה כי העלויות הכרוכות בנטילת משכנתא, אגרות רישום בטוחה בגינה ורישומה בפנקס רישום הזכויות, יחולו במלואן על הקונה וישולמו על-ידו בהתאם לדין.

2.13 הקונה יופיע במועד ובמקום, שייקבעו ע"י המוכרת ו/או עוה"ד בהודעה מוקדמת של 21 ימים מראש לפחות, לצורך המצאת המסמכים, ו/או ביצוע הפעולות הנדרשות ו/או חתימה על כל מסמך שיומצא לחתימתו לצורך ביצוע הרישום האמור. ככל שהקונה לא הגיע בפרק הזמן האמור, אזי המוכרת תשלח לקונה הודעה נוספת בכתב בת 10 ימים מראש לפחות, לצורך חתימה על מסמכים כאמור.

לא המציא הקונה את המסמכים ו/או התעודות הנדרשים לצורך רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה, והקונה יישא בכל העלויות הישירות ו/או העקיפות שנגרמו למוכרת עקב כך, אך לא יהיה בכך בכדי לפטור את המוכרת מהתחייבותה לרישום הזכויות לאחר הסרת המניעה מצד הקונה, ואולם עיכוב בהמצאת אישור מס רכישה בשל הקפאת שומה לצורך מכירת דירה קודמת או עיכוב במסמך אחר שאינו תלוי בקונה ושהקונה לא יכול היה למנוע את עיכובו, לא תיחשב כהפרת הוראת סעיף זה על ידי הקונה ולא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה, ובלבד שהקפאת השומה הינה בהתאם למועד הקבוע בחוק.

2.14 החברה מתחייבת לרשום משכנתא לחובתו של הקונה והחברה תשלם את העלויות ו/או האגרות הכרוכות ברישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא שנטל הקונה. יובהר, כי העלויות והאגרות הכרוכות ברישום המשכנתא יחולו על הקונה למעט רישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות לרישום משכנתא שתחול על המוכרת.

2.15 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 וזאת בכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו.

2.16 החברה מתחייבת לתת לקונים בטוחה העונה על דרישות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974, מסוג ערבות בנקאית לפי חוק המכר. החברה תהא רשאית להחליף כל בטוחה שתניתן לקונה בבטוחה אחרת בכפוף להוראות חוק המכר, לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף למשלוח הודעה לקונה ובלבד שהבטוחה החלופית עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה תהיה אחת מהבטוחות המנויות בסעיפים (1)2 או (2)2 לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974.

2.17 החברה הודיעה לקונה שההלוואות שהועמדו לחברה עד למועד חתימת חוזה זה על ידי בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן ובסעיף זה בלבד: **"דיסקונט"**) **ושמכוחן נרשמו לטובת דיסקונט שעבודים והתחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה**, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה במקרקעין, אשר אינן מהוות "ליווי פיננסי", כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: **"חוק המכר הבטחת השקעות"**), וכי החברה מתעתדת לקבל "ליווי פיננסי" להקמת הפרויקט מאת הגוף המלווה (כהגדרתו לעיל) והכל כמפורט בנספח "יג" [הבהרה לרוכש החותם על הסכם לרכישת דירה במועד בו המוכרת טרם התקשרה עם גורם מממן בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט] המצורף לחוזה זה. אין באמור בכדי לגרוע מזכויות הקונה לקבלת בטוחה ומכתב החרגה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.

3. הצהרות הקונה

- 3.1 הקונה מצהיר כי למיטב ידיעתו לא קיימת מניעה כלשהי, חוקית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולקיום כל הוראותיו במלואן ובמועדן.
- 3.2 החברה הציגה בפני הקונה ונתנה לו את האפשרות לראות 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 עבודות הפיתוח הכלליות במקרקעין וסביבתם, לרבות סלילת דרכים, מדרכות, הנחת תשתיות, מובילי ניקוז פינוי מבנים, אספלט, קו חשמל, ביתן אנטנה, גדות ודרך עפר המצויים בתחום המגרשים, הסתה ו/או העתקה של תשתיות וכיוב', הן עבודות ומטלות שמבוצעות באחריות עיריית אשדוד ו/או החברה הכלכלית אשדוד ו/או בכפוף לאישור של חברת מקורות ו/או רשות מקרקעי ישראל ואין למוכרת אחריות בקשר עם עבודות אלו, לרבות, אך לא רק, לגבי איכותן, לוח הזמנים לביצוען, מועד השלמתם ומטרידים וארכות שייגרמו במהלך ועקב ביצוען ובלבד שהמוכרת לא גרמה, במעשה או מחדל, לנזק ו/או עיכוב בהשלמת העבודות הנ"ל. החברה תשתף פעולה ככל שתידרש על מנת שעבודות הפיתוח הכלליות המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל תושלמנה בהקדם האפשרי.
- 3.4 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, תמהיל שטחי המסחר, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, לרבות רישום זיקות הנאה כמובנם בחוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או הדירה, לשימוש הולכי רגל ו/או לכלי רכב, זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז וכד' הינו עקרוני בלבד, ולא סופי. כמו כן הודע לקונה שהתכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור וכל מיני פעולות פיתוח ותכנון (כולל פרצלציה, הרחבת דרך וכו') שיש גם לבצען על ידי רישום בלשכת רישום המקרקעין, נתון להחלטתה הסופית של המוכרת ולשיקול דעתה הסביר ובלבד שאינה מקפחת ו/או סותרת את הדין וכן לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראת כל דין, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה (לרבות גודלה ושטחה של הדירה מיקומה וכיווניה) על פי החוזה ונספחיו, בכפוף לנספח יב' להסכם, ומבלי למנוע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירתו ולהצמדותיה ושימוש סביר ובטוח בהם. ככל שפעולות אלו יבוצעו לאחר מסירת החזקה, תימסר בגין הודעה לקונה והן יבוצעו בשעות סבירות.
- 3.5 החברה תהא רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט ובתשריטי המכר, צוברי גז ו/או חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל ו/או ספקיות תקשורת ו/או חברות הגז בהתאם להוראות הדין והתב"ע. 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. עוד מאשר הקונה בחתימתו על הסכם זה, כי ניתנה לו האפשרות לבדוק את המיקום הצפוי להקמת חדר הטרנספורמציה אשר מיועד לשימוש בלעדי של חח"י, וכי בפרויקט האמור מתוכנן החדר להיבנות בהתאם לתוכניות והיתר הבניה.

3.6 נמסר לקונה שמערכות הבניין בו מצויה הדירה עשוי לכלול מערכות משותפות לבניינים נוספים סמוכים (להלן יחד: "**הבניינים הנוספים**"), לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובלבד שפעולות החברה אינן מקפחות ו/או סותרות את הדין ובהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות.

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

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

לאחר מסירת הדירה לרוכש, הרוכש רשאי לבצע שינויים בדירה בכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל ונדרש. ככל והשינוי נעשה שלא על פי היתר ויש בשינוי כדי למנוע ו/או לעכב את רישום הבית המשותף ישיב הרוכש את המצב לקדמותו מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המוסמכת ו/או המוכרת. כל ההוצאות שייגרמו עקב שינויים שביצע הרוכש בדירה לאחר מסירת החזקה, בין אם התקבל היתר בניה כדין בגין השינויים ובין לאו, יישא הרוכש במלוא ההוצאות שייגרמו למוכרת עקב השינויים כאמור לצרכי רישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הרוכש.

מובהר בזה, כי הקונה לא יהא רשאי להתערב באיזה אופן שהוא בעצמו או באמצעות אחרים בבניית הבניין, השטח המסחרי והדירה במשך כל תקופת הבניה עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה וכל ניסיון להתערבות כאמור יחשבו כהפרת חוזה ע"י הקונה. הקונה לא יהא רשאי להיכנס לאתר הבניה 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 של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטניים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון, ובלבד שהקונה לא יוכל להתנגד לתכנון הפרויקט כפי שהוצג בפני הקונה בהתאם לתוכניות והמפרט המצ"ב להסכם זה.

3.8 ככל ובמועד חתימת חוזה זה, טרם הוזמנו מהספק הפריטים, לרוכש ניתנת אפשרות לבחירה, על פי המפרט בנספח י', מתוך מספר חלופות של פריטים מסוימים אשר יוצגו לו ע"י הספק אליו יופנה ע"י החברה/הקבלן. על הרוכש לבחור את הפריטים תוך 14 יום מיום שהחברה/הקבלן יפנו אותו לספק הפריטים ויהיה עליו לאשר בחתימתו את בחירתו. ככל והרוכש לא יפנה לספק לצורך בחירת הפריטים, תוך 14 יום כאמור, החברה תהא רשאית

לבחור בעצמה ובלבד שהחברה לא זמנה את הרוכש לבחור פריטים כאמור במועד מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין ובלבד שהחברה הזמינה את הרוכש פעם נוספת והרוכש לא פנה לחברה ובחר פריטים. ככל והרוכש יוזמן ע"י הקבלן ו/או ע"י מי מטעמו להגיע לאתר ולאשר כי הפריטים שסופקו הם אלו שנבחרו על ידו, מתחייב הרוכש להגיע לאתר, לאחר תיאום מראש עם הרוכש (וככל ויידרש, גם מספר פעמים) וזאת תוך 10 ימים מהודעת הקבלן.

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 וסעיף 7.44 להלן.

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

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

3.10 הקונה יישא בחלק יחסי לפי מידת חלקו ברכוש המשותף, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבמבנה, והכל בהתאם לתקנון הבית המשותף כפי שיירשם ע"י החברה ואשר יהא מבוסס על התקנון המצוי בחוק המקרקעין. הקונה ישלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות המבנה. החברה מתחייבת לשאת בהוצאות קבועות כאמור של אחזקת הרכוש המשותף בגין דירות שטרם נמכרו בפרויקט ואולם החברה לא תישא בחלק של ההוצאות המהווה צריכה בפועל בגין דירות שטרם נמכרו ואשר החברה תוכיח כי לא צרכה בגין שירותים.

3.11 החברה זכאית בכפוף להוראות הדין להוציא חלקים ושטחים מן הרכוש המשותף ולהצמידם לדירה או לדירות או לשטח המסחרי כפי שהיא תמצא לנכון ובהתאם למפרט ולתוכניות הפרויקט ובלבד שזכויותיו של הקונה על פי הסכם זה לא תפגענה. מובהר בזה מפורשות שהקונה רוכש לפי הסכם זה את זכות החכירה בדירה, על הצמודותיה, וחלק מתאים ברכוש המשותף, לאחר שיוצא הימנו כל חלק או שטח או חלק מהמבנה שהחברה תצמידו לדירה או לדירות כלשהן ו/או לשטח המסחרי, וללא כל אחוזי בניה נוספים. במיוחד ומבלי לפגוע בכלליות שבאמור לעיל זכאית החברה [אך לא חייבת] להוציא מן הרכוש המשותף כל חלק מן השטח ו/או המבנה המיועד לחנייה ו/או למחסנים ו/או לגינות ו/או לגגות (אך למעט חלקים שאסור להוציאם מהרכוש המשותף על פי דין), לצורך יצירת יחידות רישום נפרדות בהתאם להיתר הבניה כפי שיאושר מזמן לזמן וכן להצמיד מקומות חנייה ו/או מחסנים ו/או שטחים ו/או קירות חיצוניים ו/או גינות ו/או גגות לדירות ו/או לשטח המסחרי שיכללו בבית המשותף לפי בחירתה והחלטתה, כמפורט בנספח "ד" לחוזה זה ו/או כמצוין בתשריטים המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה ובלבד שזכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה לא תפגענה. 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 הגג, יוצמדו לדירות, ולשטח המסחרי יוצמדו מחסנים, שטחי שירות וחצרות ולא יהיו חלק מהרכוש המשותף, ולא יהיו חלק מהרכוש המשותף והכל בכפוף לכך שלא יפגעו זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה והצמודותיה וכי פעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.**

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 והכל בכפוף להתחייבות החברה לצמצום אי הנוחות ככל הניתן והשבת המצב לקדמותו ככל הניתן לאחר השלמת העבודות. אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו 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 הסביר. 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, והינו בהתאם להוראות החוק. מובהר כי החברה תישא במלוא העלויות הקשורות לשילוט. החברה תעגן הוראה זו בתקנון הבית המשותף. מובהר כי לאחר שחלפו שלוש שנים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת. הקונה יאפשר לחברת הניהול (במידה ותהיה חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט) ו/או למוכר ו/או למי מטעמו גישה סבירה ונוחה לשילוט וזאת לשם ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקון ו/או ניקיון של השילוט ו/או שינויו, בכל עת סבירה. כמו כן הקונה לא יזיז ו/או יחבל/או יפגע ו/או יפגום בשילוט ו/או יכבה את השילוט ו/או ישנה את צורתו ו/או מידת תאורתו ו/או יפריע לשילוט.

החברה הודיעה לקונה שעד למועד מכירת כל הדירות בבניין [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 תנאי כל דין, וכן כי החברה תהא רשאית עפ"י שיקול דעתה הסביר [כפוף למפרט המחייב על פי הוראות המכרז], לשנות תוכניות 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 דיור, וכן לשנות את תוכניות הפרויקט או חלק מהן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה עפ"י הסכם זה ונספחיו, לרבות זכויותיו בדירה. מובהר בזה, כי

לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות והשטחים המסחריים בפרויקט לא יוותרו בידי החברה זכויות בנייה כלשהן במקרקעין נשוא הפרויקט. אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטניים לרבות הגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

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

3.13. החברה הודיעה לקונה כי ייתכן והרשות המקומית ו/או כל רשות מוסמכת על פי דין תחייב התקשרות מול חברת ניהול בקשר לאחזקת הרכוש המשותף בפרויקט. ככל שכך יהיה, תחול מלוא האחריות לקיום דרישות הרשויות בהקשר זה על רוכשי הדירות בפרויקט ו/או על נציגות הדיירים. יובהר, כי תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול כאמור לא תעלה על שנתיים וככל שירצו הדיירים בחידושו של ההסכם עם חברת הניהול לאחר שנתיים, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים בהתאם להוראות החוק.

הקונה מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו, כי המוכרת תהיה רשאית (אך לא חייבת) למנות חברת ניהול לפרויקט לתקופה שלא תעלה על שנתיים, אשר תיתן שירותי ניהול ותחזוקה לבניין ו/או לפרויקט, לרבות האפשרות למנות חברת ניהול נפרדת לשטח המסחרי, לפי שיקול דעתה או על פי דרישת הרשויות המוסמכות וככל שירצו בעלי הזכויות בחידושו של ההסכם עם חברת הניהול לאחר שנתיים, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב בעלי הזכויות בהתאם להוראות חוק המקרקעין. חברת הניהול תתקשר בהסכם ניהול ישירות עם הקונה והקונה מתחייב לחתום על כל ההסכמים ו/או מסמכים כפי שיידרשו לצורך כך ובלבד ודמי הניהול יהיו בהתאם למקובל לדירה דומה בגודל, באותו איזור.

3.14. החברה הודיעה לקונה כי חלק מהבניינים בפרויקט יבנו מעל קומה הכוללת שטחים המיועדים לשימוש מסחרי, וכי החברה אינה אחראית לגבי אופי ואפשרויות השימוש בשטח המסחרי לרבות סוג הפעילות שתבוצע בו ושעות פעילותו שיהיו באחריות רוכש השטח המסחרי ובלבד שהשטח המסחרי יוקם בהתאם להוראות התב"ע והתוכניות ובכפוף להוראות כל דין.

3.15. בוטל.

הרוכש מאשר כי הוצגו בפניו שטחי הפרויקט, לרבות שצ"פ, שטחים משותפים כללים, ושטח החניון (להלן: "השטחים הציבוריים"). הרוכש מאשר ומסכים כי השטחים הציבוריים עשויים להיות משותפים לכלל הפרויקט וכי לאחר מסירת הדירה לידו הוא ויתר דיירי הפרויקט יישאו בכל עלות ו/או חיוב בקשר עם השטחים הציבוריים. כמו כן, כל אחריות ו/או התחייבות ו/או זכות שניתנה ו/או שהתקבלה ע"י המוכרת כלפי צד ג' או להפך, תועבר במלואה לרוכשי הפרויקט ותהא משותפת לכלל רוכשי הפרויקט, לרבות התחייבויות ו/או זכויות שניתנו ו/או שהתקבלו מאת עיריית אשדוד.

- 4.1. בתמורה לרכישת הדירה והזכויות בה, הקונה ישלם 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, מחיר דירת מחיר מופחת יוצמד למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות המכרז.
- 4.2. הובא לידיעת הרוכש, כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה על חשבון מחיר הממכר, אלא באמצעות שוברי התשלום.
- מובהר כי כל עוד לא הומצאו לרוכש שוברי התשלום - הרוכש אינו רשאי לשלם תשלומים כלשהם על חשבון מחיר הדירה, 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 ממשד השיכון ("זכאות"), בנקים או כל גוף פיננסי אחר, הם יחשבו כתשלומים על חשבון התמורה לכל דבר ועניין, ובלבד שישולמו באמצעות פנקס השוברים כאמור. החברה מתחייבת לסייע בידי הרוכש ככל שניתן בתהליך קבלת הזכאות.
- למען הסר ספק, מובהר בזה כי לא תחול על החברה כל אחריות להשגת הזכאות ו/או כל סכום אחר עבור הקונה מכל גוף או רשות, 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 הבנייה. שער הבסיס **המינימלי** לחישוב הינו המדד הידוע במועד חתימת חוזה זה, ולא יפחת הימנו (להלן: "מדד הבסיס").
- 4.5. מחצית מכל תשלום שישלם הקונה למוכר בעד רכישת הדירה תוצמד למדד תשומות הבנייה. זאת, למעט 20% הראשונים ממחיר הדירה, המשולמים לפני כל תשלום אחר, שלא יוצמדו למדד כלשהו. יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.
- 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.

4.7. הודע לרוכש כי בכפוף לאישור הגוף המלווה התמורה כוללת את עמלת הנפקת הבטוחה אשר תונפק לטובתו בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות וכי החברה תשלם בשביל הקונה עמלה זאת לבנק המלווה והכל בהתאם להוראות סעיף 6.5 להלן ונספח "טו" עמלת ערבות חוק מכר.

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

5. הלוואה ומימון רכישת הדירה:

הודע לקונה שכל שירצה הקונה לממן את רכישת הדירה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא מבנק למשכנתאות (להלן בהתאמה: "**ההלוואה**", "**הבנק למשכנתאות**"), תאפשר החברה לקונה ליטול משכנתא ותחולנה 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 מהתחייבותיו על פי חוזה זה.

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

5.3. על המוכרת לא תחול כל חובה או התחייבות לטפל ו/או להשיג את הסכמת הבנק למשכנתאות של הקונה 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 מהתחייבותיו שעל פי חוזה זה ו/או לדחות מועד כלשהו לביצוע איזו מהתחייבותיו 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 ובלבד שהחברה לא סרבה לחתום על מסמכי המשכנתא כאמור מסיבה שאינה סבירה ומוצדקת.

5.5. עלה בידי הקונה לקבל את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן הלוואה כאמור, תסכים החברה, 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 התחייבותיו שעל פי החוזה, הרלוונטיות עד לאותו מועד ושהחוזה לא בוטל. אישור המוכרת כאמור יינתן בתנאי מוקדם כי יתקיימו כל התנאים הבאים:

א. הקונה שילם לפחות 10% (עשרה 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 10% מן התמורה עבור הדירה ממקורות עצמיים גם סכום נוסף בגובה סכום גרירת המשכנתא המבוקש. נוסח ההתחייבות עליה תידרש החברה לחתום יהיה בנוסח המקובל בבנקים תוך מתן הערות סבירות ומקובלות של המוכרת ו/או של הגוף המלווה.

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

ג. 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 בוצע התשלום בפועל.

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.

5.8. הרוכש מצהיר, כי ידוע לו והוא מסכים לכך שמידע אשר נמסר על ידו למוכרת יוחזק, כולו או חלקו, אצל המוכרת וישמר במאגרי המידע של המוכרת. ידוע לרוכש כי במסגרת ביצוע הסכם זה, המוכרת רשאית להעביר מידע לחברות הקשורות אליה, קרי, חברת סלע בינוי, חברת סלע ביצוע וחברת איסתא נכסים (להלן: "**החברות הקשורות**"). הרוכש מצהיר, כי ידוע לו שלא מוטלת עליו חובה חוקית למסור מידע אישי כלשהו למוכרת, וכי מסירת מידע אישי למוכרת תלויה ברצונו ובהסכמתו של הרוכש. חתימת הרוכש על הסכם זה מצביעה על הסכמתו המפורשת להעברת מידע אישי אודותיו על ידי המוכרת לחברות הקשורות, כאמור בהסכם ובהתאם להוראות הדין. המוכרת תעשה שימוש במידע אישי שיימסר לה מהרוכש אך ורק למטרת קיום וביצוע ההסכם מול הרוכש וכל הקשור והנלווה לכך, ומתן שירותי המוכרת לרוכש. כמו כן, המוכרת עשויה לשמור העתק של המידע כנדרש בדין. המוכרת אינה מוכרת ואינה מעבירה מידע אישי אודות לקוחותיה לצדדים שלישיים שאינם החברות קשורות. המוכרת תעביר מידע אישי אודות הרוכש לצדדים שלישיים (שאינם החברות הקשורות) רק בנסיבות המוגבלות הבאות: כאשר ההעברה נדרשת לשם קיום ההסכם על כל הקשור בו ומתן שירותי המוכרת לרוכש (לדוגמה, לספקים אשר נותנים שירותים לרוכש, לרשויות ציבוריות ומקומיות, לחברות גז, מים וכיו"ב); כאשר ההעברה נדרשת מכוח דין או מוטלת על המוכרת חובה חוקית למסור את המידע; בהסכמתו של הרוכש".

6. הבטחת כספי הקונה

6.1. החברה הודיעה לקונה כי 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 הסביר והקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הגוף המלווה ככל שיידרש, מיד עם דרישתם הראשונה של החברה או

הגוף המלווה, ובלבד שהמסמכים יהיו בנוסח על פי נספח הליווי /או נוסח אשר יאושר על ידי חברת הבקרה ואשר יהיה בנוסח המקובל במימון פרויקטים מסוג זה ובכפוף להוראות חוק המכר, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

6.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הובהר כי החברה הודיעה לקונה כי בכוונתה לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הגוף המלווה, וזאת כחלק מתנאי הסכם הליווי ולפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת והסכמת הגוף המלווה- גם לטובת מוסד פיננסי אחר. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת זכויותיו כאמור בכפוף להמצאת הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח, כאמור בנספח ב' להסכם זה ומכתבי החרגה בהתאם להוראות חוק המכר, לידי הרוכש. במקרה של שעבוד כאמור, תיתן החברה ו/או מי מטעמה הוראות בלתי חוזרות לקונה להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומי, בהתאם לקבוע בהוראות הגוף המלווה ובהתאם להוראות נספח הליווי והכל בכפוף להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) ובלבד שכל תשלום ישולם באמצעות פנקס שוברים בלבד. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת זכויות החברה לטובת הגוף המלווה, ומתחייב לחתום, במעמד חתימת חוזה זה או בתוך 14 ימים מדרישת החברה (לאחר חתימת חוזה זה), על כתב התחייבות לטובת הגוף המלווה בנוסח המקובל בגופים המעניקים ליווי לפרויקטים מהסוג הנדון ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה ובכפוף להוראות חוק המכר.

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 או באמצעות המוכרת ערבות בנקאית על פי 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: "חוק המכר הבטחת השקעות"), ובכפוף לאמור בנספח א' (תשלומים ומועדים) [להלן – "הערבות"] בהתאם למעדים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות).

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

6.5 החברה הודיעה לקונה כי בכפוף לאישור הגוף המלווה, עלות ומימון הנפקת הערבות ו/או כל בטוחה אחרת באמצעותה תבטיח את כספי הקונה חלה על הקונה וכלולה בתמורה כהגדרתה בסעיף 4.1 לעיל ובנספח התמורה. המוכרת תשלם בפועל עבור הקונה את העלות הנדרשת לצורך הנפקת הבטוחה מתוך הכספים המשולמים כאמור על ידי הקונה ואשר בגינם תימסר לקונה קבלה והכל כמפורט בנספח טו' להסכם זה -עמלת ערבות חוק מכר.

- 6.6. מובהר כי מסכום התמורה שתובטח בערבות או כל בטוחה חליפית אחרת, יופחת בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) רכיב המע"מ.
- 6.7. בכפוף לאמור בסעיף 2.16 לעיל, המוכרת ו/או הגוף המלווה יהיו זכאים להחליף את הערבות שניתנה בבטוחה אחרת, בהתאם לתנאי חוק המכר הבטחת השקעות. כנגד יצירת הבטוחה המחליפה כאמור וכתנאי לה, מתחייב הקונה להחזיר למוכרת את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה המחליפה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הקונה והכל בכפוף לתנאי הערבות.
- 6.8. אם וככל שזכויות המוכרת תירשמנה בלשכת רישום המקרקעין, 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 12 שלהלן והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה. הקונה יישא בכל הנזקים וההוצאות שהמוכרת תיאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.
- 6.9. הקונה מתחייב להפקיד במועד המסירה, כל ערבות, לרבות הערבות הבנקאית שקיבל מהחברה, ולחתום על אישור ביטול הערבות, וזאת במסגרת הסדר נאמנות חוקי, ככל שקיים, ובלבד שזה יאושר תחילה בידי הגוף המלווה. במקרה כזה, הנאמן יהא רשאי להעביר את הערבות ואת האישור על ביטול הערבות לחברה או לבנק, לאחר שיקבל לידיו עבור הקונה הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל או עם יצירתה של בטוחה חלופית כאמור, לרבות רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין או רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כאמור בסעיף 6.9 לעיל והכל בכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. מבלי לגרוע באמור לעיל ככל ויחולו בגין הערבויות שלא הוחזרו על ידי הקונה עמלות והוצאות כלשהן, יחולו אלה על הקונה, מקום שהיה עליו לעשות כן, עפ"י דין.
- 6.10. עם התקיימות התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות) או שיהיו קבועים בכל תיקון לחוק המכר (הבטחת השקעות) תיחשב כל בטוחה שניתנה לקונה על פי חוזה זה כבטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בהודעה כלשהי ומבלי שדבר זה יגרע מחובת הקונה להשיב לחברה את המסמך יוצר הבטוחה. מובהר בזאת כי ככל שרשות מקרקעי ישראל תדרוש שהקונה יחתום על חוזה חכירה, תנאי חוזה החכירה יהיו בהתאם להוראות, הנחיות ותקנות שתהיינה בתוקף במועד הנפקת חוזה החכירה לקונה ברשות מקרקעי ישראל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה ו/או מיפוי הכוח לעשות שימוש בייפוי הכוח, ככל שיידרש לצורך ביטול הבטוחות בהתאם להוראות סעיף זה.
- 6.11. על פי דרישת החברה, יחתום הרוכש במועד מסירת החזקה על מסמך הבנק כדוגמת המסמך המצורף כנספח "טז", המסדיר את ביטול הבטוחה והחלפתה בהתאם לחוק המכר.
- 6.12. הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הגוף המלווה מתחייב הקונה בזאת כדלקמן:

- א. כי כל עוד תהיה הערבות שקיבל מהגוף 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 מידית לביטולה של הערבות ותהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- ב. 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 הערבות על פי חוק המכר.
- ג. כי הודע לו כי לא תונפק לו ערבות על רכיב המע"מ בכל תשלום ותשלום וזאת בהתאם להוראות חוק המכר.
- ד. כי אם יממש ערבות כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהגוף המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד לגוף המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות החברה - הכל לפי בחירת הגוף המלווה ובהתאם להוראותיו.
- ה. כי הודע לו שאין לגוף המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, למעט על פי הערבות שתוצא על ידי הגוף המלווה לטובתו, כאמור לעיל.
- ו. 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.
- ז. 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".
- 6.13. איחר הקונה בהשבת הערבות כאמור לעיל, ישיב למוכרת את העמלה בגין הערבות לתקופה שמהמועד הקבוע בחוזה זה להשבתן ועד השבתן בפועל, ובתוספת ריבית.
- 6.14. 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.
- 6.15. 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 2(ב) לחוק הבטחת השקעות.

- 6.16. במעמד חתימת הסכם זה, הקונה יחתום על נספח הליווי בנוסח המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו כנספח "ח", ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.
- 6.17. החברה שבה והודיעה לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו בגין רכישת הדירה הינה אך ורק באמצעות שוברי תשלום כמפורט בסעיף 6 להסכם המכר.
- 6.18. הקונה רשאי לפנות לבנק ולוודא האם מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שימסור הקונה לבנק תואמים את הפרטים הרשומים בבנק וזאת בכל האמצעים הבאים: בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט, באמצעות מענה טלפוני אשר מספר הטלפון המאפשר גישה אליו מופיע בשוברי התשלום, ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק.
- 6.19. הקונה לא רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה, פרטי הדירה הנרכשת על ידו וסכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.
- 6.20. החברה הודיעה לקונה כי עליו לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סבה שהיא.
- 6.21. החברה הודיעה לקונה כי הגוף המלווה ישלח את הערבויות לחברה והחברה תהיה אחראית להמצאתן לידי הקונה בהתאם להוראות חוק המכר הבטוחות השקעות.

7. מסירת החזקה בדירה לידי הקונה

- 7.1. **בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה** הרלוונטיות למסירה, במלואן ובמועדן, תשלם החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה בכפוף לאיחורים המותרים למוכרת על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין, לאחר קבלת טופס אכלוס ("טופס 4") ביחס לדירה וכאשר לפחות מעלית אחת עובדת, כשהדירה פנויה מאדם וחפץ, כשהדירה מחוברת באופן קבוע לכל המערכות והתשתיות (חשמל, מים, ביוב וגז), כשהזכויות בה חופשיות מכל חוב, עיקול, משכון, משכנתא, 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 (ובלבד שהחברה תמציא לרוכש מכתב החרגה בלתי מותנה בתוך המועדים הקבועים בחוק המכר), כשהיא ראויה לשימוש ולמגורים לא יאוחר מיום **30.6.2028** (להלן – "**מועד המסירה**").
- כן מובהר בזה כי בגין כל איחור של הקונה בתשלום מלוא התמורה על-פי הסכם זה תהא החברה רשאית לדחות בהתאמה את מועד המסירה עד להשלמת מלוא התמורה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברה על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין. מובהר בזה, כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה, תהא החברה רשאית לספק לדירה מערכות אלטרנטיביות עד לחיבור הדירה באופן קבוע לתשתיות ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע שימוש מלא בדירה ומתקניה.

מובהר בזאת כי במועד המסירה יושלם הניקוי בדירה מפסולת הבניה.

לא הומצא לקונה טופס אכלוס ו/או הדירה לא הייתה מחוברת באופן קבוע או זמני למערכות והתשתיות ו/או הדירה לא הייתה ראויה לשימוש ולמגורים ו/או הזכויות בדירה לא היו חופשיות מכל זכות צד ג' למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה שלקח הקונה לרכישת הדירה וזכויות הגוף המלווה כאמור בסעיף 6 לעיל, יהיה סירוב הרוכש לקבל את הדירה מוצדק, ובמקרה זה ידחו מועדי המסירה, תקופת הבדק והאחריות ויחל מניין הימים בכל הקשור באיחור במסירה.

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 ו/או עבודות בניית יתר הדירות שבפרויקט ו/או איזו מהן ו/או הרכוש המשותף שבו ו/או בניית השטח המסחרי, אולם המוכרת מתחייבת כי במועד המסירה, תובטח לקונה גישה נוחה ובטוחה לדירה על הצמדותיה וממנה ולא ימנע מהקונה שימוש סביר בדירה. עבודות פיתוח והשלמה במקרקעין, בפרויקט ובסביבתו ועבודות נוספות בפרויקט לרבות ביצוע עבודות בנייה פנימיות בתוך השטח המסחרי שבפרויקט ו/או הרכוש המשותף שבו, תוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה, וזאת למרות הרעש, ההטרדות ואי הנוחות אשר ייתכן ויהיו כרוכים בכך והכל בכפוף לחוקי העזר העירוניים, ובלבד שעבודות בפיתוח כאמור יסתיימו בתוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 לבניין.

ככל שעבודות פיתוח אלה חלות על החברה, החברה תעשה כמיטב יכולתה על מנת שעבודות הפיתוח הנ"ל תושלמנה בהקדם האפשרי ובכפוף להוראות סעיף 2.10 לעיל.

7.3. הובא לידיעת הקונה כי עשויים לחול שינויים בעבודות הפיתוח עקב שינויים בתכנון האדריכלי או אחרים, כולל שינוי גבהים, שינוי בשבילים, ומתקנים ציבוריים, מספר מדרגות, וכיוצ"ב, והכול לפי דרישת הרשויות המוסמכות בלבד. ידוע לקונה כי עבודות הפיתוח בסמוך לכניסה הראשית לבניין, ובכלל זה הרחבת דרך, גינון, תאורה וכד', יבוצעו על-ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ובאחריותן הבלעדית. מובהר בזאת כי פעולות כאמור לא יהיו הפרת חוזה מצד המוכרת וכי לרוכש לא יהיו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלשהן כלפי המוכרת בשל פעולות של הרשות המקומית בהקשר זה ובלבד שהמוכרת לא גרמה, במעשה או מחדל, לנזק ו/או עיכוב בהשלמת העבודות הנ"ל. החברה תשתף פעולה ככל שתידרש על מנת שעבודות הפיתוח הכלליות המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או החברה הכלכלית ו/או רשות מקרקעי ישראל תושלמנה בהקדם.

7.4. במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב, לרשת המים, הגז והחשמל והכל בכפוף להוראות סעיף 7.1 לעיל. הקונה יחתום, קודם למסירה, ובתוך 30 ימים ממועד בקשת החברה שתימסר לו בכתב בצירוף העתק מטופס 4, על חוזים להספקת מים עם הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב או כל תאגיד מוסמך אחר (להלן: **"תאגיד המים והביוב"**), על חוזה להספקת חשמל עם חברת החשמל, ועל חוזה להספקת גז מול חברת גז שתיבחר ע"י המוכרת [ככל שהקונה יחפוץ בחיבור דירתו לגז]. 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 ובלבד שיאושרו קודם לכן עם חברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון. הקונה מתחייב לחתום על חוזים כנ"ל ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בהתקנת מוני גז, מים וחשמל דירתיים והכל בהתאם לאמור בסעיף

8.9 להלן. יובהר כי, תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכרת. מובהר בזאת, כי ככל שהקונה לא יחתום על חוזים כאמור בסעיף זה תוך 10 ימים ממועד בקשת החברה, ובלבד שבקשת החברה לא תעלה על פרק זמן של 10 ימים לפני מועד מסירת הדירה, תהיה החברה זכאית לדרוש מהרוכש את כל הנזקים ו/או ההוצאות שנגרמו לה עקב כך.

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

איחור במסירת הדירה לקונה:

7.6 איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 30 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

7.7 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה 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 הדירה.

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

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 הייתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

7.10. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי פרק זה, תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש 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 30 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו לאחר 30 הימים ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה 30 ימים לאחר מועד המסירה ועד תום ארבעה חודשים מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - 1.25 - בעבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה ועד תום עשרה חודשים מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - 1.5 - בעבור תקופה שתחילתה אחד עשר חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

7.12. הפיצויים הקבועים בסעיף 7.11 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

תיאום מועד מסירה:

7.13. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.1 לעיל, 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 (להלן: "הודעת הזימון הנוסף").

7.14. הקונה יסלק 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 זולת אם במעמד המסירה התגלו פגמים מהותיים המונעים קבלתה וזולת אם סירובו של הקונה לקבל את הדירה היה מוצדק כמפורט בסעיף 7.1 לעיל. בכפוף לאמור בסעיף 7.1 לעיל, מובהר בזה כי במידה והקונה לא התייצב לקבלת החזקה בדירה ולאחר שנמסרה לו הודעת הזימון הנוסף כאמור לעיל, ייחשב הדבר כאילו החזקה בדירה נמסרה לקונה במועד הקבוע בהודעת הזימון.

7.15. 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 בכתב 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.

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

פרוטוקול מסירה:

7.17. 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").

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

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

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

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

7.22. המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים 7.19, 7.20 ו- 7.21 בפרוטוקול המסירה.

7.23. 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 למגורים - 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 למגורים, החברה תתקן בהקדם האפשרי בהתאם לדחיפותו והכל בכפוף ובהתאם ליכולות הרוכש על פי חוק המכר (דירות).

7.24. היה והקונה לא מילא אחר הודעת החברה כאמור בסעיף, 7.13 לעיל, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

א. במידה והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה בתום 16 ימים ממועד משלוח ההודעה כאמור בסעיף 7.13 לעיל עקב אי מילוי כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה 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 הקבוע בהודעה הזימון הנוסף שבסעיף 7.13 לעיל, לכל דבר ועניין [לרבות לעניין תחילת תקופת הבדק והאחריות], והקונה יהיה חייב בתשלום העלויות בהן תישא החברה בגין כל הוצאות החברה בקשר עם אחזקת הדירה ושמירתה, תשלומי ארנונה בגין הדירה ולרבות, אך לא רק, חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ועד בית הוצאות מים, ביוב וחשמל וכיו"ב וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הקונה להשיג ו/או לערער על חיובים אלה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החברה לנהוג כ- "שומר חנם" סביר בקשר לדירה כמובנו בחוק השומרים התשכ"ז-1967.

ב. במקרה והחברה לא תמסור לקונה את הדירה במועד המסירה שיקבע בהודעתה כאמור בסעיף 7.13 לעיל עקב אי מילוי חובה כלשהי מצד הקונה המוטלת עליו לפי הסכם זה והרלוונטית למועד המסירה, או במקרה והקונה לא יקבל את החזקה בדירה לאחר שהחברה העמידה לרשותו את הדירה עפ"י הוראות הסכם זה ובלבד שאין מדובר באי קבלה בשל העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים ו/או קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ובכפוף לסעיף 7.1 לעיל, יהיה הקונה בלבד אחראי לכל נזק שייגרם לדירה ויישא בתשלומי האחזקה החל ממועד המסירה שיקבע בהודעת החברה כאמור לעיל וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה לכל סעד אחר בגין הפרת ההסכם ע"י הקונה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החברה, לנהוג כ- "שומר חנם" סביר בקשר לדירה כמובנו בחוק השומרים התשכ"ז-1967.

אחריות לליקויים ולאי התאמות:

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

7.26. 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").

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

7.28. 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.

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

7.30. המוכרת תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוע כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכרת כלעיל ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף תתקן המוכרת כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

7.31. הודע לקונה כי עבודות התיקון עשויות לגרום להפרעות לנוחיותו או לפגיעה בשימוש בדירה ו/או ברכוש המשותף בעת ביצוע התיקונים, ואולם החברה תפעל לצמצום אי הנוחות ככל שניתן. במקרים של תיקונים שאינם דחופים, המוכרת תודיע לקונה לפחות 3 ימים מראש על מועד תיקון שיבוצע בדירה.

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 ההתאמות 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, המוכרת לא תתקן את הליקויים עד שיתאפשר לבצע את התיקון, אין באמור לעיל כדי להאריך את תקופות הבדק ו/או האחריות הנקובות בחוק המכר. כמו-כן, במידה והתיקון הנדרש מחייב גישה מאת דירה אחרת, אשר בעליה מסרב לאפשר למוכרת ו/או לשליחיה לעשות כן, על אף שהחברה נקטה בהליכים משפטיים כאמור לעיל כנגד בעלי הדירה האחרת, המוכרת לא תבצע את התיקון עד שיתאפשר לבצע את התיקון בכפוף להוראות כל דין. 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 כשהן חתומות על ידה (לעיל ולהלן: "**הוראות התחזוקה**"). הקונה יקבל את הוראות התחזוקה, ינקוט בכל האמצעים והצעדים, יעשה כל הפעולות המתאימות וימנע מכל הפעולות הבלתי מתאימות, על מנת לשמור על הדירה, לתחזק ולתקן אותה, ולעשות בה שימוש נאות ומתאים בהתאם להוראות התחזוקה שיינתנו בכתב כאמור ובלבד שאין בהוראות התחזוקה כאמור דרישה שאינה סבירה.

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 ו/או הוחרפו כתוצאה מכך ו/או עקב שימוש בלתי סביר 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 בכתב 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 ו/או אם הליקויים קשורים בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה ו/או בבניין שלא באמצעות המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או לאחר מסירת הדירה ו/או שבוצעו ע"י הקונה ו/או ביוזמתו ו/או עפ"י תכנונו והכל בכפוף לחוק המכר והוראות כל דין. מובהר בזאת, כי ביצוע עבודות ו/או תיקונים בדירה שלא באמצעות בעלי מקצוע מטעם החברה, תגרום לביטול האחריות לגבי אותן עבודות ו/או תיקונים.

7.36. מבוטל.

7.37. נמסר 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. יובהר כי ליקויים דחופים יתוקנו בהקדם האפשרי בהתאם לדחיפותם.

7.38. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת איכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני המוכרת את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, תהא זכאית המוכרת למנות את הנציגים בעצמה ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "**הנציגות הזמנית**").

מונתה נציגות זמנית כאמור, אזי הובא לידיעת הקונה כי אותה נציגות זמנית תהיה מוסמכת 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.

7.39. אישור מרשות מוסמכת ו/או מגורם מוסמך עפ"י דין כי הרכוש המשותף או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותיקנים, ישמשו כראיה נאמנה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו.

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

א. תקופות הבדק והאחריות של הרכוש המשותף עפ"י חוק המכר 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 ובכפוף להוראות כל דין.

7.41. הנציגות הזמנית ו/או 3 נציגים שימונו על ידי החברה מתחייבים לקבל את הרכוש המשותף במועד אותו החברה קבעה. יובהר, כי הקונה אינו רשאי לסרב לקבל לידי את הרכוש המשותף. הקונה יהיה רשאי להודיע לחברה על רצונו לקבל את הרכוש המשותף כנציג הדיירים ובהתאם לקבל את החזקה בדירתו.

7.42. 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 3.6 לעיל, תחל ממועד המסירה של הדירה הראשונה בבניין הראשון שאוכלס מבין הבניין או הבניינים הנוספים ובלבד שקודם לכן נמסר הרכוש המשותף כאמור (לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות).

שינויים ותוספות בדירה

7.43. הקונה אינו רשאי לבקש מהמוכרת לבצע שינויים בדירה, מעבר לקבוע במפרט ובהוראות המכר.

7.44. הרוכש יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב (במפרט הטכני) והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי המפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה:

7.43.1 ארון מטבח;

7.43.2 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

7.43.3 בית תקע;

7.43.4 דלת כניסה למרפסת שרות;

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי פרט לאמור בסעיף זה, הרוכש אינו רשאי לערוך שינויים ו/או תוספות ו/או ויתורים במפרט הדירה.

7.45. קונה המעוניין לוותר על התקנתם של פריטים כאמור בסעיף 7.44 לעיל, בתמורה לזיכוי כספי יודיע למוכרת על ויתורו לפני התקנת הפריט ובלבד שלא ייקבע מועד מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין בהתאם להוראות הדין. יובהר כי חתימת הקונה על טופס בחירת פריטים מהווה הסכמתו להזמנה ולא יחול כל שינוי לגביה.

8. מיסים, היטלים ותשלומים אחרים

8.1. החברה מתחייבת לשלם את כל המיסים, הארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה ולעירייה בגין השטח והדירה 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 עד למועד 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 ניתנו לחברה ו/או אושרו בעקבות בקשת החברה במסגרת הפרויקט.

יובהר כי תשלום היטל השבחה בגין היתר הבניה שניתן ו/או בגין תוספת אחוזי בניה ו/או הגדלת זכויות הבניה או הניצול ו/או כל הקלות שיינתנו לחברה ו/או שאושרו בעקבות בקשת החברה במסגרת הפרויקט, תישא בו החברה אף לאחר מועד חתימת הסכם זה.

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

8.3. הודע לקונה כי התמורה, כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים, נקבעה על ידי המוכרת בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהם ביום חתימת החוזה. בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שיוטלו, ושאינם קיימים ביום חתימת החוזה ו/או בתוספת למיסים קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה ובלבד שמיסים אלו חלים על רוכש דירה עפ"י דין. ובהתאמה, ככל שיחולו מיסים חדשים החלים עפ"י דין על המוכרת תדאג המוכרת לשלמם.

8.4. הקונה מתחייב לשלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין. באפשרות הקונה לערוך את השומה העצמית עבור רכישת הדירה בעצמו או באמצעות מי מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה.

למען הסר ספק, החברה תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות באי-כח החברה במועד הקבוע לכך בחוק מיסוי מקרקעין, ובשל כך, הרי שיחולו ההוראות להלן:

הרוכש פוטר את באי כח החברה מאחריות כלשהי לתוכן הדיווח, אשר כל פרטיו ו/או המסמכים התומכים בו, ימסרו לבאי כח החברה באחריותו הבלעדית של הרוכש, לרבות לנכונותם.

הובא לידיעת הצדדים כי בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, המועד לדיווח על רכישת הדירה, הוא בתוך 30 ימים ממועד חתימת הרוכש על ההסכם.

מבלי לגרוע מאחריותו הבלעדית של הרוכש לנכונות הפרטים שיימסרו על ידו לצורך ביצוע הדיווח באופן מקוון ע"י ב"כ החברה, הרי שהרוכש ימסור לב"כ החברה, האם מתקיימים התנאים בדיון המזכים אותו בתשלום מס רכישה לפי מדרגות המס של דירה יחידה.

הקונה מתחייב להמציא למוכרת בהקדם האפשרי ובהתאם להוראות הדין אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה ו/או כל מס אחר שחל עליו.

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 הודע 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.

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

8.6. שילמה המוכרת במקום הקונה תשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה ובלבד שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, ישיב הקונה למוכרת את הסכום ששילמה כאמור בתוספת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, החל מהיום הראשון 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 ובלבד שהמוכרת נתנה לקונה התראה בת 7 ימים מראש ובכתב בטרם ביצע התשלום ואשר במהלכם לא שילם הקונה את התשלום האמור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הרוכש לעלות טענות כלפי המוכרת כנגד התשלום ששולם על ידה ואשר עמדו לו כלפי הנושה המקורי.

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

8.8. התשלומים ששולמו ע"י המוכרת במקום הקונה כאמור ואשר לא ננקב מועד לתשלומם, ישולמו למוכרת בתוך שבעה ימים ממועד דרישתה ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה, 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.

8.9. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הקונה יחתום חוזים עם חברת החשמל, הרשות העירונית וחברת הגז, כדלקמן:

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

ב. הקונה יחתום עם הרשות המקומית או עם תאגיד המים והביוב על חוזה לאספקת מים, ויישא בתשלומים שידרשו עבור התקנת מונה המים הדירתי וחיבורו והפקדת פיקדון [ככל שיידרש] בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים.

המוכרת תהא רשאית לשלם את עלויות החיבור במקומו, ובלבד שאי תשלומם עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, והקונה ישיב למוכרת את עלויות החיבור בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור.

הקונה יחתום על כל המסמכים הנדרשים ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה ימציא 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 מרישומה, כאמור. ככל שהרוכש לא ימלא אחר התחייבויותיו כאמור בסעיף זה, תהיה החברה זכאית לדרוש מהרוכש את כל הנזקים ו/או ההוצאות שנגרמו לה עקב כך. 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 הדירתי וחיבורו, הקונה ישיב למוכרת את התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה וזאת בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לקונה בת 7 ימים ושבהלכך לא שילם הקונה את התשלום בגין התקנת מונה מים דירתי כאמור ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור.

ג. במידה והקונה יבחר להתקשר עם חברה לאספקת גז, הוא יחתום על חוזה עם חברה לאספקת גז לפי הוראות חברת הגז, בגין חיבור הדירה לרשת הגז המרכזית, וישלם את כל התשלומים שיידרשו ע"י חברת הגז, בקשר עם התקנת מונה גז דירתי 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. ככל שמוכרת תקבל את אישור הקונה לחיבורו לרשת הגז, המוכרת תהא רשאית לשלם את עלויות החיבור במקומו, ובלבד שאי תשלום עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה, והקונה ישיב למוכרת את עלויות החיבור בהתאם לדרישת המוכרת, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור.

8.10. החברה רשאית להעביר פרטי ההתקשרות עם הקונה לנציגות ו/או נציג הנציגות לבית המשותף כאשר אלו מתבקשים על ידם, לדבריהם לצורך כל פעולה הקשורה באחזקה ו/או פעולה אחרת של הבית/הבתים ו/או הרכוש המשותף בו. כמו כן ובכפוף לדין להעביר לפי שיקול דעתה הסביר ומבלי שתהייה מחויבת בכך את פרטי התקשרות כאמור לגוף המבקש לספק שירות נדרש לבית/בתים ו/או לדייריו כגון הקבלן המבצע, ספקי הפרויקט, הרשות המקומית וכיו"ב, והכל בכפוף להוראות כל דין.

9. הרישום

9.1. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה עפ"י החוזה וכן להשבת הביטחונות שקיבל הקונה מהגוף המלווה בהתאם להוראות חוזה זה, המוכרת מתחייבת לבצע את כל הפעולות

ותקיים את כל החיובים המוטלים עליה על מנת שהפרויקט או כל חלק ממנו ירשם ככל הניתן בכפוף 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 לביצוע הליכי הרישום כאמור מסיבות שאינן תלויות בחברה [כגון קיום הליכי פרצלציה וכד'] ובלבד שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן והכל בכפוף להוראות כל דין.

במקרה בו בפרויקט מוקמים מס' בתים/אגפים הנרשמים כבית משותף אחד/בית מורכב, אזי מניין הימים לעניין המועד לרישום הבית המשותף ימנה לאחר השלמת הבית/האגף האחרון (בנוסף לרישום הפרצלציה).

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

9.3. בכפוף לאמור בסעיף 9.2 לעיל, רישום הפרויקט או חלקו כבית משותף וכן רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה יבוצעו בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר. בחישוב המועדים הקבועים בחוק המכר לא יבואו במניין המועדים דחיות הנובעות מן הסיבות המנויות בסעיפים 9.5 ו- 9.6 להלן ובלבד שהמוכרת הוכיחה כי דחיות בביצוע הרישום כאמור נגרמו עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן.

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

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

9.6. הודע לקונה, כי כל עיכוב אשר יגרם ברישום הבית או הבתים המשותפים ו/או ברישום הזכויות על שם הקונה כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת, בין אם נגרמו על ידי הקונה או על ידי קונים אחרים ו/או על ידי הרשויות השונות, לרבות, אך לא רק, הרשות המקומית, הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לשכת רישום המקרקעין, ו/או מכל סיבה אחרת, ידחה את מועד ביצוע התחייבויות המוכרת כאמור, לא יהווה הדבר הפרה של חוזה זה, ולא יקנה לקונה זכות לפיצוי כלשהו ובלבד שהמוכרת הוכיחה כי דחיות בביצוע הרישום כאמור נגרמו עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן.

9.7. הקונה יופיע תוך 21 ימים מדרישת המוכרת ובתיאום מראש, במשרדי המוכרת ו/או במשרדי עו"ד המטפל לצורך חתימה על המסמכים הנדרשים ו/או בכל משרד ו/או רשות מקומית ו/או ממשלתית, וכמו כן, כשיתאפשר רישום זכויות הקונה בלשכת רישום

המקרקעין, הקונה יופיע 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 בהתראה של 21 ימים מראש ובכתב, למטרת חתימה על כל המסמכים עפ"י דין שידרשו לצורך רישום כבית משותף ולצורך רישום הזכויות בדירה על שמו לרבות כל הצהרה, בקשה, טופס, שטר מכר, תקנון, מסמכי רישום בית משותף ותיקון צו בית משותף, ייפוי כח, הסכם שיתוף, חוזה, הסכמה וכל מסמך אחר, כפי שידרשו מעת לעת לשם ביצוע הפעולות המנויות בסעיף זה. כל עיכוב מצד הקונה בקיום הוראות סעיף זה יגרום לדחייה בביצוע פעולת הרישום הרלוונטית, בהתאמה. מודגש כי הזכויות בדירה לא תירשמה על שם הקונה טרם שהקונה ישלים את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה.

כמו כן, הקונה ימציא למוכרת ו/או לעוה"ד המטפל את כל המסמכים, התעודות והאישורים הדרושים, שעל הקונה להמציאם עפ"י הסכם זה 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 שידרש לצורך ביצוע הרישום כאמור לפי דרישת עוה"ד לרבות שטר רישום משכנתא (ככל שהקונה שעבד את זכויותיו לטובת בנק) אישורי ועד בית וכיוצא באלה והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

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

9.8 אם התעכב הרישום או שלא בוצע מחמת מחדל של הקונה או מחמת שהקונה לא מילא במועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם לסעיף 9.7 לעיל, הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת החוזה מצדו, אשר יזכה את המוכרת בכל התרופות הנתונות בידיה, תחולנה על הקונה כל ההוצאות הנובעות מכך (לרבות מיסים ואגרות). אך לא יהיה בכך בכדי לפטור את המוכרת מהתחייבותה לרישום הזכויות לאחר הסרת המניעה מצד הקונה. 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 9.7 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, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לה מכוח חוזה זה ו/או מכוח כל דין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הקונה להתגונן ו/או להעלות טענות בגין האמור.

9.9 למען הסר ספק, נמסר לקונה, כי המוכרת 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), או לחילופין וככל שניתן כבית משותף מורכב כך שכל אחד מאגפי הפרויקט (מסחר ומגורים) יהווה אגף נפרד במסגרת בית משותף מורכב,

והכל לפי שיקול דעתה הסביר 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.

9.10. 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 וינהלו בנפרד כל זאת בהתאם לאמור בהסכם זה ובנספחיו. שטחים ו/או מתקנים המשמשים הן את הבניין ואת חלקי הפרויקט, אם וככל וקיימים כאלה, ירשמו בצמידות משותפת לאגפים אותם הם משמשים הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתאם להוראות הדין והתב"ע ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו ולא יימנע השימוש הסביר של הקונה בדירה.

מובהר בזאת כי לגבי רכוש משותף אשר השטח המסחרי נוטל בו חלק ו/או עושה בו שימוש, יישאו רוכשי ו/או שוכרי השטח המסחרי בחלק היחסי באחזקת אותו חלק ברכוש המשותף והכל בהתאם להוראות נספח ד' לחוזה זה "נספח הרכוש המשותף".

9.11. במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכרת מתחייבת לרישום זכויות קונה הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

9.12. המוכרת תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, ו/או לגבי שטחים המיועדים לשימוש כלל הציבור ו/או לגבי חלק מהם כפי שתידרשנה עפ"י שיקול דעתה הסביר ובהתאם לדין, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות בעלי דירות אחרות בפרויקט ו/או לשטח המסחרי ו/או לבניינים הנוספים כמפורט בסעיף 3.6 לעיל), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות, לרבות חדר טרנספורמציה שנועדו לשימושם של דירות אחרות או של בעלי חלקים אחרים בפרויקט של השטח המסחרי או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים, על פי שיקול דעתה הסביר. כן תהיה המוכרת רשאית לפי שיקול דעתה הסביר 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 דרישת רמ"י או הרשות המקומית, ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה ו/או תיאורה כפי שמופיע בהסכם זה ובנספחיו, למעט שינויים כאמור בסעיף 2.5 לעיל.

9.13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי ייתכן והבית 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 ו/או השטח המסחרי, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות התב"ע, הדין ודרישת הרשויות המוסמכות והקונה

נותן הסכמה בלתי חוזרת למוכרת לבצע את הרישומים כנ"ל, ויחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, 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 בדרך משפטית אחרת על פי דין.

לדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, פרט לאותם חלקים מן הבית המשותף, שיוצאו על ידי המוכרת ממסגרת הרכוש המשותף ויוצמדו בצמידות מיוחדת לדירה או לדירות מסוימות או לשטח המסחרי או לאגף מסוים של הבית המשותף והכל בכפוף להוראות כל דין.

"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 המוכרת זכאית, אך לא חייבת, להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של המקרקעין, קירות חיצוניים, מתקני הסקה או מים, מתקני מיזוג אוויר, מעברי חניה, שבילים, מדרכות וכיו"ב, מרתפים, מחסנים, חדר טרנספורמציה, או חדר בזק ו/או חדר תקשורת, חדר אשפה ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או חדר גנרטור, שייבנו בבית המשותף, אם ייבנו, ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות חניות, ואלו יוצמדו 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 ובכפוף להוראות כל דין. כמו כן, תהיה המוכרת רשאית להצמיד כל שטח כאמור לעיל לדירות אחרות בפרויקט ו/או לשטח המסחרי, הכל לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין. כן תהיה המוכרת רשאית ליעד שטחים בפרויקט לשימוש לשבילים, חניה, מעברים לחניה, מעברים בין הדירות, גישה לשטח המסחרי, שטחי גינון וציבור, מתקנים כגון אנטנות (למעט אנטנות סלולאריות) ומכלים לאספקת גז, וכן להקנות את הזכויות בהם לרשות המקומית ו/או לצדדים שלישיים, וזאת בין אם השימוש והמתקנים קשור בדירה ובין אם לאו. המוכרת תהיה אף רשאית לקבוע הוראות מיוחדות בנוגע לשטחים, כאמור לעיל, במסגרת התקנון המוסכם. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הקונה בדירה על פי הסכם זה ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ושפעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.

9.14. בכל שלב אף לאחר רישום כל הדירות בפרויקט על שם בעליהן, תהא המוכרת רשאית להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף, ו/או לשינוי התקנון והצמידויות המיוחדות ו/או לשינוי המכנה המשותף של הרכוש המשותף ו/או חלק הדירה ברכוש המשותף הנובעים מהכללת מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף, ואת כל או חלק מהאמור בכפוף לתב"ע ו/או דרישת הרשויות ו/או היתר הבניה, בלי צורך לקבל את הסכמת הקונה ובלבד שאין באמור להקנות למוכרת הזכות לשנות את הדירה כפי שמופיע בחוזה זה ובנספחיו לרבות, גודל הדירה, שטחה, מיקומה וכיווניה, למעט שינויים כאמור בסעיף 2.5 לעיל.

9.15. המוכרת תפעל לרישום תקנון לבית המשותף, על בסיס התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין ובהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר דירות (להלן: "התקנון"). המוכרת תהא

רשאית לבצע התאמות בתקנון, כך שיתאים לתקנון הפרויקט, ובכלל זה הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם ובין בעלי השטח המסחרי ו/או בעלי הזכויות בשטחי הפרויקט הסדרת אפשרות מעבר ושימוש בדירה לשם בדיקת, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק ממנה לצורך ביצוע השירותים והפעולות כאמור ובכפוף להחזרת המצב לקדמותו ככל הניתן, תיאום מראש עם הקונה ובלבד שיעשה מאמץ למניעת הפרעה לקונה, הוראות בדבר קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיף 9.12 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות המוכרת, הקונה, רוכשי השטח המסחרי הרשות המקומית ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה.

9.16. מבלי לגרוע מכלליות זכויותיה של המוכרת, כאמור לעיל, תהיה המוכרת רשאית לקבוע בתקנון את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, והקונה מסכים לכך מראש ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו:

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

9.16.2 הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם.

9.16.3 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.

9.16.4 הרוכש לא יבצע מבלי שקיבל היתר כדין, ככל שיידרש לכך, כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבניין לרבות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, בקירות החיצוניים של הדירה, אלא בכפוף לדין ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3.7 להסכם זה. מובהר בזאת, כי ככל שיבוצעו שינויים כאמור ע"י הקונה, תוסר אחריות המוכרת לאלמנטים בהם בוצעו השינויים בלבד.

9.16.5 הוראות האוסרות לבצע שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי לקבל את הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים עפ"י כל דין ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3.7 להסכם זה.

9.16.6 הוראות בדבר התקנת סורגים על החלונות והוראות בדבר התקנת סוככי שמש בכפוף להוראות כל דין.

9.16.7 הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לפי חלקו היחסי, כאמור בסעיף 9.12 לעיל.

- 9.16.8 הוראות המזכות את המוכרת בזכות, ללא צורך בהסכמת הקונה, לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לזכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לשנות את שטח הדירה, גודלה, מיקומה וכיווניה.
- 9.16.9 הוראות המזכות את המוכרת להציב שילוט בהתאם להוראות חוזה זה כאמור בסעיף 3.11.
- 9.16.10 תוספת לעניין חדר השנאים של חברת החשמל לישראל בע"מ וחדר תקשורת, באם יוקמו בפרויקט, בנוסח כפי שיוסכם עם חברת החשמל.
- 9.16.11 הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף.
- 9.16.12 הוראות מתאימות לעניין השטח המסחרי ואפשרויות השימוש בו לרבות הוראות המתירות לבעלי הזכויות לנהל בו פעילות מסחרית ללא הגבלת סוג העסקים שיפעלו בו, שילוטם (ובלבד שהשילוט יוצב על החלק המסחרי בלבד), עיצובם ושעות הפעילות, והכל בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לקבלת האישורים וההיתרים המתאימים על פי דין, מהרשות המקומית ו/או מהגופים והרשויות הרלוונטיים.
- 9.16.13 הוראות האוסרות על רוכשי יחידות דיור בפרויקט להפריע ו/או למנוע ו/או לעכב כל פעילות בשטח המסחרי ובלבד שהפעילות שנעשית בשטחי המסחר נעשית בהתאם להוראות התב"ע והדין.
- 9.16.14 הוראות לפיהן לבעלי זכויות במתחם המשרדים ו/או המסחרי שלהם הוצמדו קירות חיצוניים יהיו רשאים בכפוף להוראות כל דין לנהוג בהם מנהג בעלים.
- 9.16.15 הוראות האוסרות על רוכשי יחידות דיור בפרויקט להפריע ו/או למנוע ו/או לעכב כל פעילות בשטח המסחרי לרבות הוראות האוסרות להפריע ו/או למנוע שימוש והנאה סבירים בשטח המסחרי והוראות מעבר לשטח המסחרי וממנו ובלבד שהשטח המסחרי לא מונע מהקונה שימוש סביר בדירה, בכפוף להוראות כל דין.
- 9.16.16 הוראות מתאימות לעניין השטח המסחרי ואפשרויות השימוש בו לרבות הוראות המתירות לבעלי הזכויות לנהל בו פעילות מסחרית בהתאם להוראות החוק והמכרז בעניין סוג העסקים, שילוטם (ובלבד שהשילוט יוצב על החלק המסחרי בלבד), עיצובם ושעות הפעילות, והכל בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לקבלת האישורים וההיתרים המתאימים על פי דין, מהרשות המקומית ו/או מהגופים והרשויות הרלוונטיים.
- 9.16.17 הוראות סעיף 9 תהינה כפופות להוראות התב"ע להוראות כל דין, לסביר ולמקובל ולכך שלא תיפגענה זכויות הקונים על פי הסכם זה ושפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה.

9.17. הודע לקונה שהפרויקט יכלול שטחים למסחר וכן חלקי פרויקט המיועדים למסחר ושטחים ו/או מתקנים המשמשים אותם בלעדית. הודע לקונה כי יתכן וחלקים אלו יירשמו כיחידה נפרדת ו/או אגף נפרד בבית המשותף וינהלו 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.

מובהר בזאת כי לגבי רכוש משותף אשר השטח המסחרי נוטל בו חלק ו/או עושה בו שימוש, יישאו רוכשי ו/או שוכרי השטח המסחרי בחלק היחסי באחזקת אותו חלק ברכוש המשותף והכל בהתאם להוראות "נספח הרכוש המשותף".

10. שירותים ואחזקה

10.1. הקונה ינקוט בכל האמצעים הסבירים והפעולות הסבירות, הדרושים לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להם הם יועדו ובהתאם להוראות התחזוקה שיינתנו לקונה בכתב. המוכרת לא תהיה אחראית לבצע את התיקונים במתקנים שברכוש המשותף ככל שתחזוקתם לא תבוצע בהתאם להוראות התחזוקה שיינתנו בכתב ו/או תבוצע על-ידי גורמים שאינם מוסמכים ואשר לא אושרו מראש על-ידי המוכרת, בכפוף לקיום התחייבויות המוכרת על פי הוראות חוק המכר.

10.2. הקונה מתחייב להשתתף, על פי חלקו היחסי (כהגדרתו בסעיף 9.12 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן), בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף ובכפוף להוראות כל דין לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, טיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בגגות, בחניון, בחדר המדרגות, במעלית, במתקן האשפה, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, במתקנים ובמערכות אחרות המיועדות לשרת את כלל דיירי הפרויקט ו/או המתחם ו/או חלקם.

מובהר בזאת כי בעלי הזכויות בשטח המסחרי ישתתפו לפי חלקם היחסי בהוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף הכלל אגפי פרויקט ו/או בגין שירותים ו/או מתקנים המשמשים את השטח המסחרי, וכי בעלי הזכויות בשטח המסחרי, יהיו פטורים מהוצאות אחזקת רכוש משותף שאינו משרת את השטח המסחרי ו/או את יחידותיהם, כגון אך מבלי למעט, מעליות וחניונים במבני המגורים שאינם בשימוש של בעלי הזכויות בשטח המסחרי.

11. העברת זכויות

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 מסמך אשר הגוף המלווה ידרוש ובלבד שאותו מסמך לא יכלול הוראות שאינן מקובלות במסגרת הסכמי ליווי ו/או הסכמי הלואה.

11.2. הקונה מתחייב בזה שלא למכור או להעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי במשך חמש [5] שנים שתחילתן ביום בו ניתן טופס 4 בגין הדירה או במשך שבע [7] שנים ממועד הזכייה בהגרלה שבגינה נרכשה הדירה- לפי המוקדם מבניהם (או בהתאם לכל החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל ו/או רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם האמור, אשר תחול על התקשרות הקונה בהסכם זה), ולרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע שנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. 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 אלא בהתאם להוראות כתב ההתחייבות המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ה'.

11.3. בתום התקופה המנויה בסעיף 11.2 לעיל, יהיה הקונה זכאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו לפי החוזה (להלן: **"הנעבר"**), גם אם טרם נרשמה זכותו בלשכת רישום המקרקעין, כפוף להסכמת המוכרת והגוף המלווה, מראש ובכתב, וכן בתנאי 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 המיסים והתשלומים האחרים המוטלים עליו בהתאם לחוזה זה.
- 11.3.3 הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה על כל נספחיו, חתם על יפוי כוח בנוסח המצורף נספח ב' להסכם זה.
- 11.3.4 הקונה והנעבר יחתמו על כתב העברת זכויות וחובות בנוסח שייקבע על ידי המוכרת אשר יהיה נוסח נהוג וכמקובל בחברות משכנות בעסקאות מסוג זה.
- 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 ואשר חל על הקונה עפ"י הסכם זה).
- 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), התש"ס-1999.

11.3.8 במידה ולצורך רכישת הדירה נטל הקונה הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה, כאמור בסעיף 5 לעיל, ימציא הקונה למוכרת אישור מאת הבנק למשכנתאות המופנה למוכרת והמעיד כי ההלוואה 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. נוסח המסמך יהיה כנהוג וכמקובל בחברות משכנות בעסקאות מסוג זה.

11.3.10 הקונה ישיב למוכרת את הבטוחה שקיבל ו/או ימציא אישור על מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, אם וככל שנרשמה. ככל שהועברו הזכויות בטרם נמסרה החזקה לקונה ובכפוף לאישור המוכרת והגוף המלווה וקיום הוראות סעיף 11.4 להלן, יומצאו לנעבר הסבת ערבויות בכפוף לחתימת הקונה והנעבר על המסמכים הנדרשים וכי הקונה והנעבר ישלמו לגוף הנעבר / למוכרת את הסכומים הנדרשים לצורך הסבת הערבויות.

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 הסביר ו/או להתנות את הסכמתם בתנאים לפי שיקול דעתם הסביר.

11.5 הקונה מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף 11.3 זה לעיל על תת סעיפיו, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכרת, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

12. עורכי דין וייפוי כח

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

12.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עוה"ד יטפלו ברישום בית משותף, רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ורישום המשכנתא [אם תהיה כזאת] בפנקסי רישום המקרקעין. שכר-טרחת עוה"ד

בגין ביצוע הפעולות הנ"ל, בסך השווה ל- 0.5% בתוספת מע"מ ממחיר הדירה או הסכום הקבוע בסעיף 12(1) לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה 2014, בתוספת מע"מ – לפי הנמוך מביניהם - ישולם ע"י הקונה ישירות לעוה"ד במעמד חתימת הסכם זה, כנגד חשבונית מס כדין והכל בכפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה 2014.

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

למען הסר ספק, אין בייפוי הכח שניתן ע"י הקונה כדי לשחרר את הקונה מלהופיע בפני כל משרד ו/או גוף ו/או מוסד, ככל שיידרש ובכפוף להודעה מוקדמת של 21 ימים מראש 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).

מובהר כי עוה"ד יעשו שימוש בייפוי הכוח, תוך שמירת זכויות הרוכש על פי הסכם זה, ו/או על פי כל דין. במידה ויהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הקונה – תימסר לקונה הודעה מוקדמת על כך.

12.4. 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.

12.5. ככל והחברה תדרוש מהקונה לחתום על יפוי כח נוטריוני, מובהר כי החברה תשא בכל העלויות הכרוכות בהוצאת יפוי הכח הנוטריוני.

13. הפרות ותרופות

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

- 13.2. בגין כל יום של איחור בתשלום התמורה (החל מהיום ה-7 לפיגור) ו/או בכל תשלום אחר בו חייב הקונה לפי חוזה זה ו/או חלק מהם, מתחייב הקונה לשלם למוכרת ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.
- 13.3. בגין כל יום איחור בכל תשלום בו חייבת החברה לפי חוזה זה, מתחייבת החברה לשלם לקונה ריבית פיגורים, כהגדרתה לעיל, מחושבת על בסיס יומי, מהמועד שנועד לתשלום ועד פירעונו המלא בפועל.
- 13.4. מבוטל.
- 13.5. 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.
- 13.6. במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.
- 13.7. ביטלה החברה את החוזה בגין הפרתו הפרה יסודית ע"י הקונה, אשר לא תוקנה כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:
- 13.7.1. הקונה יחזיר למוכרת לאלתר כל ערבות או בטוחה אחרת שקיבל מהמוכרת או מהגוף המלווה בקשר עם חוזה זה.
- 13.7.2. 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 השבת הכספים על ידי החברה לבנק למשכנתאות. 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 יחתום על כל מסמך ויעשה כל פעולה לצורך מחיקת הערות האזהרה ולצורך ביטול הבטוחות.
- 13.7.3. הצדדים יחתמו על הצהרה ו/או על כל מסמך אחר שיידרש ע"י שלטונות מיסוי מקרקעין או כל רשות/גורם אחר לצורך ביטול החוזה.
- 13.7.4. החברה תשיב למוסד הכספי שהלווה לקונה כספים לצורך רכישת הדירה את כל הסכומים שהקונה חייב לו, וזאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית הנהוגה אצל

המוסד הכספי. לרבות, אך לא רק כל ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו למוסד הכספי עקב ביטול הסכם זה ו/או ביטול ההלוואה, והכל ע"פ כתב ההתחייבות.

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

13.7.6. מובהר כי בכל מקרה, החברה תחזיר לקונה, לא יאוחר מ- 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 ניכוי כל חיוב של המוסד הכספי ו/או נותן הלוואה ובניכוי הפיצוי המוסכם כהגדרתו לעיל, בתוספת הפרשי הצמדה וזאת מבלי לפגוע בזכותה של החברה לתבוע כל התרופות והסעדים העומדים לה עפ"י כל דין ו/או הסכם. יתרת הכספים שיוותרו בידי החברה מתוך הכספים ששילם הקונה יוחזרו לידי בערכם הריאלי נכון ליום ביצוע התשלום (קרי בתוספת הפרשי הצמדה למדד אך ללא תוספת ריבית).

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

13.8. במקרה של ביטול ההסכם על ידי הקונה בנסיבות בהן הוא רשאי לעשות כן עפ"י הוראות חוזה זה, יחולו הוראות סעיף 13.7 בשינויים המחייבים.

13.9. במקרה שהקונה יפגר באיזה מהתשלומים על פי הסכם זה, וככל ולא שילם הקונה את מלוא התמורה במועדה ו/או במידה ועיכוב בתשלום מתשלומי הסכם זה גרם בפועל לעיכוב מצד המוכר במסירת החזקה, ובלבד שהוכח כי העיכוב בתשלום הוא הגורם לעיכוב המסירה יידחה מועד המסירה בהתאמה, בתקופה זהה לתקופת העיכוב אשר נגרם על ידי הקונה, אין באמור לעיל כדי לגרוע מטענות ו/או זכויות החברה לעניין הפרת חוזה מצד הקונה ו/או מזכותה של החברה לממש את מלוא הסעדים המוקנים לה על פי כל דין ועל פי הסכם זה.

13.10. מובהר בזאת, כי ב"כ המוכרת יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח המצורף כנספח ט' לחוזה זה לצורך הגשמת הוראות סעיף 13 לעיל ומימוש זכויותיה של המוכרת.

14. שונות

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

14.2. כל תוכנית, הצהרה, הבטחה, פרסום, מידע בעל-פה ו/או מצג שלא פורטו בהסכם זה לא יהיה להם כל תוקף מחייב, לרבות ובמיוחד לעניין כל מידע אשר נמסר לקונה לעניין זכויות ו/או מענקים ו/או כספים שעשויים להגיע לו מאת כל גוף או רשות [כגון זכאות, מענק מיגון

וכד'], 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 הסכם זה ונספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה שחלה על החברה חובה לציין על פי דין ו/או לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין ו/או לשלול מהקונה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים ככל שהוצגו בפניו עובר לחתימת הסכם זה.

14.3. לעניין הסכם זה לא יהא תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים לנספח התשלומים או למפרט, אלא אם נעשו בכתב, וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות 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 כוויתור על אותה זכות ולא ימנע מאותו צד להשתמש בזכויותיו כולן.

14.4. מובהר כי כל עיכוב שייגרם בביצוע התחייבות של צד להסכם זה והנובע מהסיבות המנויות בסעיף זה ו/או בסעיף 7.7 לעיל, 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. החברה מתחייבת להודיע לקונה על העיכוב הצפוי, הסיבות לעיכוב ומועד המסירה החדש, בסמוך ולאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה. כך גם עיכוב בביצוע תשלום ע"י הקונה שהגורם לו אינו בשליטת הקונה כגון אך לא רק, בגין שביתה בבנק, תאפשר לקונה לדחות מועד התשלום בהתאמה ומבלי שהדבר יחשב כהפרת הסכם. מובהר כי כל עיכוב בהתחייבות מי מהצדדים בנסיבות שפורטו לעיל לא יקימו לצד המעכב חובת פיצוי. מובהר, כי הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה.

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

14.6. הודע לקונה כי ב"כ המוכרת, כהגדרתם בחוזה זה, מייצגים את המוכרת בעסקה נשוא החוזה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. למרות האמור לעיל, מוסכם, כי עוה"ד או כל משרד עורכי דין אחר שהמוכרת תמנה, יטפלו בביצוע הרישום.

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

14.8. 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 ו/או הגוף המלווה ו/או הרוכשים.

14.9. סמכות השיפוט לדון בכל המחלוקות והסכסוכים הנוגעים להסכם זה, פרשנותו, ביצועו ו/או הפרתו תהיה לבית המשפט המוסמך לפי תקסד"א.

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

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח א'

[לפי סעי' 4 להסכם]

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

1. סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ, המהווה 7% מהתמורה, ישלם הקונה באמצעות שובר ישירות לחשבון הליווי של הפרויקט תוך 5 ימים ממועד קבלת הפנקס לידו (להלן: "המקדמה").
2. סך השווה ל- 13% מהתמורה כולל מע"מ (המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה), ישלם הקונה לחברה באמצעות שובר, 45 ימים לאחר מועד חתימת הסכם זה ובכפוף למסירת פנקס השוברים לקונה. הקונה מתחייב לאסוף את פנקס השוברים תוך 5 ימים מהודעת החברה ולבצע את התשלום תוך 5 ימים ממועד קבלת הפנקס לידו.
3. סך השווה ל- 14% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, ישולם ביום 31/07/2025.
4. סך השווה ל- 14% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, ישולם ביום 28/02/2026.
5. סך השווה ל- 14% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, ישולם ביום 30/09/2026.
6. סך השווה ל- 14% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, ישולם ביום 30/04/2027.
7. סך השווה ל- 14% ממחיר הדירה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, ישולם ביום 30/11/2027.
8. יתרת התמורה השווה ל- 10% ממחיר הדירה, ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, בתוספת הפרשים מהתשלומים הקודמים ובתוספת כל התשלומים החלים על הרוכש עפ"י הסכם זה וטרם שולמו, תשולם עד 7 ימים לפני מועד המסירה ובהתאם להודעת המוכרת כאמור בסעיף 7.13 לחוזה (לעיל ולהלן: "התשלום האחרון").
9. יובהר כי ככל ומועד חתימת הרוכש על הסכם זה יהיה מאוחר מהמועדים הקבועים בנספח התשלומים, הרוכש ישלם את התשלום האמורים בתוך 45 ימים ממועד חתימה על ההסכם.

על התשלומים הנ"ל יחולו ההוראות המפורטות להלן:

- א. 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.
- ב. מוסכם בזאת במפורש, כי התשלומים שהקונה מחויב לשלם כאמור בנספח זה, יבוצעו אך ורק במועדים ובשעות בהם הבנקים המסחריים פתוחים (להלן: "יום עסקים"). אם מועד כלשהוא ממועדי התשלום המפורטים לעיל אינו יום עסקים, ידחה התשלום ליום העסקים שיבוא מיד לאחר מועד התשלום הנ"ל.
- ג. כל התשלומים והסכומים המצוינים בנספח זה, יישאו הפרשי הצמדה לפי התנאים הבאים: אם בזמן התשלום בפועל של סכום כלשהו מן התשלומים והסכומים הנ"ל יהיה מדד תשומות הבניה שהתפרסם לפני ביצוע התשלום בפועל של אותו סכום (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהיה

ידוע במועד חתימת הסכם זה ואשר התפרסם 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. יובהר כי מדד הבסיס משמעו המדד הידוע ביום חתימת ההסכם.

ד. בסעיף זה "מדד תשומות הבניה" משמעו: המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שיקבע ביניהם).

ה. 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. ככל שאושר לקונה להקדים תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והחברה לא תגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

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

ז. 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 ריבית פיגורים. רק אם הקונה לא יעמוד בתשלום הפרשי ההצמדה בחלוף 14 הימים מיום הדרישה של המוכרת יחול על הפרשי ההצמדה שלא ישולמו על ידי הקונה ריבית פיגורים.

ח. 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 בשיעור המקסימלי לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ממועד התשלום עפ"י הסכם זה ועד התשלום בפועל.

ט. 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 ביום בו ביצע הקונה את התשלום.

י. מובהר כי הרוכש אינו רשאי לפצל את תשלומים הנקובים בנספח זה, למעט תשלום אשר ישולם בחלקו מהון עצמי ובחלקו ממשכנתא שנטל הקונה.

יא. מועד המסירה הינו כאמור בסעיף 7.1 לחוזה זה.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח ב' מידע לרוכשי הדירה

בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 (להלן: "**החוק**"), הרינו להודיעכם כדלקמן:

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

אישור הקונה:

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

נספח "ג"

סדרי בטיחות באתר הבנייה

מבקר/ מבקרת נכבדים

מאת הנהלת החברה

הנדון : **סידורי בטיחות – אתר :**

אשדוד

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.

תאריך

חתימות

נספח "ד"

תוספת לגבי תקנון הבית המשותף והוצאת חלקים מהרכוש המשותף

1. לקונה ניתנה אפשרות לראות את תוכנית הפרויקט שהחברה מקימה על המקרקעין הידועים כגוש 2062, חלקה 87 (בחלק) במגרש מס' 31 לפי תוכנית מפורטת, תמל/1062 בשטח כולל של כ- 4,410 מ"ר, באשדוד (להלן - "המקרקעין"), וזאת מכח זכייתה במכרז רמ"י [מחיר מופחת] מס' ים/199/2021 (להלן: "המכרז").
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 או בכל דרך חוקית אחרת על פי דין, תקנון המבוסס על בסיס הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "התקנון") תוך ביצוע התאמות בתקנון כך שיותאם לתכנון הפרויקט.
3. התכנית נספח יא' 3 תסמן את השטחים היחידים שיוותרו שטחים משותפים של כלל דיירי הבניין.
4. הקונה הודע במפורש כי החלקים כפי שיפורטו להלן יוצאו מהרכוש המשותף, וכי החברה תהא זכאית [אך לא חייבת] - לפי שיקול דעתה הסביר ובלא שיהא עליה לקבל את הסכמת הקונה או מי מדיירי או בעלי הדירות בבניין להצמיד אותם ו/או מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבניין ו/או בשטח המסחרי וכן לכלול בתקנון גם הוראות כדלקמן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם המכר שנחתם עימו ונספחיו וכן שפעולות כאמור לא ימנעו את השימוש הסביר של הקונה בדירה ושפעולות כאמור תבוצענה על פי הדין:
 - א. מהרכוש המשותף יוצאו, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, חלקים אשר אינם מיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבניין או בפרויקט, ולרבות דרכי הגישה לכל החלקים דלעיל, או לחלקם. מפורש בזה כי המוכרת תהיה רשאית להצמיד ו/או להעביר בבעלות מלאה ו/או להשכיר ו/או להחכיר לבעלי זכויות אחרות בפרויקט לרבות בעלי זכויות בשטח המסחרי את כל אותם חלקים מן הרכוש המשותף שאינם מוצמדים לדירה שרכש הקונה ואשר הוצאו מהרכוש המשותף. בנוסף, רשאית המוכרת להוציא מהרכוש המשותף שטחים לצורך בניית חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת לשימוש בלעדי של חברת החשמל ו/או חברת בזק ולקבוע הוראות בדבר זיקת הנאה שתירשם בכל חלק של המקרקעין לצורך תחזוקה וכיוב', וכן לקבוע הוראות המבטיחות את זכויות כ"א מהחברות הנ"ל בכל הנוגע לשימוש בחדר ובסביבתו והמגבילות את הדיירים בפעולותיהם ביחס לכל אחד מהחדרים הנ"ל ובקרבתו, והכל עפ"י הוראות החברות הנ"ל.
 - ב. המחסנים, החניות (מקורות ו/או לא מקורות), הגינות, החזית, שטחי קרקע, מבואות לדירות, גג הבניין, חללי הגג ו/או כל גג נוסף שיבנה בעתיד, שטחי שרות לשטח המסחרי אחוזי הבניה, הקיימים ו/או העתידיים, אינם חלק מהרכוש המשותף והמוכרת תהא רשאית להצמידם לכל דירה בבניין כפי שתמצא לנכון וכן תהא רשאית, כפוף לכל דין, לעשות בהם כל פעולה ועסקה משפטית שתחפוץ, פעולות בניה, סגירה והריסה, וכל זאת מבלי לקבל הסכמה של הקונה או של יתר רוכשי דירות בפרויקט לשם כך. הקונה מסכים להקנות למוכרת כל זכות שימוש ומעבר הנחוצים לשם ביצוע עבודות בניה והריסה והוא מוותר על כל טענה מחמת אי-נוחות שעלולה להיגרם בשל כך ובלבד שלא ימנעו מהקונה גישה ושימוש סבירים בדירה ובהצמדותיה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם המכר שנחתם עימו ונספחיו. כן מוסכם כי ביצוע העבודות הנ"ל ככל שיבוצעו לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה יהא כפוף לתיאום מראש עם הקונה ולהתחייבות החברה להשיב את המצב לקדמותו לאחר השלמת העבודות. האמור לעיל הינו בכפוף לאמור בסעיף 3.11 להסכם המכר.
 - ג. בעת רישום הבניין כבית משותף תהא המוכרת רשאית לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות להבטחת כל זכויותיו עפ"י החוזה ועפ"י תוספת זו. המוכרת תהא רשאית לרשום על החלקה זיקות הנאה לכל מקרקעין סמוכים או אחרים כפי שתמצא לנכון או לפי דרישות כל רשות מוסמכת.
 - ד. כל בניין יהיה אחראי לתחזוקת השטחים שבתחום אותו בניין באופן עצמאי ומנותק מהאגפים / הבניינים האחרים למעט אותם חלקים / מערכות אשר הינם משותפים לכלל או לחלק מהאגפים / היחידות האחרות בפרויקט אשר לגביהן יישאו כל בעלי הזכויות הרלוונטיים במשותף בהוצאות התחזוקה כפי שיקבעו על ידי נציגות העל של הפרויקט.

- ה. שיעור חלקו של הקונה ברכוש המשותף יהיה בקירוב בהתאם ליחס שבין שטח ריצפת הדירה (ללא חלקים המוצמדים אליה) לבין סך כל שטח הרצפה שבכל הדירות האחרות (ללא הצמדות) בבית המשותף.
- ו. המוכרת רשאית לקבוע כי שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו לא יהיה בהתאם לאמור בס"ק (ד') לעיל. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון כי שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ייעשה לפי סוגי הדירות בבניין (דירות גג, דירות גן, שטחי מסחר וכיו"ב) ובלבד שלגבי אותו סוג דירות יהיו עקרונות שווים ובכפוף להוראות הדין. חדר הטרנספורמציה ו/או חדר בזק - אם ייבנו - פטורים מתשלום כל הוצאה. בכל מקרה הקונה לא יופלה לרעה לעומת דיירים בבניין שהינם בעלי זכויות בדירות מסוגו של הקונה.
- ז. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון כי בעלי הזכויות בשטח המסחרי ישתתפו לפי חלקם היחסי בהוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף הבין אגפי בפרויקט ו/או בגין שירותים ו/או מתקנים המשמשים את השטח המסחרי, וכי בעלי הזכויות בשטח המסחרי יהיו פטורים מהוצאות אחזקת רכוש משותף שאינו משרת את השטח המסחרי ו/או את יחידותיהם כגון אך מבלי למעט, מעליות וחניונים במבני המגורים שאינם בשימוש של בעלי הזכויות בשטח המסחרי.
- ח. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף:
- בכפוף להתחייבויות הקונה בחוזה להימנע מלקבל החלטות מסוימות, יהיה כח ההצבעה של בעל הזכויות בדירה לפי שיעור חלקה ברכוש המשותף. "רכוש משותף" לצרכי סעיף זה הינו רכוש משותף פנים אגפי והן רכוש משותף כלל אגפי.
- ט. כן יכללו בתקנון הוראות לגבי זיקת הנאה ו/או זכויות מעבר לגבי דיירי הבניין ו/או למשתמשי השטח המסחרי ו/או המקרקעין ו/או הציבור, והכל בקשר עם האמור בסעיף 9 לחוזה.
- י. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הבית המשותף שירשם ביחס לפרויקט, כי לדירות שבקומה העליונה יוצמדו מרפסות ו/או שטחי הגג ו/או חלל הגג, וכי לדירות הגן יוצמדו שטחי קרקע ולשטח המסחרי יוצמדו שטחי שרות ו/או שטחי גן. כמו כן רשאית המוכרת לקבוע בתקנון כי חלקי פרויקט מסוימים מיועדים למסחר וכי שטחים ומתקנים שנבנו משמשים בלעדית את השטח המסחרי ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ונספחיו ולא ישתנה גודל הדירה, מיקומה וכיווניה ושלא ימנע השימוש הסביר של הקונה בדירתו למגורים ושלא תמנע הגישה הסבירה לדירה והצמודותיה. בנוסף רשאית המוכרת לקבוע בתקנון, כי כל מי שלדירתו יוצמדו זכויות בניה ושטחי הצמדה לרבות בעלי הזכויות בשטח המסחרי, יהיה רשאי לבקש היתרי בניה לבניה על שטחים שיוצמדו לדירתו.
- הגג והקירות של כל בניה נוספת כנ"ל, יוצמדו אף הם לדירה אליה הוצמדו השטחים, ויחולו עליהם ההוראות לעיל.
- בעלי הדירות הנ"ל, יהיו רשאים לבקש תיקון צו הבית המשותף והתקנון, ע"י הכללתה של הבניה הנוספת במסמכים הנ"ל.
- יא. רישום הזכויות ייעשה באופן שכל בניין ירשם ככל הניתן כאגף נפרד בבית משותף מורכב. המוכרת רשאית לרשום את הבניין נשוא חוזה זה, כבית משותף נפרד, או ביחד עם הבניין ו/או הבניינים הנוספים שיוקמו על המקרקעין, לפי שיקול דעתה הסביר 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.
- יב. המוכרת רשאית לרשום את חלקי פרויקט המיועדים למסחר ושטחים ו/או מתקנים המשמשים אותם בלעדית, כיחידה נפרדת ו/או אגף נפרד בבית המשותף ואלה ינוהלו בנפרד כל זאת בהתאם לאמור בהסכם המכר 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 הסביר של המוכרת.
- יג. 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.
- יד. המוכרת תוסיף בתקנון הבית המשותף שירשם ביחס לפרויקט, איסור על הצבת מתקן משדר סלולרי ו/או אנטנה סלולרית בדירות ו/או ברכוש המשותף.
- טו. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם ברכוש המשותף באופן קבוע.

טז. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות האוסרות שימוש כלשהו בדירה, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט, ו/או בשטח המסחרי וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, למוכרת ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות ו/או בשטח המסחרי בפרויקט והכל בכפוף להוראות כל דין.

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

יח. 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 (ובלבד שהשילוט יוצב על גבי השטח המסחרי בלבד), עיצובם ושעות הפעילות, והכל בהתאם להוראות התב"ע והתוכניות ובכפוף להוראות כל דין וקבלת האישורים וההיתרים המתאימים על פי דין, מהרשות המקומית ו/או מהגופים והרשויות הרלוונטיים.

יט. 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 (ובלבד שהשילוט יוצב על גבי השטח המסחרי בלבד), עיצובם ושעות הפעילות, והכל בהתאם להוראות התב"ע והתוכניות ובכפוף להוראות כל דין וקבלת האישורים וההיתרים המתאימים על פי דין, מהרשות המקומית ו/או מהגופים והרשויות הרלוונטיים.

כ. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות האוסרות על רוכשי יחידות דיור בפרויקט להפריע ו/או למנוע ו/או לעכב כל פעילות בשטח המסחרי לרבות הוראות האוסרות להפריע ו/או למנוע שימוש והנאה סבירים בשטח המסחרי, הוראות מעבר לשטח המסחרי וממנו ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה ובשימוש ברכוש המשותף.

כא. הקונה הודע במפורש כי החלקים כפי שיפורטו להלן יוצאו מהרכוש המשותף, וכי החברה תהא זכאית [אך לא חייבת] - לפי שיקול דעתה הסביר ובלא שיהא עליה לקבל את הסכמת הקונה או מי מדיירי או בעלי הדירות בבניין להצמיד אותם ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבניין ו/או בשטח המסחרי וכן לכלול בתקנון גם הוראות כדלקמן, ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם המכר שנחתם עימו ונספחיו וכן שפעולות כאמור תבוצענה על פי הדין.

כב. המוכרת תהא רשאית לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות בדבר מתן זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה בשטחים אשר הוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו לדירה ספציפית ו/או שטח מסחרי ספציפי לבעלי זכויות אחרים בפרויקט.

כג. המוכרת רשאי לקבוע בתקנון הבית המשותף שירשם ביחס לפרויקט, כי לדירות שבקומה העליונה יוצמדו מרפסות ו/או שטחי הגג ו/או חלל הגג, וכי לדירות הגן יוצמדו שטחי קרקע ולשטח המסחרי יוצמדו שטחי שירות ו/או שטחי גן. כמו כן, רשאית המוכרת לקבוע בתקנון כי חלקי פרויקט מסוימים מיועדים למסחר וכי שטחים ומתקנים שנבנו ומשמשים בלעדית את השטח המסחרי. בנוסף רשאית המוכרת לקבוע בתקנון, כי כל מי שלדירתו יוצמדו זכויות בנייה ושטחי הצמדה לרבות בעלי הזכויות בשטח המסחרי, יהיה רשאי לבקש היתרי בנייה לבנייה על שטחים שיוצמדו לדירתו.

כד. המוכרת רשאית לרשום את חלקי פרויקט המיועדים למסחר ושטחים ו/או מתקנים המשמשים אותם בלעדית, כיחידה נפרדת ו/או אגף נפרד בבית המשותף ואלה ינוהלו בנפרד כל זאת בהתאם לאמור בהסכם המכר 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. מובהר בזאת כי לגבי רכוש משותף אשר השטח המסחרי נוטל בו חלק ו/או עושה בו שימוש, יישאו רוכשי ו/או שוכרי השטח המסחרי בחלק היחסי באחזקת אותו חלק ברכוש המשותף.

כה. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות האוסרות על הקונה להציב שלטים ואמצעי פרסום כלשהם ברכוש המשותף באופן קבוע.

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

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

כח. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון כי הרוכש לא יבצע מבלי שקיבל היתר כדון, ככל שיידרש לכך, כל שינויים שהם הפוגמים במראה החיצוני של הבניין לרבות שינויים באלמנטים של

- הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב, הניקוז, בקירות החיצוניים של הדירה, אלא בכפוף לדין. מובהר בזאת, כי ככל שיבוצעו שינויים כאמור ע"י הקונה, תוסר אחריות המוכרת לאלמנטים בהם בוצעו השינויים בלבד.
- כט. 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 (ובלבד שהשילוט יוצב על גבי השטח המסחרי בלבד), עיצובם ושעות הפעילות, והכל בהתאם להוראות התב"ע והתוכניות ובכפוף להוראות כל דין וקבלת האישורים וההיתרים המתאימים על פי דין, מהרשות המקומית ו/או מהגופים והרשויות הרלוונטיים.
- ל. המוכרת רשאית לקבוע בתקנון הוראות האוסרות על רוכשי יחידות דיור בפרויקט להפריע ו/או למנוע ו/או לעכב כל פעילות בשטח המסחרי לרבות הוראות האוסרות להפריע ו/או למנוע שימוש והנאה סבירים בשטח המסחרי, הוראות מעבר לשטח המסחרי וממנו.
5. כל זכויות המוכרת לפי תוספת זו הן לרבות מי שיבוא במקום המוכרת או לפקודת המוכרת, והן עומדות בנוסף ובמצטבר לכל הוראות החוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח ה'

התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר

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

אני אמנע מהעברת זכויות לנתין זר מבלי שנתקבל אישור כאמור.

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

הנני מתחייב להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר את הזכויות בדירה לזר ללא האישור כאמור וכן בהסכמות הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממני 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, התש"י-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, התש"י-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'

כתב התחייבות חסר דירה רוכש דירת מחיר מופחת בהתאם להוראות המכרז

אני/אנו, הח"מ, _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" בפרויקט " _____ " באשדוד (להלן: "דירת מחיר מופחת"), עם החברה **סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ ח.פ. 51-5584738**.

הודע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' יס/199/2021 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 מצהירים כי אני/נו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מחזיקים באזור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר מופחת. כמו כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.

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

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

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכימים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/נו זו.

ב. הודע לי/לנו ואני/נו מסכימים כי ככל שאפר/נפר את התחייבות/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

_____, 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.

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר מופחת

אני/אנו, הח"מ, _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____

חתמת/נו על "חוזה מכר דירת מחיר מופחת" בפרויקט "_____ " באשדוד (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם החברה סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ ח.פ. 51-5584738.

הודע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר מופחת, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' יס/199/2021 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/אנו "משפר/י דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור משפר/י דיור הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.
 - 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 מבניהם. כמו כן, אני/נו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5 או 7 השנים האמורות לעיל בהתאמה, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר מופחת יועברו לאחר תום 5 או 7 השנים הנ"ל.
2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המבוססת במשכנתא בדירת מחיר מופחת, בנסיבות של אי פירעון ההלוואה על ידנו לבנק.
3.
 - א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/נו זו.
 - ג. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפשר/נפר התחייבויות/נו זו אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם הקונה _____ שם הקונה _____

אישור

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

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/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
 - זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ..
 - זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/ בעלות במסגרת זכייה במרכז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- הריני/ מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו ביד/ינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מופחת, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

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

חתימת המצהיר/ים: _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ נושא/ת ת.ז. _____ וכן מר/גב' _____ נושא/ת ת.ז. _____, ולאחר שהזהרת/יה אותו/הם כי עליו/הם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/הם לעונשים הקבועים בחוק, אישר/הו את נכונות הצהרתו/הם דלעיל וחתם/מה/מו עליה בפני _____

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

נספח ח' – ליווי פיננסי [נוסח משוער]

נספח ליווי

פרטי הרוכש _____ שם: _____ ת.ז. _____, טלפון נייד: _____, טלפון: _____
 כתובת: _____ (להלן: "הרוכש")
 פרטי המוכר _____ שם: סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ ח.פ. 515584738 כתובת: הרצל 47 נהריה (להלן: "המוכר")

נספח להסכם רכישת יחידה בפרויקט לגבי נחתם הסכם מימון עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן:

"הסכם הרכישה")

1 הגדרות

- 1.1 "הפרויקט" – פרויקט הידוע בשם "ספארק", הכולל הקמת 170 יח"ד על המקרקעין או חלק מהם: במגרש 31.
- 1.2 "המקרקעין" – הידוע ככגוש 2062, חלקה 87 (בחלק) במגרש מס' 31 לפי תוכנית מפורטת, תמל/1062 בשטח כולל של כ-4,410 מ"ר, באשדוד וזאת מכח זכייתה במכרז רמ"י (מחיר מופחת) מס' ים/199/2021.
- 1.3 "היחידה" – הדירה/יחידה שבכוונת הרוכש לרכוש מהמוכר כאמור בהסכם הרכישה.
- 1.4 "חוק המכר" – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974.
- 1.5 "ערבויות מכר" – ערבויות על פי חוק המכר.
- 1.6 "הבנק" – בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
- 1.7 "הסכם המימון" – הסכם המימון שנחתם בין הבנק לבין המוכר בקשר עם הקמת הפרויקט.
- 1.8 "השעבוד" – שעבודים שוטפים וקבועים לטובת הבנק על המקרקעין ועל הפרויקט על כל הבנוי ושייבנה וכל זכויות המוכר מכל מין וסוג שהוא לגביהם ובקשר אליהם והכל כמפורט באגרות החוב, בשטרי משכון ובשטרי המשכנתא שנחתמו לטובת הבנק.
- 1.9 "האשראי" – אשראים ושירותים בנקאיים שונים, לרבות ערבויות, המובטחים בשעבוד.
- 1.10 "שוברי תשלום" – שוברי תשלום שיופקו על ידי הבנק.
- 1.11 "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' _____ על שם המוכר בסניף _____ של הבנק.
- 1.12 "מכתב החריגה" – הודעה בנוסח הקבוע בתוספת לחוק המכר.

2 מימון הבנק

- 2.1 היחידה הינה חלק מהפרויקט ומשועבדת לבנק במסגרת השעבוד. היחידה נמכרת לרוכש בכפוף לשעבוד וכל עוד לא הסכים הבנק להחריגה מתחולת מימוש השעבוד, היא משועבדת לבנק.
- 2.2 המוכר מקבל/יהיה זכאי לקבל מהבנק אשראי המובטח בשעבוד ולהבטחת סילוקו התחייב כלפי הבנק, בין היתר, לביצוע הפרויקט ובהתחייבויות שונות נוספות בהקשר לכך, והכל בהתאם לאמור בהסכם המימון. מובהר, כי התחייבויות המוכר ניתנו לבנק בלבד והבנק אינו חייב לאכוף אותן ו/או לפקח על ביצוען.
- 2.3 גם אם קיים מנגנון פיקוח כלשהו לפרויקט, שבמסגרתו נמסרים דיווחים לבנק המנגנון הנ"ל מיועד לשימוש הבלעדי של הבנק, לצורכי הבטחת האשראי בלבד, שהבנק מסתמך עליו לפי הצורך. מובהר, כי לבנק אין כל מחויבות להסתמכות על מנגנון הפיקוח כאמור וכי הוא אינו נושא בכל אחריות להסתמכות הרוכש על מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצל הרוכש הסתמכות כאמור.
- 2.4 אם הרוכש יהיה מעוניין בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספו עליו להסדיר זאת במישרין מול המוכר. הבנק לא יהיה אחראי כלפי הרוכש באחריות כלשהי, מעבר לאחריותו של הבנק כלפי פי ערבויות המכר שהוצאו ויוצאו לטובתו ובכפוף לתנאיהן.
- 2.5 בלא לגרוע מהאמור לעיל, מובהר אין במנגנון הפיקוח ו/או בהסכם המימון ו/או באיזה מהמסמכים אשר נחתמו ו/או יחתמו בין הבנק למוכר בקשר עם הפרויקט כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הרוכש משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבנייה בפרט או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
- 2.6 כמו כן, מובהר כי הסכם המימון וכן כל המסמכים שנחתמו ושיחתמו לטובת הבנק על ידי המוכר אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעו בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג 1973- ואין באמור בכתב זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרויקט כדי להטיל על הבנק אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי הרוכש לגבי השימוש בכספים, מימון הפרויקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.

3 ביצוע התשלומים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום

- 3.1 חשבון הפרויקט, אשר נפתח בבנק על ידי המוכר, על תכולתו הנוכחית והעתידית, משמש ו/או ישמש לבנק כבטחון.
- 3.2 המוכר התחייב כלפי הבנק, כי כל תשלומי התמורה אשר ישולמו על ידי רוכשי יחידות בפרויקט, יבוצעו אך ורק באמצעות שוברי תשלום ולא יתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקט תשלומים על חשבון התמורה אלא באמצעות שוברי

תשלום. תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לבנק להמציא ערבות מכר לטובת הרוכש בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום בגין סכום התשלום למעט רכיב המע"מ הנכלל בתשלום זה. חובה זו של המוכר חלה עליו גם על פי חוק המכר.

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

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

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

3.5 הרוכש מתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.5.1 כל התשלומים על חשבון התמורה בגין היחידה ישולמו על ידו אך ורק באמצעות שוברי התשלום.
- 3.5.2 פנקס השוברים יישמר אצלו בשלמותו והוא ישיב למוכר את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא מייד לאחר שיבוצעו על ידו מלוא התשלומים על חשבון היחידה או אם בוטל הסכם הרכישה, מייד עם ביטולו.
- 3.5.3 במקרה שעד לחלוף 14 ימים ממועד ביצוע תשלום על ידו באמצעות שובר תשלום לא תוצא לטובתו ערבות מכר, הוא יודיע על כך לבנק באופן מיידי.
- 3.6 ניתן לפנות אל הבנק לצורך קבלת אישור בנוגע למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט, בכל אחת מהדרכים הבאות:
 - א. פניה לסניף הבנק שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
 - ב. פניה למענה טלפוני שמספרו יצויין על גבי שוברי התשלום.
 - ג. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

4 השעבוד

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

5 ערבות המכר

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

6 הערת אזהרה ; משכנתא לרוכש

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

7 ויתור על סודיות –

- הרוכש מורה בזאת למוכר למסור לבנק דיסקונט את תוכנו של סעיף זה ויראו סעיף זה כמופנה הן למוכר והן לבנק דיסקונט ;
- 7.1 הרוכש מסכים ומאשר בזאת למוכר ו/או לבנק דיסקונט ו/או למי מטעמם להעביר לכל יחידה בתוך בנק דיסקונט, לרבות מערך המשכנתאות, מידע כמפורט להלן, והוא מוותר בזאת על סודיות המידע האמור, כולו או חלקו, ועל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כנגד מעביר המידע או מקבלו בקשר עם ההסכמה והויתור על סודיות כאמור בסעיף זה. ההסכמה והויתור כאמור לעיל, יחולו על מסירת מידע כמפורט להלן:
 - 7.1.1 מסירת כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידי בנק דיסקונט, לרבות מערך המשכנתאות שלו, בקשר עם רכישת היחידה, לרבות אך לא רק: שם הרוכש, כתובת מגוריו, מספר טלפון נייד ונייח שלו, וכן העתקים מכל מסמך עליו חתם הרוכש (להלן, יחד ולחוד: "המידע").

- 7.1.2 בנק דיסקונט מתחייב לעשות שימוש במידע דלעיל אך ורק לצורך מילוי הוראות הסכם הליווי והנפקת ערבויות חוק המכר לרוכש, למעט אם נתתי את אישורי למטרות נוספות כמובהר להלן.
- ☐ אני הרוכש מסכים למסירת המידע כאמור לעיל לבנק דיסקונט, לרבות מערך המשכנתאות שלו, לצורך מטרות שיווקיות, לשם פניה טלפונית אישית או לשם משלוח חומר שיווקי בדואר.
- 7.2 לעניין סעיף 7 זה, מובהר כי לא חלה על הרוכש חובה חוקית להסכים למסירת פרטיו. פרטים אלה יוחזקו במאגרי המידע של בנק דיסקונט, ויעשה בהם שימוש לצרכים שיווקיים ושירותיים וכן לצרכי דיור ישיר כמשמעו בחוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981.

8 כללי

- 8.1 התחייבויות הרוכש כאמור בנספח זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- 8.2 זכויותיו של המוכר כלפי הרוכש לפי הסכם הרכישה משועבדות לבנק. החל מתאריך החתימה על נספח זה כל שינוי ו/או תוספת להסכם הרכישה ו/או פשרה כלשהי לגבי הסכם הרכישה שיש בה להשפיע על זכויותיו של הבנק וכן ביטול של הסכם הרכישה יבוצעו אך ורק לאחר קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
- 8.3 נספח זה מהווה חלק מהסכם הרכישה ותנאי מתנאיו.
- 8.4 במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה להסכם הרכישה, גוברים תנאי נספח זה.

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

המוכר	הרוכש
-------	-------

אישור רוכש

לכבוד

מר _____ ת.ז. _____
גב' _____ ת.ז. _____
מרחוב _____

א.ג.נ.,

הנדון: רכישת דירה מספר _____ בת _____ חדרים בקומה _____ הפונה לכיוונים _____ (להלן "היחידה") בפרויקט הנבנה על המקרקעין באשדוד הידועים כגוש 2062, חלקה 87 (בחלק) במגרש מס' 31:

1. נבקשכם לאשר בחתימתכם בשולי מכתב זה, כי קבלתם מאיתנו פנקס שוברי תשלום, באמצעותו בלבד עליכם לשלם את מלוא התמורה בגין היחידה, לחשבונו מס' _____ המתנהל על שמו בסניף _____ של בנק דיסקונט בע"מ
2. הננו מתכבדים להסב את תשומת לבכם לכך כי בניית הפרויקט בו מצויה היחידה אינה ממומנת בעת מתן מכתב זה על ידי בנק דיסקונט בע"מ, מאחר וטרם נתקיימו התנאים המוקדמים לכך.
3. מובהר בזה כי אין בהפקדת הכספים לחשבונו, שפרטיו בסעיף 1 לעיל, באמצעות פנקס שוברי התשלום, או בחתימתכם על נספח הלייווי הבנקאי בכדי לגרוע מהאמור לעיל ו/או בכדי ליצור מצג כי הבנק מעמיד מימון מלא או חלקי לבניית הפרויקט, ו/או כדי ליצור מחויבות של הבנק לעשות כן.
4. אין בכל האמור לעיל בכדי לגרוע מזכויותיהם מכח הערבויות הבנקאיות שיונפקו לכם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974, לאחר ביצוע התשלומים באמצעות פנקס השוברים. * - במקרה של מכירת דירה בפרויקט בו החל המכירות אחרי 14.5.17 לתשומת לבכם - הערבויות שתונפקנה לכם תהיינה בסכום ששילמתם באמצעות השוברים לאחר שיופחת מהם רכיב המע"מ הנכלל באותם תשלומים לפי שיעורו במועד תשלום השובר.

בכבוד רב,

חתימת הרוכשים

הרינו מאשרים את האמור לעיל.

נספח ט' ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

אני/ה הח"מ: _____ 1. ת.ז. _____
2. ת.ז. _____

ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ממנים ומייפיים את כוחם של עו"ד בני לב קורן ו/או עו"ד רועי שושני ו/או עו"ד ורד בן-סימון ו/או עו"ד בר פדידה ו/או עו"ד אבנר כדורי ו/או אבישי יהודה ו/או אודליה אשרוב צדיקיאן ו/או עו"ד עומרי תורג'מן ו/או אוהד וולך ו/או עו"ד שגית לב-קורן ו/או את חברת **סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ, ח.פ. 51-5584738**, שהנ"ל פועלים ביחד או לחוד להיות בא"י כוחינו מורשינו ומיופי כוחינו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהם הנוגעים אך ורק לצורך עמידה על זכויותינו על פי הסכם המכר לרכישת זכויות בדירה והצמוד לה לפי חוזה לרכישת דירה מיום _____ (להלן: "החוזה") מאת **סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ, ח.פ. 51-5584738** (להלן: "המוכרת") לרבות רישום הזכויות, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה ובלבד שלא תפגענה זכויותינו על פי הסכם המכר:

1. לרשום על שמינו ובשבילנו את הזכויות בממכר הידוע כדירה מס' זמני _____ בבניין מס' _____ במגרש _____ אשר יוקם כחלק מהפרויקט של המוכרת ע"ג המקרקעין המצויים באשדוד והידועים כגוש 2062, חלקה 87 (בחלק) במגרש מס' 31 (להלן בהתאמה: "**הממכר**", "**הבניין**", "**הפרויקט**", "**המקרקעין**"). המונח "הממכר" המופיע בייפוי כח והרשאה זה, כולל גם את כל הקשור בזכויותינו ו/או התחייבויותינו בקשר לממכר, הן במקרקעין שעליו הוא נבנה, הן בחלקה נפרדת או מגרש נפרד, הן כחלק מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, הן חלק בלתי מסוים בחלקה נפרדת או במגרש נפרד, והן כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, ו/או כל בניין או חלק ממנו ו/או כל דירה או חלק ממנה, בין שהבניין ו/או חלק ממנו ו/או כל דירה ו/או חלק ממנה נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהבניין ו/או הממכר נרשמו כבר כבית משותף לפי חוק המקרקעין ושכ"ט-1969 ובין שטרם נרשמו כאמור ובין שאלה יוצרו ו/או ירשמו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים לבית/ים משותף/ים ו/או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, בתנאים כפי שמורשינו הנ"ל ימצאו לנכון לפי שיקול דעתו/ם הסביר.

2. לחתום בשמינו ובמקומנו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, ו/או כל מסמך הנזכר בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בהסכם המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראיות ענינו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממיופי כוחינו ובכפוף להוראות הסכם המכר והוראות כל דין, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקינו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשנו מאת המוכרת על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרת ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר להבטחת זכויות הרשות המקומית לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם הרשות המקומית.

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

4. לרשום הערות אזהרה בלשכת רשום המקרקעין, לייחד אותן ולבטלן בפנקסי המקרקעין וזאת לטובתינו, לטובת רוכשי דירות, לרבות רוכשי דירות מרוכשים ו/או לטובת המוכרת ו/או לטובת בנקים ומוסדות כספיים ו/או חברות ביטוח וכיו"ב, ו/או לטובת הרשות המקומית ו/או לטובת כל רשות מוסמכת אחרת.

5. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבניין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבניין כבית משותף ו/או בקשה לרישום הממכר כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבניין כבית משותף או בכל דרך חוקית אחרת על פי דין, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממיפוי כוחינו, ו/או בקשות לתיקון ו/או ביטול צו בתים משותפים, לרבות כל שינוי בצו הקשור בממכר ו/או בבנין ו/או בקשה לרישום צו חדש במקום הצו המקורי, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי הוראות הסכם המכר ובהתאם שיקול דעתם הסביר של כל אחד ממיפוי כוחינו, לשנות את התקנון, לקבל הודעות, ובכפוף להוראות ההסכם והוראות כל דין.
6. להעביר ו/או לקבל זכויות בכל חלק מהמקרקעין לחתום בשמינו ובמקומנו על כל חוזה עם כל אדם, חברה או אישיות משפטית אחרת שהיא, בקשר לממכר ו/או למקרקעין ו/או ביחס לחכירתו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לממכר, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה.
7. לפעול בשמינו ובמקומנו בכל הנוגע לביצוע פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה של שטח או שטחים במקרקעין יהיה מספרן אשר יהיה (להלן: "**החלקות**") ו/או כל החלקות אשר תבואנה במקומן, ו/או מקרקעין אחרים הסמוכים להם, ולהעביר חלקים מתוכם לצרכי ציבור, בתמורה או ללא תמורה, להעניק כל זיקת הנאה מכל מין וסוג, ולצורך זה לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי ויתור על דרכים, ייחוד הערות אזהרה הרשומות לטובתנו ו/או לבנק למשכנתאות ו/או מוסד פיננסי מטעמנו לחלקות וכיוצ"ב והכל בכפוף לאמור בהסכם המכר.
8. לחתום בשמינו ובמקומנו על הסכם שיתוף ו/או חלוקה וצטרפותיהם, לרבות התשריט הנלווה להם, המתייחס למקרקעין ולמקרקעין סמוכים להם, והכל בהתאם לזכויותינו ככתוב בהסכם המכר.
9. בוטל.
10. לייצגנו ו/או להופיע בשמינו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהוא, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין, מנהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה ו/או מחלקת מדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ו/או ברשם המשכונות, במשרדי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בהסכם המכר הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולעשות ו/או לחתום בשמינו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, חוזים לרבות חוזי חכירה, התחייבויות, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקאות, שטרות מכר ו/או חכירה ו/או משכנתא, שעבוד, זיקות הנאה למיניהן, הסכמי שיתוף, תקנון בית משותף, וכל תיקון ו/או שינוי של המסמכים הנ"ל, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או בשותפות עם כל אדם, חברה ו/או אישיות משפטית אחרת, ולנקוט לפי ראות עיניו ועל פי שיקול דעתו הסביר בכל הצעדים ו/או בכל האמצעים הדרושים ו/או המועילים לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנוגעות בממכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
11. לשלם בשמינו ובמקומנו, ועל חשבוננו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שיידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה, לעיל ולהלן.
12. לרשום על שמינו בלשכת רישום המקרקעין זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או זכות אחרת לגבי הממכר נשוא חוזה המכר לעשות כל פעולה שימצאו לנכון כדי לבטל את הזכות שלנו על הממכר.
13. למשכן ולשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיפוי כוחנו, לטובת כל בנק ו/או מוסד פיננסי ו/או חברת ביטוח (להלן: "**הבנק**") או "**מוסד פיננסי**" או "**חברת הביטוח**") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או למוסד הפיננסי ו/או חברת הביטוח ו/או לחברה מאתינו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, והכל בהתאם לאמור בהסכם המכר.
14. להודיע לגוף המלווה על פקיעת הערבויות ו/או פוליסות הביטוח שמסרה לנו המוכרת, אם חלה עלינו חובה לעשות כן על פי חוזה המכר.

15. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם ביננו לבין המוכרת, כדין, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לענין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמנו ובמקומנו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו, אם נרשמה, בגין הממכר, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחידה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמנו ובמקומנו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.
16. להסכים לביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת הגוף המלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו.
17. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו, או כל חלק מהן, לעו"ד לאחר ו/או לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ו/או למנות אחרים במקומם ולנהל את ענייננו הנ"ל לפי ראות עיניהם ובכלל לעשות כל צעדים שימצאו לנכון ולמועיל בקשר עם ענייננו הנ"ל והננו מאשרים את מעשיהם ו/או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.
18. הננו מסכימים כי בא"י כוחי יטפלו בהעברת הממכר ו/או המקרקעין ו/או בכל האמור לעיל ו/או בטיפול במשרד ספרי האחוזה גם בשמנו וגם בשם הקונה/המוכרת, המעביר הממשכן, המלווה ו/או הצד השני, והננו מצהירים כי ידוע לנו שמיפוי כוחי רשאים לייצג אף את המוכרת לשם ביצוע כל ו/או חלק מהפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה לעיל ולהלן.
19. ייפוי כוח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כוח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והננו מאשרים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כוח זה, ייפוי כוח זה יישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותינו המשפטית בכל דרך אחרת.
20. ייפוי כוח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם יינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינתנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים ובין שנכסים אלה ייווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
21. אנחנו לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כוח זה, אלא באמצעות מיופי כוחנו או מי מהם, או על פי הסכמה בכתב של מיופי כוחנו או מי מהם.

לראיה באתי על החתום היום ____ לחודש ____ שנת ____:

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

חתימת עורך הדין

נספח יב' - נספח היעדר היתר בניה

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 "החוזה" ו/או "חוזה הרכישה") בפרויקט אשר נבנה על ידי המוכרת במקרקעין הידועים כגוש 2062, חלקה 87 (בחלק) במגרש מס' 31 לפי תוכנית מפורטת, תמל/1062 בשטח כולל של כ-4,410 מ"ר, באשדוד (להלן - "המקרקעין");

והואיל וידוע 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 הפרויקט;

והואיל בוטל.

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 בנייני 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. הובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה. עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שיינתן ישתנה שטח הדירה, מיקומה, כיווניה וקומת הדירה לעומת תיאורם בתוכניות ובמפרט המצורפים להסכם בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור והצגת התכניות והמפרט המעודכנים.

2.3. במקרה שהקונה לא ניצל זכותו 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 ובלבד שנתנה לקונה האפשרות לעיין במפרט ובתוכניות החדשות.

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 הקונה יהא רשאי להודיע למוכרת, בהודעה בלתי מסויגת בכתב, על רצונו לבטל את החוזה (להלן: "**הודעת הביטול**"), ויחולו הוראות סעיף 7 להלן. מובהר כי זכותו של הקונה לביטול ההסכם כאמור לעיל, תעמוד לקונה עד למועד קבלת היתר הבניה בידי המוכרת.

4. סטיות במידות ובכמויות

4.1. במקרה בו יסתבר כי שטח 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 במידות של האבזורים שבמפרט הטכני העולה על 5%, או שינוי במקום המחסן ו/או החניה (להלן: "**סטיות מהותיות**") תודיע המוכרת לקונה בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם בהודעה בלתי מסויגת בכתב, שתימסר למוכרת וזאת בתוך 30 ימים בלבד ממועד קבלת ההודעה ע"י הקונה (להלן: "**תקופת ההודעה לסטייה במידות ובכמויות**"), ויחולו הוראות סעיף 7 להלן.

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 ו/או על פי דין.

4.3. בכל מקרה, בו יחול שינוי במידות הדירה בהתאם לסעיף 4.1 לעיל ולאור היתר הבניה שינתן תיהא המוכרת מחויבת להתאמת המחיר לגודל הדירה בהתאם להוראות המכרז. קרי, ככל שיהיה שינוי בגודל הדירה העולה על 2% יתקיים מנגנון הדדי, אשר לפיו יעודכן מחיר הדירה [כלפי מעלה או כלפי מטה – לפי העניין] בהתאם לשטחה העדכני כפי שאושר בתוכנית ההיתר, כשהוא מוכפל במחיר למ"ר בהתאם לנוסחת החישוב הקבועה בתנאי המכרז.

5. מכר דירה במחיר מופחת

ידוע לקונה כי הבניין בו מצויה הדירה, נבנה בהתאם לתנאי המכרז כהגדרתו בחוזה המכר והמוכרת מחויבת למכור 85 מיחידות הדיוור שיבנו בפרויקט כדירות מחיר מופחת בהתאם לתנאי המכרז. יתרת יחידות הדיוור, לרבות יחידות שיתווספו נוכח הקלה ככל ותאושר בהתאם לדין ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 והתקנות שעודכנו מכוחו ובכפוף להוראות המכרז, יכולות להימכר על ידי המוכרת שלא במסגרת מחיר מופחת (בתנאי ומחירי שוק חופשי).

6. בוטל

7. ביטול ההסכם

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

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

7.2. הקונה יחתום, לפי דרישת המוכרת, על הסכם ביטול ותצהיר ביטול לשלטונות מיסוי מקרקעין וכן על כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם כדין ובכפוף לאמור בסעיף 7.3 להלן, להשיב למוכרת את כל הבטוחות שנמסרו לו בהתאם להסכם, ככל שנמסרו, מבלי שמומשו.

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

7.3.1. הקונה חתם על מסמכי ביטול 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 7.2 לעיל.

7.3.2. כל הבטוחות שניתנו לקונה בהתאם להוראות ההסכם, ככל שניתנו, בוטלו שלא מחמת מימושן.

7.3.3. תוך 45 ימים מהמועד בו בוטל ההסכם ובהתאם לקבוע בהוראות הסכם המכר, יוחזרו לקונה מלוא הסכומים ששילם למוכרת על חשבון התמורה, בערכם הריאלי, בניכוי הסכומים שיהא על המוכרת להחזיר לבנק בגין הלוואה, ככל שקיבל הקונה מבנק שהעמיד לו הלוואה לצורך רכישת הדירה על פי התחייבות של המוכרת לבנק הקונה ובהתאם לסכום שייקבע בנק הקונה (ובלבד שלא יעלה על הסכום שהקונה זכאי להשבתו כאמור לעיל), בניכוי עמלות בנקאיות. כמו-כן, יושבו לידי הרוכש תשלומי ההשתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת, בהתאם לסעיף 12.2 להסכם המכר, וזאת באופן יחסי לפעולות רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש אשר בוצעו עד למועד הביטול.

7.4. הצדדים יבצעו את כל הפעולות שתידרשנה על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות חתימה על המסמכים המפורטים בסעיף 7.2 לעיל, ו/או להמציא לעוה"ד של המוכרת כל מסמך אחר שיהא נחוץ לצורך כך, הכל על פי דרישת המוכרת ו/או בא כוחה.

8. כללי

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח יד'

נספח הצמדת חניית נכה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ
ח.פ. 51-5584738
מרח' ספיר 5, חיפה

מצד אחד

(להלן ביחד ולחוד – "המוכרת")

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

מרחוב _____
טל': _____ ; דוא"ל: _____

(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד בערבות הדדית
ייקראו להלן – "הקונה")

מצד שני

מבוא

הואיל: _____ וביום _____ נחתם בין הצדדים הסכם מכר (להלן – "הסכם המכר"), לפיו רכשו הקונים מהחברה את הדירה המסומנת כיחידה מס' זמני _____ הנמצאת בקומה _____ בבניין _____ על מגרש _____, ואשר אליה יוצמדו מחסן מס' _____, חניה מס' _____ מסוג _____ וחלק יחסי מהרכוש המשותף (להלן – "הדירה הנרכשת"), והכל כמפורט בתשריטי המכר ובמפרט המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם המכר, בפרויקט המוקם על ידי המוכרת במקרקעין הידועים כגוש 2062, חלקה 87 (בחלק) במגרש מס' 31 באשדוד;

והואיל: ולחלק מהדירות בפרויקט הוצמדה בהתאם לתוכניות המכר עליהם חתמו הרוכשים חניה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניית הצמודות").

והואיל: וככל שלדירה הנרכשת הוצמדה חניית נכה, עשוי הקונה להידרש להחליף את החניה על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות נכה בעל זכאות לחניית נכה שירכוש דירה בפרויקט, ככל שיהיה רוכש כזה, ותחת זאת לקבל חניה חליפית והקונה מודע לכך.

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

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

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

2. ככל שלדירה הנרכשת הוצמדה חניית נכה, הודע לקונה כי בחר את הדירה הנרכשת בידיעה כי החניה המוצמדת מסומנת כחניית נכה.

3. החברה הודיעה לקונה כי ככל שאינו נכה הזכאי על פי כל דין לחניית נכה, וככל שאחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי, כנכה, לרכוש חניית נכה, תהא המוכרת רשאית לשנות את מיקום החניה המוצמדת לדירת הקונה לחניה אחרת בפרויקט שתהא קרובה ככל האפשר לבניין בו נמצאת הדירה הנרכשת (להלן: "החניה החלופית"), בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתאם למצאי החניות שיהיה קיים באותה העת.

4. הודע לקונה כי לא יהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכרת ו/או כנגד משרד הבינוי והשיכון ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניה הצמודה לחניה חלופית.

ולראיה באנו על החתום:

הקונה

המוכרת

נספח ט'

עמלת ערבות חוק מכר - בכפוף לאישור הגוף המלווה

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום

שם הקונה: _____ ת.ז. _____
שם הקונה: _____ ת.ז. _____
(להלן: "הקונה")

דירה מס' _____, בניין _____ (מגרש מס' _____)

הואיל וברצון המוכרת **סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ, ח.פ. 51-5584738** (להלן: "המוכרת" ו/או "החברה") להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 6.5 להסכם הרכישה שנחתם ביום _____ (להלן: "הסכם הרכישה").

והואיל ועל פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכרת, ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), על המוכרת להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות").

והואיל: ומוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשולמים בעבור העמדת ערבות עבור הקונה.

לפיכך בחתימתו על נספח זה מאשר הרוכש כדלקמן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם כי סכומים המשולמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלקמן:
 - 3.1 עלויות הקמה בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - 3.2 ריבית שנתית בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר כי סך התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לגוף המלווה כהגדרתו בהסכם הרכישה בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שיוצא מטעם הגוף המלווה למוכרת יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים, העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. המוכרת תציג פירוט של סך העלויות הנדרשות להעמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת המוכרת לקונה בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח טז - אישור בדבר ביטול
בטוחה - לחתימת הקונה לאחר מסירת
החזקה

לכבוד

בנק _____

סניף/מ"ע _____

הנדון: ביטול ערבות/יות חוק מכר מס'
(להלן: "הערבויות")

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה מס' _____ בת _____ חדרים בקומה _____ כיוונים _____, במקרקעין הידועים כגוש 2062, חלקה 87 (בחלק) במגרש מס' 31 (להלן: "המקרקעין"), החניה מס' _____ והמחסן מס' _____ (להלן ביחד: "הממכר").
2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום מקרקעין ולהמצאת מכתב החרגה בלתי מותנה מכם ביחס לממכר (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) (להלן: "התנאים"), יתקיימו התנאים לביטול ערבויות חוק מכר שקיבלנו בגין התשלומים ע"ח הממכר, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין ערבויות אלה.

בכבוד רב,

_____ ("הרוכש")

העתק: _____ ("החברה")

נספח יז - נספח לדירה בשלבי בניה

תוספת לחוזה מיום

שנערכה ונחתמה בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין:

סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ
ח.פ. 51-5584738
מרח' ספיר 5, חיפה
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: הרוכש כהגדרתו במבוא לחוזה
(להלן: "הרוכש")

מצד שני

הואיל: וביום _____ נערך ונחתם בין הצדדים חוזה לפיו רכש הרוכש מאת החברה דירה בת _____ חדרים המסומנת במס' _____, בבית המסומן במס' _____ המוקם על ידי החברה והידוע כגוש 2062, חלקה 87 (בחלק) במגרש מס' 31 (להלן: "החוזה" ו-"הדירה", בהתאמה);

והואיל: והחברה החלה בבניית הבית אשר הדירה הינה חלק ממנו, וכן חלק מהפריטים ו/או החומרים המיועדים לבניית הדירה נבחרו כבר על ידי החברה ו/או הורכבו על ידה, הכל המפורט להלן;

לפיכך הותנה הוצאה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
- 1.2. לכל המונחים והביטויים המופיעים בתוספת זו תהא משמעות כזו המוקנית להם בחוזה ובמבוא לחוזה.
- 1.3. תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מן החוזה.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראות תוספת זו, יקבעו ויגברו הוראות תוספת זו.
- 1.5. הכותרות בתוספת זו נועדו הינן לצורכי נוחות ואין ליתן להם שום פרשנות.
- 1.6. נספח זה ייחתם על ידי הרוכש רק לאחר קבלת היתר בניה.

2. שלבי התקדמות בניית הבית והדירה

הודע לרוכש כי החברה החלה בבניית הבית והדירה, ונכון למועד חתימת תוספת זו, הוזמנו החומרים ובוצעו העבודות בהתאם לפירוט שכלקמן:

<u>הושלם</u>	<u>בביצוע/</u> <u>הוזמן</u>	<u>טרם</u> <u>בוצע/</u> <u>טרם</u> <u>הוזמן</u>	<u>סוג העבודה / סוג</u> <u>החומר</u>	
			<u>שלד – יציקת רצפה</u>	<u>1</u>

			<u>ריצוף הדירה</u>	<u>9</u>
			<u>ריצוף מרפסות</u>	<u>10</u>
			<u>ריצוף וחיפוי חדרי רחצה</u> <u>ושירותים</u>	<u>11</u>
			<u>ארונות מטבח</u>	<u>19</u>
			<u>הרכבת שיש + חיפוי</u> <u>למטבח</u>	<u>20</u>

3. שינוי לעומת המפרט הטכני

4. הרוכש מאשר, כי ככל ואיזה מפריטי הדירה נבנה ו/או הורכב ו/או הוזמן, בין היתר כמפורט בסעיף 2 לעיל, אצי המצב AS IS בפועל גובר על האמור במפרט המצורף לחוזה ולרוכש אין ולא תהייה כל אפשרות בחירה לגבי אותו פריט ולרוכש אין ולא תהייה כל טענה כלפי החברה בקשר עם כך והכל בכפוף להוראות סעיף 3 ה' לחוק המכר דירות ולהוראות הדין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
הרוכש	החברה