

פרויקט PARADISO בשקמים - באר יעקב
חשבון ליווי מס' 539164

בנין מס' _____ זירה מס' _____ בת _____ חדרים _____
קומה _____ חניה/ות מס' _____ מחסן מס' _____

חוזה מכר – זירה במחיר מטרחה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת 2025



בין: עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ ח.פ. 512301649
מרח' הצור 5 מבשרת ציון
טל: 02-6430893; פקס: 02-6429849
דואר אלקטרוני: office@o-a.co.il
אתר אינטרנט: www.oaharon.co.il
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
שכתובתם _____
טלפונים: _____
דואר אלקטרוני: _____
כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד בערבות ובאחריות הדדית ומשותפת
(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל: והחברה זכתה במכרז מס' מר/260/2022 (להלן: "המכרז") לבניית 133 יחידות דיור, חניות, מחסנים, שטחים משותפים וכיובי שייבנו על מגרש 124 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1018/א' הידוע גם כגוש 4233 חלקות 83,85,102 בשטח של 4,554 מ"ר בשכונת שקמים בבאר יעקב (להלן: "המקרקעין");

והואיל: ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש") ייעדו את המקרקעין לבניית יחידות הדיור, אשר חלקן מיועדות למכירה ב"מסלול דיור במחיר מטרחה" לבעלי תעודת זכאות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל ומשב"ש, וחלקן למכירה בשוק החופשי, בתנאים ובמחירים לפי שיקול דעתה הסביר של החברה (להלן: "דירות שוק חופשי");

והואיל: והחברה הינה החוכרת הרשומה של מלוא הזכויות במקרקעין וזאת בהתאם לחוזה חכירה מיום 17.5.2023 שנחתם בינה לבין רמ"י (להלן: "חוזה החכירה") והזכאית הבלעדית להירשם כחוכרת של המקרקעין, בהתאם להוראות חוזה החכירה והמכרז;

והואיל: והחברה תתכנן ותבנה על המקרקעין פרויקט בשם המסחרי "PARADISO בשקמים" במסגרתו ייבנו על המקרקעין ארבעה בנייני מגורים הכוללים דירות, חניות, מחסנים, שטחים משותפים ושטחים נוספים, הכל בהתאם להוראות המכרז והנחיות רמ"י ומשב"ש (להלן: "הפרויקט");

והואיל: וטרם ניתן היתר בניה לפרויקט ולדירה אך התקבלה החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר חפירה ודיפון, המותנית ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה התשכ"א 1965;

והואיל: ועל פי הוראות חוזה החכירה, זכאית החברה למלוא הזכויות הבלעדיות בדירה כהגדרתה להלן עד למועד מסירת החזקה ורישום הזכויות ע"ש הקונה;

והואיל: ולצורך ליווי פיננסי של הפרויקט שיעבדה החברה את מלוא זכויותיה במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה, כהגדרתו להלן, בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן נחתם על ידי רמ"י כתב התחייבות לרישום משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה (להלן: "המשכנתא").

והואיל: וברצון החברה לתכנן, לבנות, למכור, למסור ולהעביר לקונה את הדירה, הכל בהתאם להוראות חוזה זה.

והואיל: והדירה הנמכרת לקונה לפי חוזה זה הינה דירה במסלול "מחיר מטרה", וברצון הקונה לרכוש ולקבל בהעברה מהחברה את כל זכויותיה בדירה, כהגדרתה להלן בחוזה זה, כשהיא גמורה וראויה למגורים, הכל בכפוף להוראות והתניות המפורטות בחוזה זה להלן;

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע ולהגדיר את מכלול היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות חוזה זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא נספחים ופרשנות

- 1.1 המבוא לחוזה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 הכותרות בחוזה נועדו לנוחות ההתמצאות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.3 אם לא יקבע במפורש אחרת בין הצדדים כולל "החוזה" את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:
 - 1.3.1 **מסמך זה שכותרתו "חוזה מכר"**.
 - 1.3.2 **נספח א** - מפרט מכר (מצורף בנפרד);
 - 1.3.3 **נספח ב** - תכניות מכר (מצורפות בנפרד);
 - 1.3.4 **נספח ג** - נספח תמורה/תשלומים ומועדים;
 - 1.3.5 **נספח ד** - יפוי כח בלתי חוזר לפי ס' 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א 1961;
 - 1.3.6 **נספח ה** - נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה;
 - 1.3.7 **נספח ו** - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים;
 - 1.3.8 **נספח ז** - כתב התחייבות רוכש חסר דירה;
 - 1.3.9 **נספח ח** - נספח שומה עצמית והתחייבות לתשלום מס רכישה;
 - 1.3.10 **נספח ט** - נספח עדכון הקונה לפי סעיף 1א2 לחוק המכר הבטחת השקעות;
 - 1.3.11 **נספח י** - נספח עמלת ערבות חוק מכר;
 - 1.3.12 **נספח יא** - נספח העדר היתר;
 - 1.3.13 **נספח יב** - נספח הצמדת חניית נכה;
 - 1.3.14 **נספח יג** - טופס בחירת דירה;
- 1.4 בכל מקרה של סתירה, אי התאמה, דו-משמעות וכיוב' בין הוראה שבחוזה לבין הוראה המופיעה בנספח כלשהו של החוזה – תהא ההוראה הקבועה בנספח עדיפה, למעט אם נקבע במפורש אחרת ובכפוף להוראות הדין והמכר; במקרה של סתירה כאמור בין תוכניות המכר למפרט המכר – תהא ההוראה הקבועה במפרט המכר עדיפה, ובלבד שלא יפחת מהמפרט המחייב; במקרה של סתירה בין הוראה בנספחי החוזה לבין הוראה בחוזה גופו ו/או בכל נספח אחר – תגבר ההוראה שבנספח והכל בכפוף להוראות הדין והמכר; במקרה של מחלוקת בעניין משפטי יגברו הוראות ההסכם, בנושאים טכניים יגברו הוראות מפרט המכר ובנושאים טכנוניים יגברו תכניות המכר, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הדין והמכר.
- 1.5 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, מוסכם במפורש כי כל מסמך ו/או הצעה ו/או פרוספקט ו/או פרסום ו/או מודעה ו/או מכתב ו/או מצג ו/או חוזה ו/או התחייבות ו/או חילופי דברים כלשהם, בכתב ו/או בעל פה, בין החברה ו/או עובדיה ו/או סוכניה ו/או שליחיה ו/או נציגיה ו/או כל מי מטעמה לבין הקונה ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו, בין אם נעשו או ניתנו לפני חתימת החוזה לא יהיה להם תוקף מחייב בין הצדדים, חליפיהם ו/או מי מטעמם, והכל למעט אם הם מהווים חלק מחוזה זה ו/או אם נעשו לאחר חתימתו, ובלבד שנעשו בכתב נחתמו ונעשו בהתאם להוראות החוזה.

אין באמור לעיל בכדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של הקונה על פי דין, למשל במקרה בו התגלתה הטעיה ו/או מצג שווא ובמקרה כאמור קיימות לקונה עילות תביעה בהתאם להוראות החוקים השונים, כמו למשל חוק הגנת הצרכן, התשמ"א 1981 ו/או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג 1973 ו/או כדי לשלול מהקונה תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במקרה שבו החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

- 1.6 מניין הזמנים בחוזה זה יהא על פי המניין הגרגוריאני.
- 1.7 האמור בחוזה בלשון יחיד – אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר – אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.
- 1.8 מוסכם במפורש כי החוזה ייכנס לתוקפו אך ורק לאחר חתימתו כדן ע"י כל הצדדים.
- 1.9 טיוטת חוזה זה ו/או טיוטות נספחיו לא תהיינה קבילות כראיות בפני גופים שיפוטיים ו/או מעין שיפוטיים, לרבות בוררים ו/או פוסקים, ולא תשמשנה לפרשנות חוזה זה ו/או תניה מתניותיו.
- 1.10 חוזה זה אושר ע"י משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "דירה במחיר מטרחה". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה עפ"י כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

2. הגדרות

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

- "המקרקעין" מגרש מס' 124 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1018/א הידוע גם כגוש 4233 חלקות 83,85,102 בשטח של 4,554 מ"ר בשכונת השקמים בבאר יעקב או כל מגרש ו/או חלקה שיווצרו מהם כתוצאה מפעולות רישום ופרצלציה או כל פעולה אחרת;
- "התב"ע" כל תכניות בניין עיר מכל סוג שהוא החלות על המקרקעין לרבות תכנית בניין עיר מס' תמל/1018/א' וכל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת לתכנית הנ"ל ו/או לכל תכנית אחרת שתבוא במקומה ותחול על המקרקעין, בכפוף להוראות הדין והמכרז.
- "התכניות" תכניות הבניה החלות על המקרקעין, המאושרות ו/או שיאושרו בעתיד ע"י רשויות התכנון והמהוות ו/או תהווה חלק מהיתר הבניה הקיים ו/או העתידי.
- "הפרויקט" ארבעה בניינים שייבנו על המקרקעין הכוללים 133 יחידות דיור בסה"כ, לפי התב"ע כהגדרתה לעיל (או מספר גדול יותר בכפוף להוראות כל דין), הכוללים שטחי שירות, מצבורי גז, חניות (לרבות חניונים תת קרקעיים), קומות מסד, שטחים משותפים, שטחי פיתוח, מבני עזר, מחסנים וכו' בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו ולתכנית שיאושרו במסגרת היתר הבניה.
- "הבניין/הבית" הבניין אשר יוקם על המקרקעין, ע"י החברה ו/או באמצעות קבלנים מורשים כדן מטעמה, במסגרת הפרויקט בו ממוקמת הדירה כהגדרתה להלן;
- "הדירה" כמוגדר במבוא לחוזה זה, לרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף וכן חלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו לדירה על ידי החברה ו/או על פי הוראותיו הכול על פי התכניות כהגדרתן בחוזה זה ובהתאם להוראות החוזה. יובהר כי ככל שהדירה כוללת הצמדות של חניה ו/או מחסן, כמוגדר במבוא, אזי

מיקומם יהיה כמסומן בתכניות כהגדרתן בחוזה ובהתאם להוראות החוזה.

המחסן והחניה, ככל שקיימים, יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 ו/או יירשמו, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה, בכפוף להוראות הדין ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.

ככל שהקונה רכש מחסן, הובהר לקונה כי בתוך המחסן יעברו צינורות ניקוז וביוב, הן בקירות והן בתקרת המחסן. כמו כן מובהר כי ייתכנו שינויים בצנרת ובתשתיות של הבניין לרבות במיקומים, על פי החלטת יועציה המקצועיים של החברה ובהתאם להיתר הבניה.

ככל שהחניה המוצמדת לדירה הינה חניה המוגדרת כ"חנית נכה", והקונה אינו מחזיק בתעודת נכה ואינו זכאי להצמדה של חניה שהינה "חנית נכה", מוסכם כי ככל שבמועד מכירת מלוא הדירות בפרויקט תירכש דירה כלשהי בפרויקט על ידי נכה (לרבות תא משפטי הכולל נכה), אזי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר ובהודעה מראש ובכתב בת 7 ימים, להצמיד לדירה חניה חלופית אחרת, במקום חניית הנכה הנ"ל, וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרת חוזה על ידי החברה. עוד יובהר כי ככל שצמודות לדירה 2 מקומות חניה והחברה תחפוץ לשנות את מיקום 2 מקומות החניה אזי יחול האמור לעיל ביחס לשני מקומות החניה הכל כמפורט **בנספח יב'** לחוזה זה. סירוב לחתימה על המסמכים יהווה הפרה יסודית של החוזה ע"י הקונה.

המפרט הטכני לעבודות בניה בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון מס' 6) התש"ל"ד 1974, המהווה חלק מתכניות המכר כהגדרתם להלן ומצורף לחוזה זה **בנספח א'** ובכפוף לסטיות קבילות כהגדרתן להלן. להסרת ספק יובהר כי מפרט המכר לא יפחת בכל מקרה מהמפרט המחייב לפני הוראות המכר.

"מפרט המכר"

תכניות הדירה לרבות תכנית קומת הכניסה, תכנית גגות ותכנית המגרש, המצורפים לחוזה זה **בנספח ב'**.

"תכניות המכר"

המועד הנקוב בנספח התשלומים והמועדים המצ"ב לחוזה זה **בנספח ג'** או כל מועד מאוחר יותר שייקבע בהתאם להוראות החוזה.

"מועד המסירה"

זכות חכירה מהוונת, כמשמעותה בחוק המקרקעין, בהתאם לתנאים שנקבעים מידי פעם על ידי המינהל, לתקופה של 98 שנים שראשיתה בתאריך 26.12.2022 וסיומה בתאריך 25.12.2120.

"תקופת חכירה"

כהגדרתו במבוא לחוזה זה במסגרתו התקשר החברה עם רמ"י ומכוחו זכאי החברה למלוא הזכויות במקרקעין כהגדרתן.

"חוזה החכירה"

הרכוש המשותף כהגדרתו בחוק המקרקעין, למעט חלקים מהרכוש המשותף שהוצאו ממנו ע"י החברה והוצמדו ו/או יוצמדו ליחידה ו/או ליחידות כלשהם בבית לפי שיקול דעתה הסביר של החברה כמפורט בסעיף 11.2 לחוזה וכן במפרט המכר, בכפוף להוראות הדין.

"רכוש משותף"

הבית שיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף לפי חוק המקרקעין, בהתאם להוראות סעיפים 8 ו-11 לחוזה זה.

"בית משותף"

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה לשטח של כל יחידות הדיור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה.

"חלק יחסי"

<p>כהגדרתן בצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד 1974 - סטיות בשיעור של 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט הטכני ו/או בתכניות הדירה לבין המידות למעשה וכן סטיות בשיעור של 5% בין הכמויות ומידות האביזרים המופיעים במפרט לבין הכמויות והמידות למעשה.</p>	<p>"סטיות קבילות"</p>
<p>לשכת רישום המקרקעין.</p>	<p>"הלשכה"</p>
<p>החברה ו/או כל קבלן אחר שייבחר על ידי החברה, אשר יהא קבלן מורשה ובעל סיווג מתאים לביצוע העבודות לבניית הדירה והפרויקט.</p>	<p>"הקבלן"</p>
<p>בנק הפועלים בע"מ עימו התקשרה החברה, אשר יעניק ליווי פיננסי לפרויקט וינפיק ערבויות חוק מכר לקוני הדירות ואשר לטובתו נרשמה על המקרקעין משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של קוני דירות), התשל"ד 1974.</p>	<p>"הבנק המלווה"</p>
<p>המכתבים שהבנק המלווה ינפיק לקונה, בנוסח המקובל בבנק המלווה, ולפיהם בהתאם לתנאים האמורים במכתבים, לא יממש הבנק את השעבוד הרשום לטובתו על המקרקעין מהדירה.</p>	<p>"מכתבי החרגה"</p>
<p>כל עו"ד ממושרד עו"ד בקשי באדי ושות', מרח' קרית המדע 11, ירושלים. טל: 02-6455380 פקס: 02-6455370 וכן כל עורך דין הפועל עבורם ו/או בשמם ו/או מטעמם ו/או בהרשאתם.</p>	<p>"עוה"ד החברה"</p>
<p>עיריית באר יעקב ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר יעקב, הכל לפי ההקשר והעניין, לרבות רשויות התכנון, הרשות המקומית, חברת חשמל, חברת בזק, חברת הגז, הג"א, משטרת ישראל, מכון התקנים, מכבי אש, משרד הבינוי והשיכון וכל משרד ממשלתי אחר וכל גוף ורשות אחרים המוסמכים בכל דבר ועניין הקשור לחוזה זה או לביצועו.</p>	<p>"רשות מוסמכת"</p>
<p>חוק המכר (דירות), תשל"ג 1973 כפי שיהא בתוקף מעת לעת ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו;</p>	<p>"חוק המכר דירות"</p>
<p>חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של קוני דירות), תשל"ה 1974;</p>	<p>"חוק מכר השקעות"</p>
<p>חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, על כל תיקוניו ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.</p>	<p>"חוק התכנון"</p>
<p>חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 על כל תיקוניו ו/או כל חוק אשר יחליפו ו/או יעדכנו ו/או יבוא במקומו.</p>	<p>"חוק המקרקעין"</p>
<p>אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה ו/או הבית או הוראות תחזוקה ושימוש שיימסרו לקונה במועד חתימת הסכם זה או לכל המאוחר במועד מסירת החזקה בדירה, בהתאם לתיקון חוק המכר (דירות) התשל"ג 1973 ו/או על פי כל דין, כשהן חתומות על ידה.</p>	<p>"הוראות תחזוקה"</p>
<p>התקופה שבין המועד הנקוב בחוזה לביצוע של תשלום כלשהו החל על הקונה (ואם לא נקבע לו מועד - מיד עם דרישת התשלום), לבין מועד תשלומו בפועל.</p>	<p>"תקופת הפיגור"</p>
<p>ריבית בשיעור המקסימלי לפי תקנות המכר (דירות) שיעור מירבי של ריבית פיגורים תשפ"ב 2022 ובכל מקרה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית.</p>	<p>"ריבית פיגורים"</p>
<p>כהגדרתו בפקודת מס הכנסה לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה.</p>	<p>"תושב ישראל"</p>
<p>כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.</p>	<p>"מחיר מטרה"</p>

3. המכר

- 3.1 החברה מתחייבת לבנות, למכור להעביר ולמסור לקונה את הדירה והקונה מתחייב לרכוש ולקבל בהעברה מהחברה את הזכויות בדירה ואת החזקה בדירה, והכל בהתאם לתנאי החוזה.
- 3.2 להסרת ספק מובהר במפורש, כי תנאי מוקדם לקיום התחייבויות החברה כאמור בחוזה הינו כי הקונה יקיים תחילה את כל התחייבויותיו, במלואן ובמועדן.
- 3.3 מובהר בזה כי התחייבויות החברה כלפי הקונה על פי חוזה זה מתייחסות אך ורק לדירה, הצמדותיה וחלקה היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בחוזה זה ובהתאם להוראות הדין ולאותם חלקים בבניין, שלגביהם ייקבע במפורש כי לקונה תהא זכות שימוש ו/או מעבר. לגבי כל יתר החלקים האחרים בבניין ו/או במקרקעין, הכל בתנאי כי לא תיפגענה זכויותיו המהותיות של הקונה בדירה על פי החוזה, לרבות שיטחה, מיקומה, חלוקתה הפנימית ודרכי הגישה אליה ובתנאי כי לא תיגרס לו כתוצאה מהשינויים כאמור הפרעה בלתי סבירה לשימוש בדירה או לדרכי הגישה אליה.

4. הצהרות והתחייבות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 4.1 ניתנה לקונה האפשרות, לבקר, לבחון, לראות ולבדוק בסמוך לפני חתימת החוזה את המקרקעין ובכלל זה בשימושים המותרים בו, את הבניין ודרכי הגישה אליו ואת סביבתם, לרבות מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי של המקרקעין והבנוי עליהם, וכן ניתנה לו האפשרות לערוך כל בדיקה מוקדמת אחרת הנדרשת לצורך התקשרותו בחוזה זה, לרבות הוראות ומסמכי המכר, הוראות התביע החלה על המקרקעין, התוכניות ומפרט המכר וכן את שטח הדירה, מיקומה וכן את כל יתר הנתונים והמסמכים כמפורט באתר הפרויקט והוא מצאם מתאימים למטרותיו ודרישותיו, מכל הבחינות, מבלי לגרוע ממצגיה של החברה.
- 4.2 הקונה מצהיר כי לא מתקיימים בינו, ו/או בין קרוב שלו, לבין החברה, או קרוב של החברה, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו 1976. כמו כן, הקונה מצהיר כי אינו נושא משרה (לרבות דירקטור או מנהל כללי), בעל עניין ו/או בעל שליטה בחברה ו/או קרוב של אף אחד מאלה, כהגדרת מונחים אלה בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.
- 4.3 הקונה מצהיר שבמועד החתימה על חוזה זה, הינו "חסר דיור", כהגדרת מונח זה לעיל, אשר זכה בהגרלה אשר נערכה על ידי משרד לרכישת דירה בפרויקט וכי במועד החתימה על חוזה זה זכאותו הינה בתוקף מלא והוא בעל תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מטרה.

הקונה מתחייב להמציא לחברה את תעודת הזכאות לרכישת דירה במחיר מטרה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מצהיר ומתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי ביום חתימת חוזה זה לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, ידוע לו והוא מסכים לכך שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל מעיקרו ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובהר לקונה שסדר הזימון למשרד החברה ו/או משרד המכירות של הפרויקט לצורך בחירת הדירה וחתימה, נקבע על פי סדר עולה של תוצאות הזכייה בהגרלה (הזוכה שמספרו 1 זומן ראשון, הזוכה שמספרו 2 זומן שני, וכן הלאה), וכי הוא בחר את הדירה כהגדרתה בחוזה זה, לפי שיקול דעתו.

הובהר לקונה שההגרלה נערכה ובוצעה על פי תקנון תוכנית במחיר מטרה, ולחברה אין אחריות ו/או חבות כלשהי ו/או חלק כלשהו בהליך ההגרלה ו/או תוצאותיו ו/או ביחס למתן זכאותו לרכישת דירה בפרויקט.

4.4 הקונה מצהיר, כי ידוע לו שלא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 (שבע) שנים ממועד ההגדרה במסגרתה זכה בזכות לרכישת הדירה לפי חוזה זה - לפי המוקדם (להלן "תקופת המגבלה למכירה") וזאת לרבות באמצעות חוזה להעברת זכויות לאחר תום תקופת המגבלה למכירה, אשר נחתם טרם תום תקופת המגבלה למכירה. על אף האמור לעיל הקונה יהא רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד. הובהר לקונה כי הפרת ההתחייבות המפורטת לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

הודע לקונה, כי ככל וימכור את הדירה טרם חלוף תקופת המגבלה למכירה כאמור לעיל הוא יחויב בתשלום של 450,000 ₪ (ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) למשב"ש.

4.5 להבטחת האמור בסעיף 4.4 שלעיל, יחתום הקונה בד בבד עם חתימתו על חוזה זה על כתב התחייבות בנוסח המצ"ב **בנספח ז'** לחוזה זה. הודע לקונה כי מבלי לגרוע מהתחייבותיו כמפורט בנספח ז' הנ"ל, תרשם הערה בדבר הגבלת העברת הזכויות בהתאם לאמור לעיל בפנקסי המקרקעין ו/או בפנקסי החברה, בהתאם להוראות המכרז.

4.6 הובא לידיעת הקונה כי רכש את הדירה למטרת מגורים בלבד ואסור לו להשתמש בדירה למטרה אחרת בכפוף להוראות כל דין. החברה תכלול הוראה זו בתקנון הבית המשותף בעת רישום הבית המשותף.

4.7 הודע לקונה שהזכויות הנמכרות לו במסגרת חוזה זה הינן זכויות חכירה מהוונות וכי הקניית זכות הבעלות ביחס לדירה, אם וככל שתתאפשר, תהיה באישור רמ"י ובהתאם לנהלים שייקבעו על ידו, מבלי שלחברה תהיה כל אחריות ו/או חבות בקשר עם כך. הקונה מתחייב שלא לפנות לרמ"י לצורך הקניית זכות הבעלות עד להשלמת רישום הבית המשותף.

4.8 כמו כן, הודע לקונה כי החברה רשאית להעביר לרשויות המוסמכות לרבות רמ"י ומשרד השיכון ו/או לאפשר לרשויות המוסמכות, לעיין במסמכי החוזה לרבות מפרט המכר, תוכניות המכר וכל מסמך אחר לבקשת הרשויות המוסמכות.

4.9 הובהר לקונה כי טרם ניתן היתר בניה לפרויקט ומשכך התכנון הארכיטקטוני והתכנון הקיים של הפרויקט על פי התוכניות הקיימות (למעט הדירה עצמה, מיקומה, שטחה, כיוונה, תכנונה הפנימי), לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מפלסים, מדרגות, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת, קולטי שמש, דודים, צובר גז, חדר טרנספורמציה, מאגר מים (אם וככל שיהיה), גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, לרבות רישום זיקות הנאה במונחם בחוק המקרקעים לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או הדירה, לשימוש הולכי רגל ו/או לכלי רכב, זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז וכו' הינו עקרוני בלבד ולא סופי, נתון לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשויות התכנון, וכפוף בין היתר (אך ולא רק) לתוכניות, אישורים היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראות כל דין, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה על פי החוזה.

הובהר לקונה כי ככל ועפ"י הנחיות הרשות המקומית יאושרו באופן סופי במסגרת היתר הבניה שיתקבל שינויים מהותיים כאמור לעיל, לרבות שינויים החורגים מסטיות הקלות כהגדרתן לעיל, אזי הקונה יהיה רשאי לעיין בהיתר הבניה ובתוכניות המכר המאושרות ולבטל את החוזה בתוך 30 ימים ממועד קבלת היתר הבניה וקבלת ההודעה הסופית על השינויים הנ"ל (להלן: "המועד האחרון"), וזאת בהודעה בכתב, בלתי מסויגת, אשר תימסר לחברה עד למועד האחרון. ככל שלא תימסר כאמור יהיה החוזה בתוקף מלא. כמו כן במקרה של ביטול החוזה יושבו הכספים ששולמו לקונה, בערכם הריאלי לפי חוזה זה, וכן ייחתמו כלל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול החוזה, הכל כאמור **בנספח יא'**.

אין בהוראת ס"ק זה כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ו/או כדי לפגוע בזכויותיו על פי הוראות חוק המכר דירות ו/או כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לקונה על פי דין.

4.10 הובהר לקונה כי החברה תבצע את הפיתוח הכללי בתוך תחום המקרקעין לרבות ביצוע חיבורים למערכות התשתית שיותקנו מחוץ למקרקעין, אולם, כל עבודות הפיתוח מחוץ לגבולות המקרקעין נעשות על ידי הרשות המקומית ו/או משב"ש ו/או מי מטעמם ולא על

ידי החברה, ולחברה לא תהא כל אחריות בקשר עם עבודות אלה, לרבות אך לא רק, לגבי איכותן, לוח הזמנים לביצוען, מועד השלמתן ומטרדים וארכות שייגרמו במהלך ועקב ביצוען.

4.11 הודע לקונה כי שטח המקרקעין וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים בתביע ו/או בהסדר הקרקעות ו/או בתוכנית החלוקה ו/או בביצוע העבודות והכל ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה.

4.12 הובהר לקונה כי החברה שיעבדה את זכויותיה במקרקעין ובכלל זה בדירה לטובת הבנק, בשעבוד קודם וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ולצורך הנפקת בטוחה לקונה/ים בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות של קוני דירות, וכי השעבוד האמור יכול ויגבר, בין היתר, על זכויות הקונה בדירה וזאת עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה. החברה מסרה לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו לחברה על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומו, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק. הודע לקונה בגין השעבוד והמחאת הזכויות כאמור, והקונה מתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה, על נספח הליווי הבנקאי בנוסח המצורף לחוזה **נספח ה'**, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו. יובהר כי ככל שהקונה יחפוץ ליטול הלוואת משכנתא לצורך ביצוע חלק מהתשלומים החלים עליו בהתאם להוראות חוזה זה הוא לא יהיה מחויב לפנות לבנק המלווה בלבד.

4.13 החברה מתחייבת לגרום לכך כי בכפוף לחתימת הקונה על נספח הליווי הבנקאי המצ"ב לחוזה זה כנספח ה', ימציא הבנק המלווה לקונה מכתבי החרגה בנוסח המקובל בבנק. החברה תישא בעלויות הנפקת מכתבי החרגה לקונה.

4.14 הובהר לקונה כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה כי כל זכויות הפיקוח ו/או הבקרה של הבנק ביחס לחברה, לבניין ולדירה, בנייתם, קצב התקדמות הבניה, איכות הבניה וכל הקשור לני"ל נועדו להגן על זכויות הבנק בלבד (אשר רשאי, אך לא חייב לעשות בהן שימוש), והקונה לא יהיה רשאי להסתמך על כך בכל צורה שהיא, כאמור בנספח ה'.

4.15 הובהר לקונה כי במסגרת הפרויקט תבנה ותמכור החברה גם דירות בשוק חופשי בהתאם ובכפוף להוראות המכר, ובלבד שזכויותיו של קונה לפי הסכם זה לא תפגענה.

5. הבנייה

5.1 בכפוף ליתר הוראות החוזה ומבלי לגרוע מכל הוראה כאמור, החברה מתחייבת לבנות את הדירה בהתאם להיתר הבניה למפרט המכר ותכניות המכר כפי שיאושרו על ידי הרשויות במסגרת היתר הבניה, בכפוף לסטיות קבילות כהגדרתן לעיל וכן בכפוף לשינויים שיידרשו כתוצאה משינוי בהוראות הדין או בהנחיית הרשויות המוסמכות, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, התביע והיתרי הבנייה ובלבד שזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה עפ"י הסכם זה, לא תפגענה.

אשר ליתר הדירות בפרויקט, תהיה החברה זכאית לבנותן בהתאם להחלטתה ובהתאם להיתר הבניה למפרט המכר ותכניות המכר כפי שיאושרו על ידי הרשויות במסגרת היתר הבניה, בכפוף לסטיות קבילות כהגדרתן לעיל וכן בכפוף לשינויים שיידרשו כתוצאה משינוי בהוראות הדין או בהנחיית הרשויות המוסמכות, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, התביע והיתרי הבנייה ובלבד שזכויות הרוכש בדירה על הצמדותיה עפ"י הסכם זה, לא תפגענה.

5.2 הובהר לקונה כי הפרויקט והדירה ייבנו על ידי החברה או על ידי קבלן מבצע שייבחר על ידי החברה עפ"י שיקול דעתה הסביר ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מאחריות החברה על פי ההסכם ו/או הדין.

5.3 הודע לקונה כי בכפוף להוראות הדין והמכר, החברה תהיה רשאית לבצע שינויים בבניית הבניין והפרויקט בשל דרישת הרשויות ובלבד ששטח הדירה, מיקומה, כיווניה ותכנונה הפנימי של הדירה על הצמדותיה לא ישתנו ובתנאי שלא יחול שינוי בשטחי הבניה של הבניין בו מצויה הדירה ולא יחול שינוי באופי הבניין.

5.4 הקונה מתחייב להתייצב אצל ספקי החברה, לאחר שקיבל דרישה לכך בכתב מהחברה, לצורך זיהוי פריטים ו/או לצורך בחירת פריטים הניתנים לבחירה (כגון: ריצוף, קרמיקה, ארונות מטבח, שיש וכי"ב) ויהיה עליו לאשר בחתימתו את בחירתו. הובהר לקונה כי אי זיהוי הפריטים במועד ו/או אי ביצוע בחירת והזמנת הפריטים במועד עלול לגרם לעיכובים בעבודות הבניה. לקונה תינתן שהות מספקת שלא תפחת מ- 30 ימים ממועד קבלת הודעת החברה לצורך בחירת הפריטים כאמור. לא הגיע הקונה לבחירת הפריטים כאמור, תינתן לו ארכה נוספת בת 14 ימים, שלאחריה תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לבחור את הפריטים בשם הקונה ובלבד שלא ייקבע מועד שהינו מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות), וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לתבוע מהקונה כל נזק שנגרם ו/או ייגרם לחברה ו/או למי מטעמה בשל העיכובים בעבודות הבניה והכל בכפוף להוראות הדין.

5.5 הקונה יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המכר המפורטים להלן, ועליהם בלבד, כנגד קבלת זיכוי כספי המצוין במפרט המכר:

- 5.5.1 ארון מטבח;
- 5.5.2 סוללה למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 5.5.3 בית תקע;
- 5.5.4 דלת כניסה למרפסת שירות;

5.6 קונה המעוניין לוותר על התקנתם של הפריטים כאמור לעיל בתמורה לזיכוי כספי יודיע על כך לחברה לא יאוחר ממועד סיום שלב ביצוע יסודות הבניין או 10 ימים לאחר הצגת הפריטים ע"י החברה לפי המאוחר מבין השניים ובכפוף להוראות כל דין. הזיכוי הכספי יתבצע בפועל במועד התשלום האחרון בסמוך למסירת החזקה בדירה.

5.7 הודע לקונה כי עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה, הקונה לא יהיה רשאי להכניס לבנין 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 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 כגון הוספת סככות ו/או פרגולות במרפסות כל עוד לא נמסרה החזקה בדירה לידי הקונה וניתן לה אישור אכלוס.

כמו כן, עד למועד מסירת החזקה בפרויקט לקוני הדירות, הקונה מתחייב לא לנהל משא ומתן ו/או לקיים מגע כלשהו עם קבלני המשנה ו/או בעלי המלאכה ו/או בעלי המקצוע ו/או היועצים ו/או הפועלים העובדים במקרקעין בהרשאת החברה ו/או מטעמה, לא להזמין אצלם עבודות ו/או תיקונים כלשהם ולא להעסיקם ו/או לשכור את שירותיהם בכל דרך, במישרין ו/או בעקיפין.

5.8 הקונה מתחייב לא להתערב ולא להפריע באיזה אופן שהוא, בעצמו או באמצעות אחרים, על ידי מעשה או מחדל, בבניית הדירה או הפרויקט או בפעולה כלשהיא שהחברה זכאית לעשותה על פי חוזה זה במשך כל תקופת הבנייה, עד להשלמתו של הפרויקט. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של הקונה לפנות לערכאות לרבות הגשת התנגדות בוועדות התכנון, ובלבד שהקונה לא יוכל להתנגד לתכנון הפרויקט כפי שהוצג בפניו בהתאם לתכניות המכר ומפרט המכר.

5.9 לאחר מסירת החזקה בדירה, הקונה 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 החברה וזאת על מנת שיתאפשר לחברה לבצע את רישום הבית המשותף.

5.10 הובהר לקונה כי החברה תהא רשאית בכל שלב עד לגמר בניית הפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף לאישור הרשויות (לרבות משרד הבינוי והשיכון), לבקש הקלות בנייה ו/או לממש זכויות בניה נוספות, בהתאם להוראות המכרז ולהוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בתוכניות הבניין, לרבות הגדלת מספר הדירות, שינויים פנימיים בבניין, הקצאת שטחים ליעודים שונים וכן גריעת חלקים מהמקרקעין ע"פ שיקול דעתה הסביר, לכל מטרה בהתאם להוראות חוזה החכירה או כפי שיוורו לה הרשויות המוסמכות,

וזאת לרבות על דרך של העברת זכויות בהם ו/או החכרתם הן לצרכי ציבור והן לכל צורך אחר בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות, והכל בהתאם להוראות המכרז, ובכפוף לכך שלא יהיה שינוי מהותי בדירה עצמה, גודלה, מיקומה, כיווניה לעומת המפורט בחוזה זה ובמפרט המכר, והכל בתנאי שזכויותיו של הקונה בדירה על פי חוזה זה לא תפגענה.

אין בהוראות ס"ק זה להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

5.11 מובהר לקונה כי כל תוספת אחוזי בנייה ו/או הקלה ו/או ניצול נוסף שינתנו לגבי המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או הבניין על ידי הרשויות המוסמכות יהיו שייכים לחברה בלבד, ולקונה לא תהיינה זכויות בהם. החברה תהיה רשאית להשתמש בזכויותיה כאמור לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין. כמו כן הובהר לקונה כי הוראות ס"ק זה לא תחולנה על זכויות בנייה שנותרו ולא נוצלו ע"י החברה ו/או זכויות בנייה עתידיות שיווצרו לאחר שייחתמו כל חוזי מכר בגין כלל הדירות בבניין בין החברה לקונים. מובהר כי עם חתימת חוזי מכר בקשר עם מכירת כל היחידות בבניין, לא יוותרו בידי החברה זכויות בנייה כלשהן ו/או רכוש משותף.

5.12 החברה רשאית עד למועד המסירה וללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, להעביר דרך המקרקעין ו/או דרך הבניין ו/או דרך הדירה ו/או דרך החניות (לרבות אלו שיוצמדו לדירה, ככל שיוצמדו) בעצמה ו/או באמצעות רשות מוסמכת כלשהי, תעלות ו/או צינורות הסקה, צינורות תיעול, צנרת גז, סולר, בנזין, ביוב, ניקוז, צנרת חשמל (לרבות חדר טרנספורמציה) כבלי טלפון, כבלים לאנטנות טלוויזיה, כבלי טלוויזיה ותקשורת, וכל צנרת ו/או כבל ו/או תעלה מסוג אחר, וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת אם המתקנים האמורים משרתים את הדירה, בין אם הם משמשים ו/או מחברים ו/או מקשרים דירות אחרות בבניין ובין אם הפעולות הנדרשות נובעות מדרישה של רשות כלשהי. לאחר מסירת החזקה, על הקונה לאפשר לחברה ו/או לרשויות המוסמכות ו/או לכל אחד מהגופים האמורים לעיל, לנציגיהם, המועסקים על ידם ו/או כל מי מטעמם, להיכנס לדירה (על כל הצמוד לה) על מנת להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות וזאת לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון אשר ידרשו לכל אחד מהפריטים האמורים, ובלבד שלאחר מסירת החזקה, יהא על החברה לתאם מראש עם הקונה ביצוע האמור בסעיף זה, להיכנס לדירה לאחר קבלת הסכמת הקונה ולהשיב את מצב הדירה, לקדמותה, ובכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה על הצמדותיה לא תיפגענה, לרבות דרכי הגישה אליה.

5.13 החברה תהא רשאית לסגור באופן זמני מעברים, חדרי מדרגות, דרכי גישה לבניין או לכל יחידה מיחידות הפרויקט ו/או להפסיק באופן חלקי או זמני שימוש במתקנים שבפרויקט, כל זאת תוך הסדרת סידור חלופי סביר שיקטין את ההפרעה הנגרמת ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה ולהצמדותיה עקב סגירה או הפסקה כאמור.

5.14 הובהר לקונה כי השטחים המפורטים במפרט המכר מחושבים בהתאם לכללי חישוב השטחים הקבועים בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) תשס"ח 2008 וכי לצרכים אחרים כגון רישוי, ארנונה ורישום עשוי להיות חישוב באופן שונה מהמפורט במפרט המכר.

5.15 הודע לקונה שהפרויקט עשוי לכלול מערכות משותפות לבניין, ולבניינים נוספים/ים בפרויקט (להלן יחד: "הבניינים הנוספים"), לפי שיקול דעתה הסביר של החברה וכי בבנין בו מצויה הדירה ו/או בבניינים נוספים בפרויקט ייתכן ויהיו דרכי גישה, שטחים משותפים, אזורי פריקה וטעינה וכיוב'.

5.16 החברה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניינים שלט לוגו הנושא את שם המוכרת ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכר ו/או של הפרויקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים 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 למוכר אשר יפעל לפירוק השילוט בעצמו. כמו

כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על החברה.

5.17 החברה תהיה רשאית להקים את מבנה הדירה לדוגמא ומשרד המכירות בשטחי החניה ו/או בשטחים הפתוחים בתחום המגרש ו/או באחת מהדירות (למעט הדירה נשוא הסכם זה) בבנין ו/או בפרויקט, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שהדירה לדוגמא לא תפריע לשימוש הסביר של הדיירים בממכר ותפעל בשעות סבירות, כך שישמשו את החברה ו/או מי מטעמה עד למכירת כל הדירות בפרויקט ו/או עד לקבלת אישור אכלוס לבניין המגורים האחרון, לפי המאוחר מבין המועדים. אין באמור בסעיף זה כדי למנוע מהרוכש שימוש סביר בדירה ובהצמדותיה וכן, ברכוש המשותף.

6. השלמת הדירה ומסירתה לקונה

6.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי החברה, הרלוונטיות למסירה על פי החוזה במלואן ובמועדן, תשלים החברה את בניית הדירה ותמסור את החזקה בה לידי הקונה עד למועד הנקוב בסעיף 1 לנספח המועדים והתשלומים המצ"ב לחוזה זה **כנספח ג'** (להלן: "**מועד המסירה**"), בכפוף לאיחורים המותרים לחברה על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין, כשדירה ראויה למגורים, לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ וחופשיה מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא או זכויות צד ג', למעט הערה בדבר הימנעות מעשיית עסקה בהתאם למגבלות המוטלות על דירת מחיר מטרה (ההערה יכול שתירשם בפנקסי המקרקעין או בפנקסי החברה) בהתאם להוראות המכרז ולמעט הערה בדבר משכנתא שנרשמה על פי בקשת הקונה ו/או זכויות צד שלישי הקשור בקונה.

במועד המסירה תהיה הדירה מחוברת לרשת הביוב ובמצב שניתן לחבר אותה לרשת המים, הגז והחשמל. הקונה יחתום קודם למועד המסירה, ובתוך 10 ימים ממועד בקשת החברה שתימסר לו בכתב בצירוף העתק מטופס 4, על חוזים לאספקת מים עם הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב או כל תאגיד מוסמך אחר (להלן: "**תאגיד המים והביוב**"), על חוזה לאספקת חשמל עם חברת חשמל וכן על חוזה לאספקת גז (ככל שהקונה יחפוץ בחיבור גז לדירתו) שתיבחר על ידי החברה וימציא לחברה אישור המעיד על חתימתו כאמור.

החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון עבור הקונה, תוכל החברה לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל. חשמל - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך, לרבות עלות המונה עבור הדירה וכן התשלום בגין הבדיקות "הטסטים" יחול על החברה, יחולו על החברה בלבד.

מובהר כי ככל והתשלומים שלעיל או חלק מהם יבוצעו על ידי החברה, תעמודנה לקונה כל טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

6.2 למען הסר ספק מובהר כי הקונה לא יהיה רשאי להיכנס לדירה ו/או להכניס אליה חפצים ו/או מתקנים כלשהם ו/או לתפוס בדירה חזקה, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות החוזה, פרט לכניסה בסמוך למועד מסירת החזקה ביחד עם נציג החברה ועל פי תיאום מראש ובכתב, לשם הסתכלות בלבד.

6.3 הודע לקונה כי הדירה תחשב לבנויה וראויה למסירה ולשימוש הקונה במועד גמר הבנייה גם אם במועד הנ"ל טרם השלימה החברה את עבודות הפיתוח של המקרקעין, אשר החובה לבצען חלה עליה ובלבד שפעלה באופן סביר על מנת למנוע ככל האפשר את ההפרעה לקונה ואפשרה לקונה שימוש סביר בדירה וגישה סבירה ובטוחה לדירה על כל הצמדותיה.

החברה מתחייבת כי עבודות הפיתוח שבאחריות החברה ביחס לבניין נשוא חוזה זה יסתיימו בתוך 6 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר.

האמור לעיל לא יחול על עבודות פיתוח שמחוץ למקרקעין המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, במועדים ובתנאים שייקבעו על ידם ו/או על עבודות פיתוח המבוצעות ביתרת הפרויקט, שימשכו אף מעבר למועד הנקוב לעיל ולקונה לא תהינה טענות בקשר לכך ובלבד שתאפשר לו גישה סבירה ובטוחה לדירה על הצמודותיה.

הודע לקונה כי עשויים לחול שינויים בעבודות הפיתוח עקב שינויים בתכנון האדריכלי או אחרים, כולל שינוי גבהים, שינוי בשבילים ומתקנים ציבוריים, מספר מדרגות, וכיוצ"ב, והכל לפי דרישת הרשויות המוסמכות - הכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה ולא יחול שינוי מהותי בדירה עצמה, לרבות שטחה, מיקומה ותכנונה הפנימי.

6.4 סמוך למועד השלמת בניית הדירה, תשלח החברה לקונה הודעה בכתב בה תזמין את הקונה לקבל את הדירה לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה ושלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממועד משלוח ההודעה (להלן: "הודעת מסירה").

למען הסר ספר מובהר כי הקונה מתחייב להופיע בדירה במועד הנקוב בהודעת המסירה, לקבל את החזקה בדירה ולקיים את יתר ההתחייבויות שעליו לקיים עד למועד מסירת החזקה (ועד בכלל), כמפורט בחוזה.

ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הדירה לרשותו כאמור לעיל ו/או לא יגיע לקבל את הדירה לרשותו, תשלח החברה לקונה הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת החזקה לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממועד משלוח הודעה זו.

להסרת ספק, מובהר כי החברה רשאית להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה הנקוב בנספח ג' לחוזה זה בתקופה של עד 60 ימים, אף ללא הסכמת הקונה, ובלבד שמסרה לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים מותנית בהסכמת הקונה.

6.5 הקונה מתחייב כי לפני מועד מסירת החזקה ישלם לחברה את מלוא התמורה בגין הדירה וימלא אחר כל ההתחייבויות הרלוונטיות למסירה שנותר לו למלא עד מועד המסירה על פי הוראות חוזה זה. הקונה או מי שהקונה ייפה את כוחו כדין, מתחייב להיות בדירה במועד המסירה ולקבל את הדירה לרשותו בהתאם להוראות החוזה.

6.6 מובהר כי אם לא יופיע הקונה במועד המסירה שתואם עימו מראש או במועד שבו קבעה החברה – כאמור לעיל, או לא יקבל את הדירה לרשותו (למעט בגין העובדה כי הדירה אינה ראויה למגורים וכי קיימים בה ליקויים שאינם מאפשרים שימוש סביר) ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה עפ"י החוזה והקונה קיבל התראה בת 10 ימים לפחות מראש ובכתב מהחברה כאמור בסעיף 6.4 לעיל שבמהלכם לא התייצב לקבלת החזקה בדירה, ייחשב הדבר כהפרת החוזה, והחברה תהיה זכאית, מבלי לפגוע ביתר תרופותיה בגין הפרה זו כאמור בהסכם להתייחס לדירה כאילו נמסרה בפועל לידי הקונה, וממועד זה ואילך תחל תקופת הבדק כאמור בסעיף 7.1 לחוזה, והחברה לא תהיה אחראית כלפי הקונה בקשר לשמירת הדירה או לאי שמירתה (למעט אחריות, כ"שומר חנם" כהגדרתו וכקבוע בחוק השומרים, התשכ"ז 1967) וכן לא תהיה אחראית לתיקון ו/או לפיצוי ו/או לשיפוי בגין אובדן, קלקול, פגם או נזק שיגרמו לדירה בשל אי קבלת החזקה בפועל על ידי הקונה והכל בכפוף להוראות חוק השומרים כאמור.

בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל, יהיה הקונה חייב לשאת בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי החוזה חל תשלומם על רוכשי דירות ו/או מחזיקים ממועד מסירת החזקה ואילך.

עם זאת, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה רשאית לנקוט בצעדים שידרשו, על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין, לשם שמירה על הדירה, וכל הוצאותיה בנדון כשומר שכר יחולו על הקונה וישולמו לה על ידו עם דרישתה הראשונה. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות כל דין.

6.7 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות נציג מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתיאום מראש עם החברה. במועד המסירה, ייערכו החברה והקונה ו/או מי מטעמו תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים, במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

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

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 ניתן היה לגלותן כאמור ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.

אין בעריכת הפרוטוקול כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין.

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

החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיף זה לעיל בפרוטוקול המסירה.

6.8 יובהר כי אין באמור כדי להוות ויתור של הקונה ביחס לטענות בדבר לליקויים ו/או פגמים שלא ניתן לגלות בבדיקה של קונה סביר, ושהחברה מחויבת בתיקונם על פי הוראות חוזה זה ועל פי חוק המכר דירות.

6.9 איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה שלא יעלה על 30 (שלושים) ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה ולא יזכה את הקונה בסעד כלשהו.

6.10 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה 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 החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה התשלום האחרון שעל הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. החברה 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 החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

6.11 בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לקונה 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 החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.

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

6.13 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שאם יאחר הקונה בתשלום האחרון המהווה את תשלום מלוא התמורה הנקובה בנספח התמורה המצ"ב להסכם, הרי שמבלי לפגוע ביתר תרופות החברה יתיר הדבר לחברה לעכב את מסירה החזקה בדירה לקונה עד להשלמת מלוא

התמורה. הסכמת החברה לדחיית תשלום ו/או אי נקיטת פעולה בגין איחור הקונה במילוי איזו מהתחייבויותיו על פי חוזה זה לא תתפרש בשום מקרה כוויתור על זכויות החברה.

פיצוי בשל איחור במסירה

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

6.14.1 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

6.14.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

6.14.3 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

6.15 הוראות סעיפים קטנים 6.14 לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

6.16 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על שישה חודשים (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודש המנויה בסעיף 6.9 לעיל), הקונה יהיה רשאי לבטל את החוזה ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה כדין. למען הסר ספק יובהר כי על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

7. אחריות ובדק

7.1 החברה 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 החברה על פי הוראות חוק המכר דירות, וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (להלן: "אי התאמה ו/או "אי התאמות").

7.2 התחייבות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל מותנית בכך שהקונה יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").

7.3 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר דירות או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי ההתאמה כאמור, תתקן החברה את אי ההתאמה על פי הוראות חוזה זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתם במועד הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תיקנה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת החברה, רשאי הקונה לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה ימסור הקונה לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב בטרם ביצוע התיקון.

7.4 למרות האמור בסעיף 7.3 לעיל ומבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר, אחריות החברה לא תחול על אביזרים ו/או חומרים ו/או רכיבים שיוצקו על ידי הקונה ו/או מי מטעמו לאחר מסירת החזקה בדירה ואף לא על ליקויים שנגרמו או הוחרפו עקב שימוש ו/או אחזקה בלתי סבירים ו/או בלתי נאותים ו/או בלתי זהירים של הקונה ו/או של מי מטעמו ו/או אם נהג הקונה שלא על פי הנחיות או אזהרות שניתנו לו בדבר תכונות מיוחדות של הדירה ו/או הוראות התחזוקה והשימוש בדירה ו/או על פי האמור בכתבי אחריות, אם וככל שהוסבו לטובת הקונה או הומצאו לו על פי סעיף 7.7 לחוזה ו/או אם אי ההתאמה קשורה בעבודות נוספות או בשינויים שביצע הקונה בדירה מיוזמתו שלא באמצעות החברה ו/או לאחר מסירת הדירה ו/או אם הקונה תיקן את אי ההתאמה בעצמו על פי סעיף 7.8 לחוזה.

7.5 הקונה מתחייב לאפשר לחברה ו/או לעובדיה ו/או לקבלני משנה מטעמה ו/או מי מטעמה, לרבות קבלנים וקבלני משנה מטעמה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו בדירות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.

כמו כן, הקונה יעשה כמיטב יכולתו על מנת להעמיד לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר את ביצוע התיקונים.

מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר, בכל מקרה שהקונה ו/או קונה בדירה אחרת אשר נדרש ממנה גישה לתיקון הליקוי ו/או אי ההתאמה לא יאפשרו/ו כניסה לדירה יידחה ביצוע התיקונים עד למועד בו תתאפשר הכניסה לדירה ממנה דרוש התיקון.

החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.

יחד עם זאת מובהר כי תיקוני הבדק יבוצעו בכל הדירות שבפרויקט במועדים מרוכזים שתקבע החברה וככל האפשר ברצף אחד, לפי סוגי הליקויים, פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי שיתוקנו בהקדם האפשרי.

הקונה יחתום על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר דירות ו/או כדי להוות אישור מצד הקונה לגבי אופן ו/או מהות התיקון.

החברה תעשה כמיטב יכולתה על מנת לצמצם את אי הנוחות העשוי להיגרם לקונה עקב ביצוע התיקונים ובלבד שיתאפשר לקונה שימוש סביר בדירה על הצמודותיה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה או מי מטעמה, ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, החברה תתקן כל נזק כאמור ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם, ככל שניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

7.6 החברה תמציא לקונה עד למועד מסירת החזקה הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור שיש למסור לקונה בהתאם להוראות כל דין ולרבות על פי חוק המכר דירות בעניין, כשהן חתומות על ידה: פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם וכן תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות, תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, ככל ונדרשות. הקונה מתחייב כי ישתמש בדירה בצורה סבירה ובהתאם להוראות התחזוקה שנמסרו לו, שאם לא כן לא תחול על החברה אחריות כאמור בחוק המכר דירות לתיקון הליקויים שהוכח ע"י החברה כי נגרמו בשל אי מילוי הוראות התחזוקה כאמור.

7.7 החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניין הבנין ו/או מספקים של סחורות ו/או מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה 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 הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם להוראות כל דין. למען הסר ספק יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

7.8 למרות כל האמור לעיל ומבלי לגרוע מזכויות החברה לפי כל דין, אחריות החברה עפ"י חוק המכר דירות תחול אך ורק אם הליקויים יטופלו על ידי החברה ו/או מי מטעמה. תיקונים ו/או תוספות ו/או שיפוצים ו/או גרועות שייעשו על ידי בעלי מקצוע אחרים או כל גורם אחר מטעם הקונה בקשר עם הליקויים שעליהם אחראית החברה בהתאם לחוק המכר יבטלו את אחריות החברה לגבי אותן עבודות או תיקונים. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק המכר דירות בקשר עם זכות הקונה לביצוע תיקון ולחיוב החברה בהוצאות התיקון בנסיבות הקבועות בחוק המכר ובהם בלבד.

7.9 הודע לקונה כי לחברה הזכות לתקן כל ליקוי בדירה המצוי בתחומי אחריותה וכי אם תיקון מסוים שביצעה החברה לא הועיל, לחברה הזכות הבלעדית לשוב ולתקן בעצמה את הליקוי בכפוף לאמור בסעיף 7.3 לעיל ולהוראות הדין.

7.10 ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים לפני מועד תחילת אכלוס הדירות בבנין, יהא על דיירי הבנין להציג בפני החברה את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן בתוך התקופה הנ"ל, תהא זכאית החברה למנות את הנציגים בעצמה ולפחות 2 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "הנציגות הזמנית").

מונתה נציגות זמנית כאמור, אזי הובא לידיעת הקונה כי אותה נציגות זמנית תהיה מוסמכות מטעמו, ללא זכות ביטול או הסתייגות, בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של הנציגות הזמנית בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף יחייבו את הקונה.

7.11 הנציגות הזמנית ו/או הנציגים שימונו על ידי החברה לפי הענין, מתחייבים לקבל את הרכוש המשותף במועד אותו תקבע החברה ובלבד שהרכוש המשותף הושלם בהתאם למפרט, לתקנים ולדרישות הדין. יובהר כי הקונה אינו רשאי לסרב לקבל לידיו את הרכוש המשותף.

7.12 הוראות סעיף 6 לעיל, המתייחסות לקבלת החזקה בדירה יחולו, בשינויים המחויבים, על קבלת החזקה ברכוש המשותף כמפורט בסעיף זה, בשינויים הבאים:

7.12.1 תקופות הבדק של הרכוש המשותף תחלנה ממועד מסירת הרכוש המשותף בבנין.

7.12.2 כל הודעה על אי התאמות ברכוש המשותף (למעט אם מדובר באי התאמות ו/או ליקויים שתיקונם דחוף) לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה בכתב על ידי נציגותם החוקית של בעלי הדירות בבנין. ובכפוף להוראות כל דין.

7.13 הודע לקונה כי תקופת הבדק/האחריות של החברה ביחס לרכוש המשותף לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות שישרתו את הבנין ואת הבניינים הנוספים אם וככל שהחברה תקבע כך, כמפורט 7.12 לעיל, תחל ממועד המסירה של הדירה הראשונה בבנין הראשון שאוכלס מבין הבנין או הבניינים הנוספים, ובלבד שקודם לכן נמסר הרכוש המשותף כאמור (לרבות המתקנים ו/או המערכות המשותפות)

8. הרישום

8.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה עפ"י חוזה זה וכן בכפוף לרישום הליכי איחוד וחלוקה במקרקעין (פרצלציה), תפעל החברה על מנת שהפרויקט יירשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור ב6(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

כן תפעל החברה לרישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה רישומית נפרדת בבית המשותף, לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות חוק

המקרקעין, כשהדירה חופשיה מכל עיקול, שיעבוד, משכנתא, למעט אלו שרשמו בעטיו של הקונה, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

למען הסר ספק יובהר כי החברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום כאמור לעיל ולהלן במועד המוקדם ביותר האפשרי. יחד עם זאת, בחישוב המועדים הקבועים בחוק המכר לא יבואו במניין הימים תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא היו בשליטתה והיא לא יכולה למנוע את קיומן, לרבות בשל הנסיבות המנויות בסעיף 8.3 שלהלן. כמו כן, במקרה בו בפרויקט מוקמים מס' בניינים הנרשמים כבית משותף אחד/בית מורכב אזי מנין הימים לעניין המועד לרישום הבית המשותף יימנה לאחר השלמת הבניין האחרון.

8.2 הובא לידיעת הקונה כי נכון למועד חתימת חוזה זה טרם הסתיימו הליכי האיחוד והחלוקה במקרקעין המצויים באחריותם של הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ולפיכך אין כיום אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים בסעיף 8.1 שלעיל וגם אין צפי לביצועם. בנסיבות אלה רוכש הקונה את הזכויות בדירה בידעה כי ניתן יהיה להתחיל בביצוע פעולות רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, בגמר רישום הבית המשותף וכשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לביצוע הרישום הנ"ל, בהתאם לאמור להלן. יובהר, על החברה החובה לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליה בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם האפשרי.

8.3 הובהר לקונה כי כל עיכוב ברישום בית המשותף ו/או ברישום הזכויות על שם הקונה ו/או כל רישום אחר, לרבות שעבודים וזיקות הנאה, כאמור בחוזה זה, כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה, בין אם נגרמו על ידי הקונה או על ידי קונים אחרים ו/או על ידי הרשויות השונות, יידחה את מועד ביצוע התחייבויות החברה כאמור, לא יהווה הדבר הפרה של חוזה זה ובלבד שהחברה הוכיחה כי הדחיות בביצוע הרישום כאמור נגרמו עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה הייתה למנוע את קיומן.

8.4 לכשתיווצר האפשרות לרישום הבית המשותף (לרבות בית משותף רב אגפי – אם החברה תמצא לנכון לבצע את הרישום באופן זה ועל פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין) ולרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות סעיף זה, ומבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של הקונה על פי חוזה זה מתחייב הקונה לקיים את התחייבויות שלהלן:

8.4.1 הקונה ימציא לחברה ו/או לעוה"ד החברה, במועד שיתואם עימו, כל מסמך ו/או אישור ו/או תעודה מרשויות המס הממשלתיות, העירוניות ומכל גורם נחוץ אחר אשר חובת המצאתם חלה על הקונה ואשר הינם נדרשים לצורך רישום זכויותיו והמאשרים לרמ"י ו/או לרשם המקרקעין (לפי העניין), להעביר את הזכויות בדירה על שמו של הקונה כאמור בחוזה, לפי העניין, והמאשרים כי כל המיסים החלים על הדירה לתקופה שממועד המסירה ועד לתום חודשיים לפחות לאחר מועד הרישום שולמו במלואם.

הקונה יידרש להמציא לחברה ו/או לעוה"ד החברה אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין, אישור הרשות המקומית על העדר חובות ושטרי משכנתא מהבנק למשכנתאות, ככל שהקונה שיעבד זכויותיו לטובת מוסד פיננסי מטעמו.

למען הסר ספק יובהר כי אין במתן ייפוי כח הבלתי חוזר שהפקיד הקונה בידי החברה בהתאם להוראות חוזה זה, כדי לפטור את הקונה מקיום התחייבויותיו עפ"י סעיף זה.

8.4.2 לעשות את כל שיידרש ממנו על ידי החברה ו/או ע"י עוה"ד החברה לרבות הופעה בכפוף לתיאום מראש עם הקונה, במשרד עוה"ד החברה, במשרדי רשויות מס כלשהן, לשכת רישום המקרקעין וכן אצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועד שיידרש על ידי מי מהם, ולרבות חתימה על כל המסמכים, השטרות, שטרי המכר, ההצהרות, המכתבים, מיד עם דרישה ראשונה, כפי שתורה לו החברה ו/או עוה"ד החברה, כל זאת על מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים בסעיף זה.

- 8.4.3 לשלם לחברה ו/או לכל צד שלישי במלואם את כל הסכומים, המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, בהם הוא מחויב בהתאם לחוזה זה.
- 8.4.4 לא מילא הקונה ו/או בא כוחו המחזיק בייפוי כוח מתאים מטעמו אחר אחד או יותר מההתחייבויות האמורות בסעיף זה לעיל במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם, ולא מילא אותם בחלוף 60 ימים מהמועד שקיבל על כך הודעה בכתב מחברה ו/או מעוה"ד החברה (וזאת בכפוף לכך שהמניעה לא נובעת מנסיבות התלויות ברוכש), הרי פרט לכך שהדבר יהווה הפרת חוזה מצידו של הקונה אשר יזכה את החברה בכל התרופות על פי דין, תחולנה על הקונה כל ההוצאות הנובעות מכך ותידחה התחייבות החברה כלפי הקונה לביצוע רישום הדירה על שמו של הקונה עד לאחר הסרת המניעה מצד הקונה. בנסיבות המתוארות לעיל החברה תהיה רשאית לתבוע מן הקונה את כל הנזקים וההוצאות שייגרמו בקשר עם אי ביצוע הרישומים כאמור ו/או בקשר לעיכוב בביצוע ע"י החברה, לרבות נזקים ו/או הוצאות הנובעים מאי ביטול הערבויות, והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לחברה ו/או לעורך הדין מכח החוזה ו/או מכח כל דין.
- 8.5 מבלי לגרוע מאחריות הקונה כאמור לעיל, החברה ו/או עוה"ד החברה רשאים (אך לא חייבים) לפעול עפ"י יפוי הכח שהופקד בידם ע"י הקונה כאמור בחוזה זה על מנת לשלם כל תשלום במקום הקונה על חשבונו של הקונה ובלבד שאי תשלומו עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן, והכל עפ"י שיקול דעתה הסביר של החברה ו/או של עוה"ד החברה, לפי העניין, ובכפוף להודעה מראש לקונה. במידה והחברה ו/או עוה"ד החברה שילמו תשלום כלשהו מהתשלומים החלים על הקונה בהתאם להוראות סעיף זה, אזי יהא על הקונה להשיב לחברה ו/או לעוה"ד החברה ו/או למי מטעמם כל סכום כאמור מיד לפי דרישתם הראשונה כשהוא נושא ריבית פיגורים ממועד תשלומו ועד למועד השבתו במלואו בפועל, ובלבד שחלפו 7 ימים. לקונה תעמודנה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 8.6 עד למועד רישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין, תנהל החברה את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול בקונים עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא וכיוב'.
- 8.7 הודע לקונה שעוה"ד של החברה אינם מייצגים אותו בעסקה זו, למעט הטיפול ברישום הזכויות כאמור לעיל ולהלן, וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עורך דין מטעמו.
- 8.8 הודע לקונה כי בכפוף להוראות הדין החברה תהיה 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 שכל אחד מאגפי הפרויקט, יהווה אגף נפרד במסגרת בית משותף מורכב, והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ולאור קיומם של מתקנים משותפים תהא רשאית החברה לקבוע בתקנון הבית המשותף הוראות בדבר הוצאות התחזוקה של המתקנים המשותפים לכלל הפרויקט. החברה ועו"ד מטעמה יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח עליו חתם הקונה בהתאם להוראות חוזה זה, בין היתר, לצורך ביצוע האמור בסעיף זה.
- 8.9 החברה תהיה רשאית, בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה 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 רשויות התכנון ו/או היתר הבניה ו/או התבי"ע, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לציבור (לרבות קוני יחידות בחלקות הסמוכות), זכויות שימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות (לרבות חניות, חדר טרנספורמציה וכיוב') שנועדו לשימושם דירות אחרות ו/או של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים. כמו כן, תהיה החברה רשאית לפי שיקול דעתה הסביר או בהתאם לדרישות הרשויות, להקנות ו/או להעביר לרשות המקומית זכויות בכל אחד מהשטחים כאמור לעיל, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה על הצמודותיה.
- 8.10 החברה תהיה זכאית, בכפוף להוראות הדין 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 בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה.

9. הלווי הפיננסי

9.1 הובהר לקונה כי לצורך רכישת הזכויות במקרקעין, בניית הפרויקט והנפקת בטוחות לטובת הקונה, בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות כאמור בסעיף 10 שלהלן, קיבלה החברה מהבנק המלווה אשראיים, ערבויות, פוליסות ביטוח ושירותים בנקאיים שונים וכי להבטחת האשראים והלוואות כאמור יצרה החברה על המקרקעין שעבודים ו/או משכנתאות מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה.

9.2 הודע לקונה כי החברה תהא רשאית להוסיף וליצור שעבודים נוספים לטובת הבנק המלווה ו/או לטובת כל מוסד פיננסי אחר מטעמה לפי שיקול דעתה הסביר ושעבודים אלו יהיו קודמים לכל זכות של הקונה ו/או של בנק הקונה, עד לקבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק המלווה ו/או מכל מוסד פיננסי אחר אשר לטובתו נרשם שעבוד כאמור, שיומצא לקונה בתוך 30 ימים מהמועד שבו שילם לפחות 100,000 ₪ מהתמורה, והמאשר כי בכפוף לקיום התנאים האמורים במכתב הנ"ל, השעבוד של הבנק המלווה ו/או של כל מוסד פיננסי אחר מטעם החברה והרובץ על המקרקעין לא ימומש מתוך הדירה של הקונה (להלן: "מכתב החרגה המותנה"). למען הסר ספק יובהר כי הקונה לא יישא בעלויות הכרוכות בהנפקת מכתב החרגה המותנה.

9.2 הקונה מודע לשעבוד והמחאת הזכויות כאמור לעיל ומתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה על נספח הלווי הבנקאי המצ"ב לחוזה זה **כנספח ה'.**

הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו/יימסרו לו את פרטיו (שם ותעודת זהות) בהתאם לנתונים המצוינים בחוזה זה וכן את הסכום לתשלום.

הובהר לקונה כי שוברי התשלום ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים שאינם הבנק המלווה, זיכוי חשבון הלווי יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום. במקרה של ביטול החוזה כדין עם הקונה, ישיב הקונה לחברה את כל שוברי התשלום שהונפקו ונמסרו לו בקשר עם הדירה וטרם שולמו. כמו כן הקונה מתחייב לשמור את פנקס השוברים בשלמותו ובמצב תקין, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא.

הודע לקונה כי תשלום בניגוד לאמור לעיל, לא רק שמהווה הפרה יסודית של חוזה זה על ידי הקונה, אלא גם עלול שלא לחייב את הבנק בשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק המלווה לתת לקונה ערבות בנקאית כאמור להלן. כמו כן עלול הבנק שלא להתחשב בתשלומים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.

9.3 הודע לקונה כי הוא רשאי לפנות לבנק המלווה לצורך קבלת אישור הבנק בנוגע למספר חשבון הלווי ושם הפרויקט כמפורט להלן:

- 9.3.1 פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הלווי.
- 9.3.2 פניה למענה טלפוני שמספרו יצוין על גבי שוברי התשלום.
- 9.3.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי שוברי התשלום.

9.4 הקונה מתחייב כדלקמן:

9.4.1 כתובתו כמפורט במבוא לחוזה זה הינה הכתובת למשלוח הבטוחות שיונפקו לטובת הקונה על ידי הבנק המלווה. הקונה מתחייב להודיע לבנק המלווה בכתב, לידי הסניף בו מנוהל חשבון הלווי, עם העתק לחברה, על כל שינוי בכתובתו הרשומה.

9.4.2 הקונה ימלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמות כי יחידי הקונה ומספרי תעודות הזהות שלהם בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר וכן את הסכום לתשלום.

9.5 החברה משעבדת וממחה לבנק המלווה על דרך שעבוד, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת בזאת לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ו/או שיגיעו מהקונה לחברה על פי החוזה אך ורק לחשבון הליווי המצוין בנספח התשלומים והמועדים. חתימת הקונה על חוזה זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לפעול כאמור לעיל. כמו כן הובהר לקונה כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי כאמור, יהיה זכאי הקונה לקבלת הערבות על פי חוק המכר.

9.6 אם הקונה קיבל ו/או יקבל ערבות/יות ו/או פוליסה/ות מאת הבנק המלווה, הרי במקרה של מימוש, כולן או חלקן, מתחייב הקונה להמחות ולהעביר מיד את כל זכויותיו בדירה לטובת הבנק, זאת מבלי שיהא על הבנק לקבל הסכמה על כך מהחברה ו/או מהקונה ו/או מכל מוטב של כתב הערבות.

9.7 הובהר לקונה כי כל עוד תהיה הערבות שקיבל מהבנק בתוקף, הוא לא יעביר את זכויותיו על פי חוזה זה לצד ג' ללא הסכמה מוקדמת של החברה והבנק המלווה. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור מהווה הפרה יסודית של חוזה זה ותגרום מיידית לביטולה של הערבות.

9.8 הודע לקונה כי לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין חוזה המכר וכי זכות זו שמורה אך ורק לחברה שתבצע רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בסמוך למועד מסירת החזקה בפועל. אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה, אזי תהיה החברה זכאית למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתו ולעשות לשם כך שימוש בייפוי הכח הנזכר בסעיף 13 שלהלן מבלי שלקונה תהיה זכות כלשהי להתנגד למחיקת הערת אזהרה. בנסיבות אלה, תהיה החברה רשאית לתבוע מן הקונה את כל הנזקים וההוצאות שהחברה תיאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.

9.9 מובהר ומודגש בזאת כי אין לבנק כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניה ולחווה ולקונה אין ולא תהיינה כל זכויות, טענות, דרישות ותביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק המלווה למעט זכויותיו על פי הבטוחות שקיבל ו/או יקבל מאת הבנק המלווה.

9.10 הודע לקונה כי זכותו של הבנק המלווה או של כל מי מטעמו או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו וחובותיו הנוגעים לפרויקט, באם הבנק המלווה יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים את הקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה להקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה, על פי דרישת הבנק המלווה בכתב, מתחייב הקונה לשלם לבנק המלווה או לכל מי מטעמו את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו לחברה על פי חוזה המכר ולבצע את כל שאר התחייבויותיו על פי חוזה המכר, כלפי הבנק או כל מי מטעמו.

9.11 הבנק המלווה יהיה רשאי להחליף את הערבות שנתן לקונה בבטוחה אחרת מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם להוראות סעיפים (1)2 או (2)2 לחוק המכר בכפוף למתן הודעה על כך לקונה.

9.12 הובהר לקונה כי הוראות סעיף זה, על כל תנאיהם והתניותיהם, הינם בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג – 1973, וכי הבנק המלווה ייחשב לצורך האמור בסעיפים אלה כ"אדם השלישי". בכלל זה מובהר לקונה כי הוא לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בסעיף זה הואיל וזכויותיו של צד ג' - הבנק המלווה תלויות בו.

9.13 במקרה של סתירה כלשהי בין האמור בסעיף זה לבין יתר סעיפי החוזה יהיו התנאים המפורטים בסעיף זה עדיפים.

10. הבטחת כספי הקונה

10.1 החברה מודיעה לקונה, כי בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, בגין כל תשלום אשר ישולם על ידי הקונה לחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם זה באמצעות פנקס השוברים, תומצא לקונה ערבות בנקאית לפי חוק המכר בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה לחברה על חשבון התמורה, ללא רכיב המע"מ כאמור בסעיף (1)2 לחוק

המכר הבטחת השקעות ובכפוף לאמור בנספח התשלומים והמועדים המצ"ב לחוזה זה כנספח ג' (לעיל ולהלן: "הערבות").

10.2 החברה מודיעה לקונה כי בכפוף לאישור הבנק המלווה, עלות ומימון הנפקת הערבות ו/או כל בטוחה אחרת באמצעותה תבטיח את כספי הקונה חלה על המוכר וכלולה בתמורה כהגדרתה בנספח התשלומים והמועדים. החברה תשלם בפועל עבור הקונה את העלות הנדרשת לצורך הנפקת הערבות מתוך הכספים המושלמים כאמור על ידי הקונה ואשר בגינם תימסר לקונה קבלה והכל כמפורט בנספח י' להסכם.

10.3 נמסר לקונה על ידי החברה, כי סמוך לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה, תמסור החברה לממונה כהגדרתו בחוק המכר הבטחת השקעות, הודעה בדבר התקשרות החברה בהסכם עימו, אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לקונה, פרטי המקרקעין וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

10.4 הודע לקונה כי החברה תהיה רשאית להחליף מעת לעת וגם טרם מועד מסירת החזקה, כל בטוחה שניתנה כאמור לעיל בבטוחה אחרת בהתאם לתנאי חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "הבטוחה החלופית") ובלבד שעד למועד המסירה הבטוחה לקונה תהיה מסוג ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח. יובהר כי החלפת בטוחה כאמור כפופה גם למשלוח הודעה לקונה 7 ימים בטרם החלפת הבטוחה, למעט במקרה של החלפת הבטוחה בהערת אזהרה ובמסגרת מסירת החזקה בדירה לידי הקונה. מובהר כי עלויות החלפת הבטוחות יחולו על החברה בלבד.

10.5 הקונה מתחייב לשתף פעולה עם החברה, לחתום על כל מסמך ולהמציא כל אישור ומסמך ככל שהחברה תדרוש לצורך מתן תוקף לביטול הבטוחה המוחלפת ו/או לשעבוד הבטוחה החלופית, לרבות אישורים ומסמכים מאת בנק הקונה. יובהר כי החלפת הבטוחה תהא בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות. כמו כן מוסכם, כי כנגד יצירת הבטוחה החלופית כאמור וכתנאי לה, מתחייב הקונה להחזיר לחברה את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מוסכם כי מיד עם יצירת הבטוחה החלופית תהיה הערבות בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות, בין אם נמסרה לחברה ובין אם לאו, והכל ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו מצד הקונה. יחד עם זאת אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של הקונה למסור את הבטוחה המוחלפת לידי החברה כאמור להלן וכדי לחייב את הקונה בגין העמלות וההוצאות החלות על הערבויות שלא בוטלו עקב חוסר שיתוף פעולה מצד הקונה כמפורט בסעיף זה.

10.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מסמיך את המנויים ביפוי הכח לעשות בשמו את הנדרש לביטול הבטוחה המוחלפת בכפוף להוראות ההסכם והדין.

10.7 הקונה מתחייב להחזיר לחברה את כל הבטוחות שניתנו לו, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה, וזאת בקרות אחד מהמקרים הבאים, לפי העניין:

10.7.1 כתנאי למתן הבטוחה החלופית כאמור בסעיף 10.4 לעיל, ובכל מקום אחר בו פוקעת הבטוחה לקונה על פי החוזה.

10.7.2 בהגיע המועד או בהתמלאו התנאים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות המאפשרים את השבת הבטוחה לידי החברה.

11. רכוש משותף, הוצאתו ואחזקתו

11.1 הודע לקונה כי פרט לדירה עצמה, כהגדרתה לעיל, להצמדותיה ולחלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין, יהיו כל יתר השטחים בפרויקט, שייכים לחברה והיא תהיה רשאית, בכפוף להוראות הדין, לעשות בהם כראות עיניה לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות להצמידם לדירה ו/או לדירות מסוימות או לאגף מסוים של הבית המשותף.

"יחסי" בסעיף זה ובחוזה זה להלן, פירושו קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה כהגדרתו במפרט המכר לבין שטח הרצפה של כל יחידות הדירות האחרות בבית המשותף, בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש

ע"י המפקח על רישום המקרקעין. בחישוב חלקה של כל דירה לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה ובכלל זה.

11.2 החברה תהיה זכאית ללא צורך בהסכמת הקונה לקבוע מהם אותם חלקים המהווים את הרכוש המשותף של הפרויקט ו/או של הבנין ו/או של יחידות הדיור וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים ושטחים המיועדים לשימושים מסוימים ובכללם: גג או גגות הבית המשותף או חלק מהם (למעט חלקים בגגות המיועדים למתקנים משותפים), חלקים בלתי בנויים של החלקה, קומות מסד, חניון תת קרקעי ו/או עילי, מחסנים שנבנו בבית המשותף, חדר טרנספורמציה ו/או חדר חשמל וכיוב', חדר תקשורת, מרפסות פתוחות, פרגולות, שטחים המיועדים להעמדת המזגנים הדירתיים, חלק מקומת העמודים ושטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים, לרבות גינות וחצרות ומקומות חניה וכן זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות (בלבד שאין מדובר בזכויות בניה בייעוד למגורים שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל זכויותיה בבנין), שיוצמדו לכל או לחלק מהיחידות ו/או מדירות הבית המשותף וירשמו כיחידות נפרדות, ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

למען הסר ספק, החברה תהיה רשאית לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים ברכוש המשותף כאמור לעיל עד לרישום הבית המשותף, לפי שיקול דעתה, לרבות להצמידם, למכרם, להחכירם, להעבירם, לממשם, להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכויות שימוש בכל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות ביחידות הדיור או בחלקים אחרים בפרויקט או במקרקעין, בהתאם לתב"ע, לתכניות, להוראות המכרז ולהיתר הבניה.

11.3 החברה תהיה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הסביר, ובהתאם לדרישת הרשויות, לבנות ו/או להקצות שטחים ו/או חדרים ברכוש המשותף וכן לערוך שינויים לא מהותיים ברכוש המשותף, עד למועד בו תימכר הדירה האחרונה או עד למועד רישום הבית המשותף, לפי המוקדם מביניהם, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף לדרישת רשויות התכנון ולהוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה לא תפגענה, לשימוש לשבילים, חניות מעברים לחניות, מעברים בין הדירות, שטחי גינון וציבור וכיוב' וכן לצורך התקנת מתקנים שונים כגון אנטנות (שאינן סלולריות) חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת ו/או חדר מחשבים ו/או חדר משאבות ו/או מאגר מים ו/או מכלים לאספקת גז ו/או מכלים לפינוי אשפה וכיוב', שייבנו ברכוש המשותף, ככל וייבנו (להלן: "המתקנים"), בין אם המתקנים משרתים את הבניין לבדו ובין אם משרתים את הבניין ביחד עם בניינים אחרים שייבנו במקרקעין ו/או בסביבתו. יובהר כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, יפורטו במפרט המכר וכי ככל שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט המכר, תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי הדין.

11.4 כמו כן תהיה החברה רשאית לרשום בהתאם להוראות התב"ע והדין ולפי שיקול דעתה הסביר, הערות אזהרה ו/או חכירות ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או שימוש על המקרקעין, לטובת כל צד שלישי לרבות בעלי דירות אחרת בפרויקט ו/או הבניינים נוספים ו/או הציבור ו/או הרשות המקומית ו/או חברת החשמל ו/או חברת המים ו/או ספקי המתקנים להבטחת זכויות דרך וחניה ולהבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי הדירות בפרויקט ו/או לשימושם של בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ו/או שאינם סמוכים ו/או לשימושם של ספקי השירותים בגין המתקנים.

אם הוקנו לקונה עפ"י החוזה זכויות מיוחדות לשטחים נוספים, בנוסף לדירה עצמה, כגון: מקום חניה ו/או גג ו/או מחסן, תפעל החברה להקניית הזכויות בשטחים אלה לקונה בדרך של הצמדה ו/או חכירה, ובהתחשב באופן רישומו של השלב הרלוונטי של הפרויקט בלשכת רישום המקרקעין.

11.5 החברה ו/או עו"ד החברה יהיו רשאים לעשות שימוש לצורך כך ביפוי הכח שיימסר לידיהם בקשר עם חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה לחתום מיד עם דרישה ראשונה של החברה על כל תכנית, היתר, אישור ו/או כל מסמך סביר אחר ו/או נוסף שיידרש לצורך ביצוע פעולה כלשהי ברכוש המשותף כאמור לעיל, ככל שתידרש חתימתו כאמור, ובלבד שחתימת הקונה לא תשית עליו אחריות ו/או הוצאה כלשהי שלא נטל על עצמו במפורש בחוזה זה ו/או תגרע מזכויותיו על פי הסכם זה ובכפוף להוראות הדין. למען הסר ספק הובהר לקונה כי אין בהוראת סעיף זה כדי לפגוע בזכויותיו המהותיות על פי חוזה זה.

11.6 החברה תהיה רשאית לגרום לכך שיירשם תקנון מוסכם לבית המשותף בהתאם להוראות סעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין (להלן: "תקנון מוסכם"). בהתאם לכך תוכל החברה לגרום שתיכללנה בתקנון המוסכם, בין היתר, הוראות שתקבענה את היחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם, הסדרת אפשרות מעבר ושימוש בדירה לשם בדיקה, תיקון או החלפת הצנרת והמערכות העוברות בדירה או כל חלק ממנה, לצורך ביצוע השירותים והפעולות כאמור, הוראות בדבר קביעת הצמידויות המיוחדות הנזכרות בסעיפים 11.2-11.4 לעיל והתנאים הנלווים לצמידויות, הזכויות ברכוש המשותף ואופן השימוש בו, הבטחת זכויות החברה, הקונה, הרשות המקומית ובעלי זכויות אחרים במקרקעין וכיוצא בזה.

11.7 מבלי לגרוע מכלליות זכויותיה של החברה, תהיה החברה רשאית לקבוע בתקנון המוסכם את ההוראות הבאות, כולן או חלקן:

11.7.1 הוראות לעניין השימושים המותרים ו/או האסורים ובכלל זה הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים אסורים עפ"י דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם וכן הוראות האוסרות שימוש בדירה, שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ביתר הדירות בפרויקט וכן שימוש שיהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין, לחברה ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות לבעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר הדירות.

11.7.2 הוראות האוסרות להציב שלטים קבועים ואמצעי פרסום כלשהם בשטחי הפרויקט אלא במקומות שיועדו לכך, 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 מחוצה לה באופן קבוע.

11.7.3 הוראות האוסרות על הקונה לבצע שינויים חיצוניים הטעונים היתר בניה בהתאם להוראות חוק ותקנות התכנון והבניה התשכ"א 1965 כגון הוספת סככות ו/או פרגולות במרפסות ו/או כל שינוי בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) הפוגמים במראה החיצוני של הבנין לרבות שינויים באלמנטים של הקונסטרוקציה בדירה, במערכות מיזוג האוויר, החשמל, המים, הביוב והניקוז, אלא בכפוף לקבלת כל הרישיונות הדרושים על פי דין והסכמת נציגות הבית המשותף ככל ותידרש. מובהר כי ככל ויבוצעו שינויים כאמור ע"י הקונה, תוסר אחריות החברה לאלמנטים בהם בוצעו השינויים בלבד.

11.7.4 הוראות המזכות את החברה בלבד, ללא צורך בהסכמת הקונה לפנות למפקח על המקרקעין לצורך מימוש זכויות החברה על פי החוזה.

11.7.5 הוראות המזכות את החברה, ללא צורך בהסכמת הקונה לחתום על בקשות לשינוי או תיקון צו רישום בית משותף, להיתרים, לשינויים או לתוספות בנייה, בכפוף לשמירה על זכויות הקונה בדירה על פי חוזה זה ובכפוף להוראות הדין.

הוראות המזכות את החברה להציב שילוט על הקירות החיצוניים של הבניינים שלט לוגו הנושא את שם החברה ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של החברה ו/או של הפרויקט לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין, רשאים הדיירים לפנות לרשויות המוסמכות בדרישה להסיר את השילוט אשר יהיה בקירות החיצוניים של הבניין ו/או ברכוש המשותף. הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על החברה.

11.7.6 הוראות לעניין המתקנים שיוקמו בפרויקט, לרבות חדר טרנספורמציה וחדר שנאים באם יוקמו בפרויקט ו/או חדר תקשורת, בנוסח כפי שיוסכם עם ספקי מתקנים אלה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתן פטור לבעלי חדר הטרנספורמציה ו/או חדר התקשורת מהשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, הוראות מיוחדות לעניין זיקת הנראה למעבר ולהנחת כבלים, הוראות

מיוחדות לענין הימנעות מיצירת מפגעים ו/או סכנה לפגיעה בחדר הטרנספורמציה ו/או התקשרות ו/או במערכות המותקנות בהם.

11.7.7 הוראות בדבר הפעלה, החזקה וניהול הרכוש המשותף וכן הוראות המחייבות את הקונה להשתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, בהתאם לחלקו היחסי כאמור בסעיף 11.1 לעיל וכן הוראות הקובעות את ההוצאות/דמי הניהול בקשר לניהול ו/או בקשר לתחזוקת הרכוש המשותף.

מובהר כי כל בנין יהיה אחראי לתחזוקת השטחים שבתחומו הם נמצאים באופן עצמאי ומנותק מהאגפים/הבניינים האחרים, למעט אותם חלקים/מערכות אשר הינם משותפים לכלל או לחלק מהאגפים/היחידות האחרות בפרויקט אשר לגביהם יישאו כל בעלי הזכויות הרלוונטיים במשותף בהוצאת התחזוקה.

11.7.8 הוראות הקובעות חלוקת אחוזי בניה נוספים, אם יאושרו על ידי הרשויות המוסמכות, לדירה מסוימת או לאגף מסוים ומאפשרות לבעלי דירות מסוימות או לבעלי דירות באגף מסוים לבקש היתרי בניה בדירותיהם לניצול אחוזי הבניה שיאושרו כאמור ולשנות בהתאם את צו רישום הבית המשותף ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות, והכל בכפוף להוראות הדין.

11.7.9 הוראות המאפשרות העברת צמידויות בין בעלי הדירות בבית המשותף וזאת בהסכמתם של בעלי הדירות המעבירים והנעברים בלבד, וללא צורך בהסכמתם של כל יתרת בעלי הדירות בבית המשותף וללא צורך במשלוח הודעות ליתרת בעלי הדירות בבית המשותף.

11.7.10 הוראות בדבר הקניית זכות שימוש לבעלי דירות אחרות בפרויקט במתקנים ומקרקעין שבתחומי בנין אחר בפרויקט, לרבות הוראות בדבר השתתפותם בהוצאות המתקנים הנ"ל.

11.8 הקונה ינקוט בכל האמצעים הסבירים והפעולות הדרושות לשם אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרת להם הם יועדו ובהתאם להוצאות התחזוקה שינתנו לקונה בכתב. החברה 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 החברה, בכפוף לקיום התחייבויות החברה על פי הוראות חוק המכר.

11.9 הקונה מתחייב להשתתף, על פי חלקו היחסי כהגדרתו בסעיף 11.1 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן, בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, טיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בחלק המשותף בגגות, אם וככל שישנו, בחניון, בחדר המדרגות, במעליות, במתקן האשפה, במערכת החימום, מערכת הקירור המרכזית, מערכת הגז, החשמל, האינסטלציה, המים, הביוב, התיעול, המעברים לשטחי החניה, המדרגות ושטחי הגינון, המתקנים והמערכות האחרות המיועדות לשרת את כלל דיירי הפרויקט או המתחם ו/או חלקם. ההוצאות הנ"ל יחולו על הקונה החל ממועד קבלת החזקה בדירה גם במקרה בו טרם אוכלסו כל הדירות בפרויקט.

11.10 באשר לדירות המצויות בבעלות החברה ואשר טרם נמכרו, הרי שהחברה לא תישא בהוצאות השוטפות עבור צריכה בפועל אותן תוכיח החברה שלא צרכה. ויובהר כי באשר לדירות המצויות בבעלות החברה ואשר טרם נמכרו, כאמור לעיל, החברה מתחייבת לשאת בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

11.11 החברה הודיעה לקונה כי יתכן 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 רוב הדיירים בהתאם להוראות החוק. שווי דמי הניהול יהיו כמקובל בשוק לדירה דומה באותו איזור.

11.12 הודע לקונה, כי החברה רשאית (אך לא חייבת) למנות חברת ניהול לפרויקט לתקופה שלא תעלה על שנתיים, אשר תיתן שירותי ניהול ותחזוקה לבנין ו/או לפרויקט, לפי שיקול דעתה או על פי דרישת הרשויות וככל שירצו בעלי הזכויות בחידושו של ההסכם עם חברת הניהול לאחרת שנתיים, יתחדש ההסכם רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב בעלי הזכויות בהתאם להוראות המקרקעין. חברת הניהול תתקשר בהסכם ניהול ישירות עם הקונה והקונה מתחייב לחתום על כל ההסכמים ו/או המסמכים כפי שיידרשו לצורך כך ובלבד ודמי הניהול יהיו בהתאם למקובל לדירה דומה בגודל, באותו אזור.

12. מיסים ותשלומים:

12.1 מס רכישה החל על העסקה נשוא חוזה זה על פי שיעורו בחוק יחול על הקונה וישולם על ידו ישירות לאוצר המדינה במועדים הקבועים לכך בחוק. הקונה יעדכן את החברה באם הוא זכאי על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג 1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**") לפטור חלקי ממס רכישה, ובאם הדירה הינה "דירה יחידה" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין.

הודע לקונה כי החובה לדווח על הסכם המכר הינה תוך 30 יום ממועד חתימת החוזה וכן כי החובה לתשלום מס רכישה עפ"י שומה עצמית היא תוך 60 יום ממועד חתימת החוזה. החברה ו/או מי מטעמה, לרבות עו"ד החברה, תערוך את השומה העצמית עבור הקונה לגבי מס הרכישה דלעיל ותדווח על העסקה נשוא הסכם זה למיסוי מקרקעין.

הודע לקונה כי השומה העצמית נערכה על פי בקשתו, וכי באפשרותו להכין את השומה בעצמו ו/או באמצעות עו"ד מטעמו או לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין לצורך עריכתה. החברה ועו"ד של החברה אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לתוכן השומה העצמית, לגובה השומה הסופית כפי שתיקבע על ידי רשויות המס, להצהרות הקונה ולכל הקשור והכרוך בכך. יובהר כי שווי הדירה לצרכי שומה עצמית במס רכישה, כולל גם את ההוצאות המשפטיות שנדרש הקונה לשלם על פי חוזה זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הודע לקונה כי יחתום במעמד החתימה על חוזה זה על הצהרה לעניין השומה העצמית והתחייבות לתשלום מס רכישה בנוסחם כאמור **בנספח ח'** לחוזה.

הקונה מתחייב לדאוג לקבלת שובר מס הרכישה, לשלמו במועד ולהמציא לחברה בהקדם האפשרי אישור מרשויות המס מופנה לשכת רישום המקרקעין והמעיד על תשלום מלוא מס הרכישה החל עליו ו/או על פטור ממנו. במידה הקונה ביקש לקבל הטבה במס רכישה ו/או הצהיר כי הוא מתחייב למכור את הדירה שבבעלותו, מחובתו האישית להמציא לרשויות המס את המסמכים הנדרשים לצורך קבלת ההטבה ומחובתו האישית לדווח לרשויות המס על מכירת הדירה שבבעלותו בצירוף מס' השומה של עסקה זו, וזאת בין היתר לשם סגירת שומת מס הרכישה והימנעות מהטלת עיקולים על חשבוננו בגין אי תשלום מס הרכישה. הומלץ לקונה לבדוק ברשויות המס את כל הנתונים שנמסרו על ידו לצורך ביצוע השומה העצמית.

12.2 מס שבח ו/או מס הכנסה, לפי הענין, החל על העסקה נשוא חוזה זה יחול וישולם על ידי החברה.

12.3 היטל השבחה שהעילה לתשלומה נולדה בתקופה שעד למועד חתימת החוזה, לרבות היטל השבחה בגין הנפקת היתר הבניה לפרויקט ולרבות היטל השבחה שהעילה לתשלומה נולדה בשל תכניות אותן יזמה החברה לאחר חתימת החוזה, יחולו על החברה וישולמו על ידה.

היטל השבחה שהעילה לתשלומה נולדה בתקופה שממועד מסירת החזקה בדירה, לרבות בגין זכויות בניה שלא נוצלו על ידי החברה, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

12.4 כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומים ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה ו/או על המקרקעין, בין אם על בעליו ובין אם על מחזיקיו, לרבות תשלומים לוועד הבית ו/או לחברת הניהול כן תשלומים אחרים מכל מין וסוג שהוא בגין הוצאות אחזקת הרכוש המשותף (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 התלויות בחברה בלבד ו/או בשל ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש סביר למגורים.

הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל לפי דרישת הרשות המקבלת את תשלום המיסים, ישירות לזכאי לקבלם, ללא דיחוי ולא יאוחר מהמועדים הקובעים לכך בדין ו/או בדרישת התשלום, לפי המאוחר.

12.5 הובהר לקונה כי התמורה כהגדרתה לעיל נקבעה על ידי החברה בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם כפי שהינם בתוקף במועד חתימת החוזה, לרבות בגין עבודות הפיתוח במקרקעין. לפיכך, בכפוף להוראות כל דין יישא הקונה במיסים חדשים, ככל שעל פי דין יוטלו על קוני דירות או קוני זכויות במקרקעין ושאינם קיימים במועד חתימת החוזה ו/או בתוספות ו/או בהגדלה למיסים קיימים – ככל שהם מתייחסים לדירה ו/או למכירתה לקונה וככל שהינם נוגעים לדירה כהגדרתה לעיל ו/או ככל שהם נוגעים לתשלומים המוטלים על הקונה על פי חוזה זה, במועד הקובע לכך עפ"י דין או לפי דרישתה הראשונה של החברה ו/או בהתאם לדרישת התשלום, לפי המאוחר.

כמו כן, יישא הקונה (בחלקו היחסי) בכל תשלום נוסף שהעילה לדרישתו נוצרה לאחר מועד מסירת החזקה בדירה בקשר לעבודות פיתוח נוספות ו/או שיפוצים ו/או שינויים שיידרשו ו/או שיבוצעו ע"י כל רשות ממשלתית, עירונית ו/או אחרת והכל בהתאם להוראות הדין והמכרז.

להסרת ספק מובהר כי היטלי ו/או אגרות פיתוח שתדרוש העירייה, ככל שתדרוש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, ואשר יידרשו עד למועד המסירה, יחולו על החברה.

12.6 החברה תישא בכל האגרות הכרוכות ברישום הדירה על שם הקונה, למעט בגין אגרה לרישום משכנתאות לטובת בנק ממנו נטל הקונה הלוואה לרכישת הדירה.

12.7 חתימת חוזים עם חברת החשמל, הרשות העירונית, חברת הגז ורשויות נוספות, כדלקמן:

12.7.1 הקונה יחתום באחריותו ועל חשבונו עם חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") על חוזה לאספקת חשמל לדירה ויישא במלואם ובמועדם בכל התשלומים עבור התקנת וחיבור מונה חשמל וחיבורו לדירה.

למען הסר ספק יובהר כי האחריות לחיבור החשמל לרשת החשמל הארצית ("עד הארון") - עד למונה הדירתי חלה על החברה ועל חשבונה.

12.7.2 הקונה יחתום באחריותו ועל חשבונו עם הרשות המקומית ו/או עם תאגיד המים והביוב על חוזה לאספקת מים, ויישא בכל התשלומים עבור התקנת מונה המים וחיבורו לדירה. כן מתחייב הקונה לחתום על כל המסמכים הנדרשים ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה לצורך תשלום מיסי הארנונה והמיסים השוטפים. הקונה מתחייב להמציא לחברה אישור מהרשות המקומית ו/או מתאגיד המים והביוב, כי חתם על חוזה בדבר חיבור מים לדירתו וכי נרשם ברשות המקומית כבעל הזכויות בדירה ושילם את כל המיסים השוטפים החל מרישומו, כאמור. ככל שהקונה לא ימלא אחר התחייבויותיו כאמור בסעיף זה, תהיה החברה זכאית לדרוש מהקונה את כל הנוזקים ו/או ההוצאות שנגרמו לה עקב כך.

למען הסר ספק יובהר כי האחריות לחיבור המים ("עד השעון") ללא התקנת מונה) - חיבור הבניין לרשת המים חלה על החברה ועל חשבונה.

החברה מתחייבת לבצע את ההכנות הדרושות להתקנת מונה המים לפי דרישת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים וביוב. במקרה בו ידרשו העירייה ו/או תאגיד המים והביוב מהחברה תשלום בגין התקנת מונה המים וחיבורו לדירה, מתחייב הקונה להשיב לחברה את התשלומים הנ"ל בכפוף להצגת אסמכתאות על התשלום, בהתאם לדרישת החברה, אך לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה. לקונה תעמודנה אותן טענות הגנה כלפי החברה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

12.7.3 הקונה מתחייב לחתום באחריותו ועל חשבונו על חוזה לאספקת גז עם ספק גז שייבחר ולשלם את חלקו היחסי עבור פיקדון של מונה הגז ישירות לחברת הגז,

וכן כל מקדמה שתידרש ע"י ספק הגז על חשבון צריכת הגז בדירה. יובהר כי תשלום בגין חיבור הבניין למיכל האספקה לגז (מיכל או מונה בית/שכונתי) עד למונה הדירתי יחול על החברה.

12.7.4 הזמנת קו טלפון והתקנתו וכן התחברות לאמצעי תקשורת אחרים ו/או לטלויזיה בכבלים, תעשה באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו. הקונה יחתום על כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנוהלי "בזק", חברת הטלויזיה ו/או הכבלים וכל גוף אחר, והוא ישלם במועדו כל תשלום והוצאה שתידרש ממנו בקשר לכך.

12.7.5 הקונה מתחייב כי הנציגות המוסמכת או חברת הניהול לפי העניין תחתום על הסכם שירות ותחזוקה עם מתקין מעליות תוך 60 יום מיום שניתן אישור בודק מעליות מוסמך כי מולאו דרישות פקודות הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל 1970 ותחדש את החוזה כך שבכל עת תהיה הנציגות ו/או חברת הניהול חתומה על הסכם כאמור. הודע לקונה כי האחריות למעליות ולפעולתן התקינה חלה על פי חוק על מתקין המעליות ובלבד שהקונה פעל בהתאם להוראות סעיף והתקשר עם מתקין מעליות כאמור.

12.8 התשלומים שצוינו בסעיף זה לעיל ולהלן, למעט תשלום לחברת חשמל כמפורט בסעיף 12.7.1 לעיל, אשר לא ננקב מועד לתשלום, ישולמו לחברה - בתוך שבעה ימים ממועד דרישתה ובכל מקרה עד למועד מסירת החזקה בדירה, ולרשות המוסמכת - מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחר - במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי החברה ו/או על פי המוסכם בין הצדדים, ובכפוף להצגת אסמכתאות.

12.9 שילמה החברה במקום הקונה תשלום כלשהו החל על הקונה על פי חוזה זה, ולמעט תשלום לחברת חשמל כמפורט בסעיף 12.7.1 לעיל, אשר יש בו כדי לעכב או עלול לעכב את קיום התחייבויות החברה, ישיב הקונה לחברה את הסכום ששילמה כאמור בתוספת ריבית פיגורים כהגדרתה לעיל, החל מהיום הראשון לפיגור ועד לפירעון מלוא הסכום שבפיגור בפועל בהתאם להוראות הדין, מיד עם דרישתה הראשונה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה שיהיו מוקנים לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. להסרת הספק, יובהר כי לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

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

13. יפוי כח

13.1 כדי להבטיח ולאפשר את ביצוע כל הוראות החוזה מתחייב הקונה לחתום במועד חתימת חוזה זה יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה **בנספח ד'** (לעיל ולהלן "יפוי הכח"), המייפה את כל אחד מעורכי הדין של החברה כהגדרתם לעיל. סעיף זה הינו סעיף יסודי בחוזה אשר הפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה.

13.2 יפוי כוח ישמש את מיופי הכח על פיו לביצוע כל פעולה חוקית ו/או רישום הנדרש לשם קיום וביצוע הוראות החוזה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, חתימה במקום הקונה על כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר ו/או תצהיר ככל שידרש, לצורך רישום ו/או ביצוע של כל פעולת תכנון איחוד וחלוקה במקרקעין, ביצוע כל רישום ומתן כל התחייבות שתידרש על ידי בנק הקונה, חתימה על חוזה חכירה בשם ועבור הקונה, רישום הבית המשותף וחתימה על התקנון ו/או לצורך תיקון הרישום, הוצאת שטחים מהרכוש המשותף, ייחוד הערות אזהרה, ייחוד הדירה ורישומה על שם הקונה, ביטול ו/או שינוי ו/או מחיקתו של כל רישום, רישום ומחיקה של זיקות הנאה, חתימה על בקשה להיתר בניה על המקרקעין, חתימה על כל הסכמה למתן הקלה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, רישום ו/או מחיקת הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו על שם הקונה ו/או על שם צד שלישי כלשהו, ביצוע כל הפעולות הדרושות בהתאם להוראות חוזה זה וכן לצורך ביצוע כל תשלום והגשת כל השגה לרשויות המס והכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה. יודגש, ככל והחברה תבקש לאשר יפוי כוח נוטריוני, תישא החברה בעלויות הכרוכות בכך.

13.3 למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי לא יהא במתן ייפוי הכוח כדי לשחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר כל התחייבויותיו ואחר כל הוראות החוזה, וביניהן גם התחייבויותיו לחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרשו ממנו החברה ו/או עוה"ד של החברה ו/או להופיע 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.

13.4 הובהר לקונה כי זכויות החברה וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות יפוי הכח, ולפיכך הוראות אלה הינן במפורש בלתי חוזרות מהקונה למיפוי הכח לפעול בשמו ומטעמו על פי יפוי הכח.

14. הלוואה ומימון רכישת הדירה

14.1 היה והקונה יבקש לממן את רכישת הדירה באמצעות הלוואה מובטחת במשכנתא מבנק למשכנתאות (להלן: "הבנק למשכנתאות ו/או בנק הקונה"), אזי תחולנה ההוראות הבאות:

14.1.1 האחריות המלאה לקבלת הלוואה ולכל תנאיה מוטלת אך ורק על הקונה ואין בקבלת הלוואה ו/או באי קבלתה כדי לשנות ו/או לגרוע מהתחייבויותיו של הקונה על פי חוזה זה, לרבות ביצוע כל תשלומי התמורה במלואם ובמועד.

14.1.2 תנאי הלוואה יהיו התנאים שיוסכם עליהם בין הקונה לבין בנק הקונה וכל ההוצאות הישירות והעקיפות הכרוכות בקבלתה של המשכנתא ו/או ברישומה ו/או בפדיונה, יחולו על הקונה.

14.1.3 על החברה לא תחול כל חובה או התחייבות לטפל ו/או להשיג את הסכמת בנק הקונה למתן הלוואה ו/או לגרום לביצועה.

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

14.2 עלה בידי הקונה לקבל את הסכמת הבנק למשכנתאות למתן הלוואה כאמור, תסכים החברה לאשר לבנק למשכנתאות כי לא תעביר את הזכויות בדירה על שם הקונה אלא אם תירשם במקביל המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות (ככל שזו לא סולקה עד למועד זה), ובלבד שהקונה קיים את כל התחייבויותיו שעל פי החוזה והחוזה לא בוטל. אישור החברה כאמור יינתן עם התקיימותם של כל התנאים הבאים:

14.2.1 הקונה שילם לפחות 100,000 ₪ ממחיר הדירה ממקורותיו העצמאיים. במקרה והקונה יבקש לגרור משכנתא, החברה תחתום על התחייבות לרישום משכנתא כאמור בסעיף 14.2.2 להלן רק בתנאי שקודם לכן קיבלה החברה מן הקונה, סכום של 100,000 מהתמורה עבור הדירה.

14.2.2 נוסח כתב ההתחייבות עליו תידרש החברה לחתום, תוך זמן סביר, יהיה בנוסח המקובל בבנקים תוך מתן הערות סבירות ומקובלות של החברה ו/או של הגוף המלווה. הקונה מתחייב להמציא לב"כ החברה את כל המסמכים עליהם תידרש חתימת החברה על ידי בנק הקונה לפחות 14 ימי עסקים קודם למועד התשלום אשר בכוונתו לשלם באמצעות כספי הלוואה, אך לא לפני ששילם 100,000 לפחות ממחיר הדירה ממקורותיו העצמאיים.

14.2.3 החברה לא תידרש ולא תיטול על עצמה כל אחריות (לרבות לעניין החזר הלוואה כלפי בנק הקונה).

14.2.4 אישור כאמור יותנה בין היתר בכך, כי הבנק למשכנתאות ישלם ויעביר את כל כספי הלוואה במישרין לחשבון הלווי, בהתאם להסדר השוברים.

- 14.2.5 הקונה יזוכה אצל החברה אך ורק בסכום אותו קיבלה החברה מבנק הקונה. מובהר בזאת כי מועד התשלום לגבי כספי ההלוואה המובטחת במשכנתא יחשבו המועדים בהם בוצע התשלום בפועל.
- 14.2.6 נטל הקונה הלוואה/ות מיותר ממוסד כספי אחד, לא תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את ההלוואה הראשונה לרישום משכנתא לטובת הבנק השני בדרגת קדימות שווה.
- 14.2.7 כל סכום שיושב לקונה ו/או לבנק הקונה בהתאם ישולם אך ורק כנגד פינוי החזקה בדירה (אם נמסרה לקונה) ובתנאי כי בד בבד עם השבת התשלום תוחזר ו/או תבוטל כל בטוחה ותימחקנה הערות האזהרה אם נרשמו לטובת הקונה ו/או בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- 14.3 בכפוף לאמור בסעיף 14 זה לעיל ובכפוף לכך שתהיה אפשרות חוקית לעשות כן, בנק הקונה יהיה רשאי לרשום באמצעות החברה בלבד הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות החברה לרישום משכנתא לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה (להלן: "ההערה") ובלבד שהבנק יתחייב כלפי החברה כי היה והחווה יבוטל כדין, יפעל הבנק למחיקת ההערה שתירשם לטובתו (אם תירשם) לאלתר, בהתאם להוראות דלעיל. החברה תישא באגרה הכרוכה ברישום הערת אזהרה לטובת בנק הקונה.

15. העברת זכויות

- 15.1 הובהר לקונה כי החברה ו/או מי מיחידיה יהיו רשאים לשעבד ו/או להעביר לאחר ו/או לאחרים (להלן: "הנעבר") את זכויותיה והתחייבויותיה על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, כל זאת בכפוף להסכמת רמ"י ובתנאי שזכויות הקונה לא תיפגענה והחברה תישאר ערבה כלפי הקונה למילוי כל ההתחייבויות המועברות על ידה לנעבר.
- 15.2 הקונה לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וזאת עד לתום תקופת המגבלה למכירה, כהגדרתה בסעיף 4.5 לעיל, קרי ממועד רכישת הדירה ועד חלוף חמש שנים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם (לעיל ולהלן: "תקופת איסור העברת זכויות" ו/או "איסור העברת זכויות"). יחד עם זאת הקונה יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד.
- הודע לקונה כי החברה תעביר את כתב ההתחייבות המצורף כנספח ז' עליו חתם הקונה, כמתחייב על פי המכרז, וכי בגין ההפרה של איסור העברת הזכויות (אך לא רק) כאמור לעיל יחויב הקונה בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון. אין באמור כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לחברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- מובהר כי הפרת סעיף זה לעיל תהווה הפרה יסודית של החוזה, בעטייה החברה תהיה זכאית לעשות שימוש בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- כמו כן, הודע לקונה כי לצורך הבטחת עמידתו בכתב ההתחייבות להימנעות מעשיית עסקה, החברה תרשום בספריה הערת אזהרה ביחס לדירה בדבר הימנעות מעשיית עסקה בפנקסי המקרקעין, וזאת אם וככל שהדבר יתאפשר, והחברה תישא בכל ההוצאות הדרושות בקשר עם כך. יובהר כי במקרה של הפרת החוזה על ידי הקונה שבעטייה בוטל החוזה ו/או עם רישום הבית המשותף, תהא החברה רשאית למחוק את הערות האזהרה הנ"ל שנרשמו בספרי החברה או בלשכת רישום המקרקעין, אם וככל שנרשמו.
- 15.3 בתום התקופה המנויה בסעיף 15.2, גם אם טרם נרשמו זכויות הקונה בפנקסי המקרקעין בהתאם להוראות חוזה זה, יהיה הקונה רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו לפי החוזה (להלן: "מקבל ההעברה"), כולן או חלקן, בכפוף להסכמת החברה והבנק המלווה, מראש ובכתב, אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים, ובלבד שהקונה ימלא אחר כל התנאים הבאים:

- 15.3.1 הקונה קיבל את החזקה בדירה ושילם לחברה את מלוא התמורה וכן את כל המיסים ו/או התשלומים האחרים המוטלים עליו בהתאם לחוזה.
- 15.3.2 הקונה ימציא דו"ח עיון מרשם המשכונות המעיד כי זכויותיו בדירה אינן ממושכונות לאחר.
- 15.3.3 הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לחברה את החוזה שנחתם שביניהם כשהוא חתום כדין, ובמקרה של העברה ללא תמורה, תצהירי העברה ללא תמורה (להלן: "חוזה ההעברה").
- 15.3.4 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות והתחייבויות על פי חוזה זה לטובת מקבל ההעברה, בנוסח כפי שייקבע על ידי החברה ו/או עו"ד של החברה ואשר בו, בין היתר, יקבל על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויותיו של הקונה בחוזה זה ו/או מכוחו.
- 15.3.5 הנעבר קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויותיו של הקונה לפי החוזה על כל נספחיו וחתם על שני עותקים של יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח שיהיה מקובל בחברה באותה עת.
- 15.3.6 הקונה ומקבל ההעברה יישאו בדמי הטיפול הכרוכים בהעברת הזכויות בשיעור שייקבע על ידי החברה, בכפוף להוראות כל דין. מובהר כי דמי הטיפול ישולמו בטרם יחל הטיפול בהעברת הזכויות וכתנאי לתחילת הטיפול האמור.
- 15.3.7 הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לחברה את כל האישורים הנדרשים בקשר עם העברת הזכויות והמעידים על תשלום מלוא המיסים והחובות לרבות אישורי מס שבח, מס רכישה, אישור המועצה המקומית לרבות אישור היטל השבחה.
- 15.3.8 הקונה ימציא לחברה אישור חברת הניהול ו/או ועד הבית, לפיו סולקו כל חובותיו כלפי חברת הניהול ו/או ועד הבית עד למועד ההעברה.
- 15.3.9 הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לחברה אישור מהמינהל בדבר הסכמתו להעברת הזכויות בדירה למקבל הזכויות.
- 15.3.10 במידה ולצורך רכישת הדירה נטל הקונה משכנתא, הקונה ומקבל ההעברה ימציאו לחברה אישור בכתב של הבנק למשכנתאות המופנה לחברה והמעיד על סילוק הלוואות הקונה ועל שחרור החברה מהתחייבותה לרישום משכנתא בגין הלוואה. כמו כן, תימחק הערת האזהרה שנרשמה, אם וכלל שנרשמה, לטובת בנק הקונה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הקונה כי במידה וטרם פג תוקפן של הערבויות הבנקאיות שקיבל מהבנק בהתאם להוראות חוזה זה, תהא כל העברת זכויות בדירה כפופה להסכמת הבנק להעברה כאמור, מראש ובכתב. יובהר כי בכל מקרה, על הקונה יהיה להסדיר העמדת בטוחה למקבל ההעברה לפי חוק המכר להבטחת קונה/ים ממקורותיו וכתנאי להעברת הזכויות. מובהר כי הבנק לא ינפיק בטוחה למקבל ההעברה ולא יאשר הסבת הערבות ו/או פוליסת הביטוח שהונפקה לקונה לטובת מקבל ההעברה.
- 15.3.11 הקונה יחתום על תצהיר לפי פקודת הראיות (נוסח חדש), המעיד שהזכויות של הקונה על פי החוזה ו/או הזכויות שלו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא ו/או זכות צד ג' שלישית כלשהו, וכן כי חוזה ההעברה הינו החוזה היחיד והממצה את כל ההסכמות וההתחייבויות ההדדיות שלהם בקשר עם הדירה.
- 15.3.12 הקונה ימציא לחברה אישור על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובתו ו/או לטובת בנק הקונה בלשכת רישום המקרקעין, אם וככל שנרשמו לטובתם.
- 15.3.13 הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו לחברה ו/או לעו"ד החברה, מיד עם דרישתם הראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.

- 15.3.14 להסרת ספקות יובהר כי החברה אינה אחראית בשום אופן להצהרות הקונה ו/או להתחייבויותיו כלפי מקבל ההעברה על פי חוזה ההעברה בכל הנוגע לאיסור העברת הזכויות כאמור בסעיף 15.2 לעיל, והקונה יהיה האחראי הבלעדי לכך.
- 15.3.15 הרוכש, או הנעבר, ישלמו לעורך הדין של החברה את דמי הטיפול בקשר עם טיפולה בהעברת הזכויות בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 15.4 לאחר קבלת כל מסמכי ההעברה המפורטים שלעיל, ובכפוף לקיום הוראות החברה בדבר העברת הזכויות, תיתן החברה את הסכמתה לרישום הערת אזהרה לטובת מקבל ההעברה.
- 15.5 הודע לקונה כי עד לקבלת אישור החברה בכתב כי מלוא הזכויות בדירה הועברו על שמו של מקבל הזכויות, העברת זכויותיו של הקונה על פי החוזה לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי החברה והתחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי החברה לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו שלו.
- 15.6 הודע לקונה שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, שלא בהתאם להוראות סעיף 15 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 מהחברה, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למכורת על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 15.7 להסרת ספקות יובהר כי גם במקרה שבו החברה והבנק המלווה יאשרו לקונה להעביר את זכויותיו למקבל ההעברה כאמור לעיל, אזי כל ההוצאות ו/או המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים האחרים בגין העברת הזכויות של הקונה למקבל ההעברה ו/או שינבעו ממנה, תחולנה אך ורק על הקונה ועל מקבל ההעברה.

16. זכויות החברה בפרויקט ו/או במקרקעין

- 16.1 הובהר לקונה כי הוראות החוזה אינן מגבילות את החברה בשימוש, בניצול, בייעוד ובתכנון המקרקעין ואינן מקנות כל זכות לקונה כלפי החברה ו/או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, ההגבלות החלות עליהם, ניצולם, ייעודם ותכונם, וקיבולת הבניה ו/או זכויות הבניה המותרות בהם, פרט להתחייבויות המפורשות בין החברה לבין הקונה במסגרת חוזה זה אשר תהיה להן נפקות רק בין הצדדים לחוזה זה, ולקונה לא תהיה כל זכות ו/או התנגדות ביחס למספר הדירות בפרויקט שימושו, יעודן, צורתן, ואופן בנייתן, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו על פי חוזה זה. אין באמור לעיל כדי לגרוע או להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.
- 16.2 הודע לקונה כי החברה רשאית בכל עת עד לגמר הפרויקט ליזום ולהכניס שינויים, בכפוף לאישור הרשויות, בתכנון הבנין והפרויקט ובלבד שמדובר בהקלה (בין אם מיוזמתה ובין אם לאו) לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, תשכ"א 1965 ו/או לממש זכויות בניה נוספות ו/או כל זכות אחרת שהחברה זכאית לממש על פי מסמכי המכרז לרבות זכות להגדלת מספר הדירות, בקשר למקרקעין ו/או לפרויקט, בכפוף לתנאי המכרז ובכפוף לאמור בסעיף 16.3 להלן ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה עפ"י הסכם זה לא תפגענה.
- 16.3 למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל זכויות הבניה, הקיימות ו/או העתידיות בנוגע למקרקעין ו/או לפרויקט, מוקנות לחברה, והיא תהא זכאית לנצל ו/או לממש אותך בכל דרך שתבחר לרבות (אך לא רק) בדרך של ניווד, מכירה, השכרה, העברה וכיו"ב או לעשות בהן כל שימוש אחר, כראות עיניה, לרבות להצמיד אותן, לפי שיקול דעתה הסביר ליחידה ו/או ליחידות דיור אחרות בפרויקט, ובלבד שאין מדובר בזכויות בניה בייעוד למגורים שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל זכויותיה בבנין. יובהר כי מימוש זכויות הבניה על ידי החברה ייעשה בכפוף להוראות כל דין ובהתאם להוראות המכרז עד למועד מכירת מלוא זכויות החברה בפרויקט.

16.4 יובהר כי לחברה הזכות למכור, ליתן שימוש, לכל מטרה שהיא המותרת על פי כל דין, כל דירה מדירות הבניין ו/או המקרקעין, למעט דירתו של הקונה, או חלק מהן ו/או איזה זכות ו/או טובת הנאה שבהם, בכפוף להוראות המכרז.

16.5 החברה תהיה זכאית לכלול בנייה נוספת על המקרקעין ו/או בפרויקט. לצורך כך, תהיה החברה ו/או מי שיהיו בעלי הזכויות במקרקעין רשאים, בכפוף להוראות הדין לפעול ולגרום לשינוי צו רישום הבית המשותף, הצמידויות המיוחדות, המכנה המשותף של הרכוש המשותף ושינוי חלקה של הדירה ברכוש המשותף ושינוי חלקה של הדירה ברכוש המשותף. את הפעולות האמורות או כל חלק מהן ניתן יהיה לעשות מבלי צורך בהסכמת הקונה, במקרה שעל פי כל דין תידרש חתימתו של הקונה על כל מסמך המתייחס לביצוע הפעולות הנ"ל מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך כזה לפי דרישתה הראשונה של החברה. אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לעשות שימוש ביפוי הכוח שניתן לה ע"י הקונה ובלבד שזכויותיו של הקונה לא תפגענה.

17 הפרות ותרופות:

17.1 על הפרת החוזה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1970.

17.2 הודע לקונה כי בכל מקרה של פיגור בתשלום כלשהו, העולה על 7 ימים מהמועד שבו היה על הקונה לשלם לחברה על פי חוזה זה ו/או בכל מקרה שבו החברה שילמה תשלום כלשהו החל על הקונה במקומו של הקונה (ובלבד שמדובר בתשלום אשר מעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה ולקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי), יהיה על הקונה לשלם לחברה את התשלום שבפיגור ו/או את התשלום ששולם במקומו על ידי החברה, לפי העניין, בתוספת ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף 2 שלעיל, כשהיא מחושבת על בסיס יומי לגבי כל תקופת האיחור, החל מהמועד שנועד לתשלום ועד למועד פירעונו המלא בפועל.

אין באמור לעיל כדי להעניק לקונה זכות כלשהי לפגר בפירעון התשלומים ו/או כדי לגרוע מזכויותיה של החברה על החוזה ו/או על פי כל דין, לרבות הזכות לבטל את ההסכם מחמת הפרתו על ידי הקונה.

17.3 לא שילם הקונה את מלוא ריבית הפיגורים (הכוללת גם הפרשי הצמדה) ביחד עם מלוא התשלום שבפיגור, ייזקף כל סכום חלקי שישולם על ידי הקונה, תחילה על חשבון הוצאות הגביה והוצאותיה המשפטיות של החברה, לאחר מכן על חשבון ריבית הפיגורים ורק לאחר מכן על חשבון התשלום שבפיגור.

בנוסף לאמור לעיל, מוסכם כי בכל מקרה של פיגור בתשלום כלשהו, העולה על 10 ימים מהמועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום, וכן בכל מקרה של הפרה יסודית אחרת, יקנה לחברה את הזכות לבטל את החוזה על ידי מתן התראה בכתב לקונה שבו תדרוש החברה מהקונה לתקן את ההפרה בתוך 10 ימים. לא תיקן הקונה את ההפרה כאמור, ייחשב החוזה כבטל עם תום 10 ימים ממועד מסירת ההתראה ביד לקונה והקונה יחויב בפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 17.5.1 לחוזה.

17.4 במקרה בו יבוטל החוזה כדין, תשיב החברה לקונה את הכספים ששילם הקונה על חשבון תמורת הדירה על פי החוזה עד למועד הביטול בערכם הריאלי כשהוא צמוד למדד בהתאם להוראות חוזה זה כדלקמן:

17.4.1

במקרה והחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה לחברה סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה לחברה על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הקונה (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"). מובהר כי אין בפיצוי המוסכם כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים לחברה על פי כל דין ובלבד שלא מדובר בפיצוי המתייחס לאותו ראש נזק.

- 17.4.2 ככל ובמועד ביטול החוזה ירבצו על זכויות הקונה בדירה משכנתא ו/או שעבוד ו/או עיקולים, בין אם נרשמו בפועל ובין אם לאו – יסירם הקונה בתוך 30 ימים ממועד ביטול החוזה. ככל והקונה לא יסירם בתוך 30 הימים האמורים, תהא החברה תהא רשאית (אך בשום אופן לא חייבת), לאחר שמסרה הודעה על כך לקונה, לשלם מתוך הכספים המגיעים לקונה (אם מגיעים) את כל התשלומים הדרושים לשם הסרת השעבודים ו/או העיקולים, והכל בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים לחברה על פי כל דין, ובלי שהדבר יהווה היתר או הרשאה לקונה שלא להסירם בעצמו.
- כל תשלום כאמור ייחשב כאילו שולם על ידי החברה לקונה לכל דבר ועניין. הובהר לקונה כי ככל והחברה תשלם לצד כלשהו סכום כלשהו כאמור לעיל, בנוסף לכלל הוראות ס"ק זה, תעמודנה לקונה כלפי החברה כלל טענות ההגנה אשר עמדו בפניו כלפי הנושה המקורי. למען הסר ספק, מובהר כי החברה תשלם עבור הרוכש את התשלומים האמורים לעיל ככל שעלול הדבר לעכב אותה במילוי התחייבויותיה.
- 17.4.3 הקונה ימציא לחברה אישור בכתב של בנק הקונה, המעיד על סילוק המשכנתא ו/או המשכון על זכויות הקונה בקשר עם הדירה, וכן המעיד כי בנק הקונה משחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא האמורה.
- מבלי לגרוע מחובת הקונה כאמור, החברה 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 הרישום בספרי רמ"י לפי ההקשר והעניין, אם נרשמו ובלבד שנמסרה לקונה הודעה על כך קודם לכן.
- 17.4.4 הקונה יחזיר לחברה לאלתר את כל הבטוחות שנמסרו לקונה עד לאותו המועד, אם נמסרו, ותבוטל כל הערת האזהרה הרשומה לטובתו, ככל ונרשמה בלשכת רישום המקרקעין.
- 17.5 החברה מתחייבת כי כספי התמורה יושבו לקונה בערכם הריאלי, בתוספת הפרשי הצמדה וללא ריבית, לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד משלוח הודעת ביטול החוזה אם החזקה טרם נמסרה לקונה או לחילופין לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד פינוי הדירה על ידי הקונה, ככל והדירה נמסרה לקונה. הקונה יחתום בפני עו"ד ויאומת על ידו, על אישור ולפיו הושבו לו הכספים ששילם על חשבון מחיר הדירה בצירוף הפרשי הצמדה כאמור בערבויות חוק המכר שהוצאו לטובתו, בניכוי כל סכום עליו הוסכם בין הצדדים על פי החוזה ו/או על פי דין.
- 17.6 הודע לקונה כי בעת ביטולו של הסכם זה עקב הפרתו על ידי הקונה, יידרש הקונה לחתום על תצהירי ביטול מתאימים למס שבח ולאמת חתימתו בפני עו"ד. הקונה ימציא לחברה את התצהירים החתומים כאמור, כתנאי להשבה כלשהי של כספים לידי הקונה. בנוסף על האמור לעיל ומבלי לגרוע מהתחייבות הקונה דלעיל ו/או מההרשאות שנתן הקונה בייפוי הכח הבלתי חוזר, מסמיך הקונה את החברה לחתום בשמו ובמקומו על תצהירי הביטול ולהגישם למס שבח, ככל שיבוטל חוזה זה וככל שהוא לא פעל בעצמו לעשות כן, לאחר שניתנה לו האפשרות לכך. כן מתחייב הקונה להשיב לחברה את פנקס השוברים שנמסר לו בקשר לדירה וכן את כל שוברי התשלום שטרם נעשה בהם שימוש.
- 17.7 למען הסר ספק מובהר בזאת מפורשות כי במקרה שבו החוזה יבוטל עקב הפרתו או ביטולו שלא כדין על ידי הקונה, יושבו לקונה הכספים ששילם בגין תמורת הדירה כאמור בסעיף 17.5 לעיל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים לחברה על פי כל דין. למען הסר ספק יובהר כי כל עוד לא הוחזרו ו/או בוטלו הבטוחות לטובת הקונה ו/או הבנק למשכנתאות, לא תחויב החברה בהשבת יתרת התמורה לקונה. במקרה בו יבוטל החוזה עקב הפרה יסודית או ביטול שלא כדין מצד החברה, יושבו לקונה כל הכספים ששילם הקונה על חשבון התמורה, וזאת במועד הקבוע בסעיף 17.5 שלעיל.

- 18.1 שום שינוי, וויתור, הנחה, מתן אורכה או שיהוי מצד מי מהצדדים לחוזה בהפעלת זכות מזכויותיו על פי חוזה זה, לא ייחשבו בשום אופן כוויתור על זכויות כלשהן של הצד האמור לפי החוזה.
- 18.2 הודע לקונה כי עו"ד של החברה, כהגדרתם בחוזה זה, מייצגים את החברה בלבד בכל הליך הקשור לפרויקט ו/או להסכם ו/או לדירה ואינם מייצגים את הקונה וכי הקונה רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י עו"ד אחר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עוה"ד של החברה ו/או כל משרד עורכי דין אחר שהחברה תמנה, יטפלו ברישום הבית המשותף, רישום הזכויות בדירה על שם הקונה ורישום המשכנתא אם תהיה כזאת בפנקסי רישום המקרקעין.
- 18.3 הקונה לא יהיה רשאי לקזז מהתשלומים המוטלים עליו על פי החוזה חיובים כספיים כלשהם שהחברה תהיה חייבת לקונה, אם בכלל, בין מכוח חוזה זה ובין מכוח עסקאות אחרות. מובהר כי החברת זכאית לקזז רק את סכום הפיצוי המוסכם.
- 18.4 על חוזה זה וכל סכסוך או מחלוקת הנובעים ממנו יחול הדין הישראלי בלבד. כל תובענה הקשורה בחוזה זה או הנובעת ממנו תוגש לביהמ"ש המוסמך בישראל. מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנה 7 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט 2018.
- 18.5 כל תשלום ו/או התחייבות שיש בו חשש ריבית הינו על פי היתר עסקא בנוסח המופיע בבנק הפועלים שהינו הבנק המלווה של החברה.
- 18.6 הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי החוזה כמצוין במבוא לחוזה. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת הקונה בדירה. שינה צד לחוזה את כתובתו, יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת (בישראל) שצוינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך החוזה.
- 18.7 כל הודעה שתשלח ע"י צד חד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובת הנ"ל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה	החברה
<u>אישור הקונה</u>	
<p>אנו הקונים הח"מ מאשרים בזה כי עוה"ד של החברה, הודיעונו באמצעות החברה כי הם מייצגים את החברה בלבד בעסקה נשוא חוזה זה, לפיו רכשנו מהחברה דירה, וכי הם אינם מייצגים אותנו בעסקה זו וכי אנו רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין אחר בעסקה של רכישת הדירה מהחברה ואף הוצע לנו במפורש להיעזר בשירותי עורך דין מטעמנו, ואנו מאשרים כי קיבלנו את נוסח החוזה לעיון ולבדיקה על ידי עורך דין מטעמנו, זמן סביר לפני החתימה עליו.</p> <p>כמו כן, הסכמנו מפורשות לכך שעורך הדין הנ"ל יבצע את העברת הדירה שרכשנו מהחברה על שמנו בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
חתימת הקונה ומס' זהות	חתימת הקונה ומס' זהות

רשימת נספחים

נספח א'	מפרט המכר (מצורף בנפרד);
נספח ב'	תוכניות המכר (מצורף בנפרד);
נספח ג'	נספח תמורה/מועדים ותשלומים;
נספח ד'	יפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א 1961;
נספח ה'	נספח ליווי בנקאי;
נספח ו'	תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים;
נספח ז'	כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיור דירת מחיר מטרה;
נספח ח'	נספח שומה עצמית והתחייבות לתשלום מס רכישה;
נספח ט'	נספח עדכון הקונה לפי סעיף 1א2 לחוק המכר דירות הבטחת השקעות;
נספח י'	נספח עמלת ערבות חוק מכר;
נספח יא'	נספח העדר היתר;
נספח יב'	נספח הצמדת חנית נכה;
נספח יג'	טופס בחירת דירה;

**נספח ג'
נספח תמורה/מועדים ותשלומים**

לחווה מיום _____ בחודש _____ שנת 2025 (להלן: "החווה")

בין: עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ ח.פ. 512301649
מרח' הצור 5 מבשרת ציון
טל: 02-6430893; פקס: 02-6429849
דואר אלקטרוני: office@o-a.co.il
אתר אינטרנט: www.oaharon.co.il
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
שכתובתם _____
טלפונים: _____
דואר אלקטרוני: _____
כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד בערבות ובאחריות הדדית ומשותפת
(להלן: "הקונה")

מצד שני

1. מבוא

1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת חוזה הרכישה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. מועד מסירת החזקה

הדירה תימסר לחזקתו של הקונה בתאריך **4.1.2030**, לאחר תשלום מלוא התמורה ומילוי כלל התחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירה על פי החווה, ובכפוף לדחייה מוצדקת כקבוע בסעיפים 6.9-6.10 לחווה.

3. מחיר הדירה

בתמורה לדירה ישלם הקונה לחברה סכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), כולל מע"מ בשיעור של 18% (להלן: "התמורה").

4. מועדי התשלום

4.1 התמורה תשולם לחברה בתשלומים ובמועדים כדלקמן, **בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם להוראות חוק המכר וכאמור בסעיף 7 להלן.**

4.1.1 סך השווה ל- **7% מהתמורה**, ישולם עד ולא יאוחר **מתום שני (2) ימים** ממועד חתימת הצדדים על חווה זו, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן). יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה.

4.1.2 סך השווה ל- **13% מהתמורה**, ישולם **45 (ארבעים וחמישה) ימים** ממועד חתימת הצדדים על חווה זו באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן). יובהר כי על תשלום זה לא תחול הצמדה למדד תשומות הבניה. תשלום זה ואילך כפוף לקבלת פנקס שוברים.

4.1.3 סך השווה ל- **10% מהתמורה**, ישולם **6 חודשים** ממועד חתימת הצדדים על חווה זו באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן). תשלום זה ואילך כפוף לקבלת היתר בניה מלא לפרויקט.

4.1.4 סך השווה ל- **10% מהתמורה**, ישולם **12 חודשים** ממועד חתימת הצדדים על חווה זו, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).

- 4.1.5 סך השווה ל- 10% מהתמורה, ישולם 18 חודשים ממועד חתימת הצדדים על חוזה זה, באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).
- 4.1.6 סך השווה ל- 10% מהתמורה ישולם 24 חודשים ממועד חתימת הצדדים על חוזה זה באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).
- 4.1.7 סך השווה ל- 10% מהתמורה, ישולם 30 חודשים ממועד חתימת הצדדים על חוזה זה באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).
- 4.1.8 סך השווה ל- 10% מהתמורה, ישולם 36 חודשים ממועד חתימת הצדדים על חוזה זה באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).
- 4.1.9 סך השווה ל- 10% מהתמורה, ישולם 43 חודשים ממועד חתימת הצדדים על חוזה זה באמצעות פנקס השוברים (כהגדרתו להלן).
- 4.1.10 סך השווה ל- 10% מהתמורה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 7 להלן ובתוספת כל סכום אחר שהקונה יהיה חייב לחברה על פי חוזה זה או לפי כל דין, ישולם עד ולא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד קבלת אישור איכלוס ומסירת החזקה בדירה לקונה.

5. שינוי לוח התשלומים

- 5.1 הקונה יהיה רשאי להקדים את תשלומי התמורה, כולם או חלקם, ובלבד שכל תשלום שיוקדם לא יפחת ממאה אלף שקלים (₪100,000) וישולם רק בימים 1 עד 14 לכל חודש קלנדרי.
- 5.2 הקדים הקונה תשלומים על חשבון התמורה בהתאם לקבוע בסעיף 5.1 לעיל, ישלם הקונה את התשלום המוקדם בצירוף הפרשי הצמדה עד למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. בכל מקרה אחר של הקדמת תשלומים בניגוד להוראות ההסכם, תהיה החברה רשאית לחייב את הקונה בעמלת הנפקת הערבות הבנקאית בצירוף הפרשי הצמדה לפי ערך יום התשלום הקבוע בנספח זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד העומד לרשות החברה.
- 5.3 למען הסר ספק יובהר כי בכל מקרה לא תוענק לקונה הנחה ו/או זיכוי ו/או הטבה כלשהי בשל הקדמת תשלומי התמורה והחברה לא תידרש להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה לקונה, וזאת אף אם הקדים הקונה תשלום כלשהו מתשלומי התמורה.
- 5.4 כהוכחה לביצועו של תשלום כלשהו ישמשו אך ורק קבלותיה הרשמיות של החברה ו/או אישורי הבנק להפקדה שבוצעה על ידי הקונה לחשבון הליווי כהגדרתו בנספח זה להלן.

6. אופן התשלום

- 6.1 במעמד החתימה על חוזה זה נמסר לקונה פנקס השוברים לצורך תשלום כל תשלומי התמורה בגין הדירה (להלן: "פנקס השוברים"). חתימת הקונה על חוזה זה מהווה את אישורו בדבר קבלת פנקס השוברים.
- 6.2 מובהר כי הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברים התשלום שבפנקס השוברים, אולם במידה ושוברי התשלום לא יכללו את פרטי הקונה וסכום התמורה, יהיה על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.
- 6.3 הקונה מתחייב לשלם את כל תשלומי התמורה בגין רכישת הדירה ישירות לזכות חשבון הליווי בבנק הפועלים בע"מ, כפי שיפורט בפנקס השוברים ע"ש **עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ** (להלן: "חשבון הליווי") אך ורק באמצעות שוברי התשלום המתאימים, הכל כמפורט בחוזה זה ובנספח הליווי הבנקאי המצ"ב לחוזה זה **בנספח ה'**.
- 6.4 לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לקונה זכות מעבר לקבלת בטוחה ו/או לא יהיה בהנפקת הבטוחה בעקבות ביצוע תשלום, כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו על פי הבטוחה, לרבות זכויות לשחרור היחידה שרכש מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק המלווה על הפרויקט והמקרקעין, כאמור במכתב ההחרגה הבלתי מותנה כהגדרתו בחוזה.

6.5 הובהר לקונה כי כל תשלום שלא ישולם על ידו באמצעות פנקס השוברים כאמור לעיל, לא ייחשב כתשלום שייזקף לטובתו על חשבון רכישת הדירה, ולפיכך לא תעמוד לקונה הזכות לקבל מהבנק המלווה בטוחה על פי חוק המכר, בגין תשלום ששולם על ידו שלא בהתאם להוראות כאמור לעיל.

7. הפרשי הצמדה

7.1 התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבניה המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. שער הבסיס המינימלי לחישוב המדד הינו המדד הידוע במועד חתימת חוזה זה או המדד הידוע במועד קבלת היתר בניה, המאוחר מבין שני המועדים (להלן: "מדד הבסיס").

7.2 למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי מדד הבסיס הינו מדד מינימום וכי בכל מקרה של ירידת המדד מתחת למדד הבסיס, לא תופחת התמורה ו/או התשלום שעל הקונה לשלם לחברה עפ"י הסכם הרכישה ו/או נספח זה.

7.3 ההצמדה למדד תיעשה בהתאם לשיעור העלייה ממדד הבסיס ועד למדד הידוע במועד ביצוע התשלום.

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

1.1 הקונה מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה למדד כאמור לעיל, ביחד עם הביצוע בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלמו לחברה עפ"י ההסכם ו/או עפ"י נספח זה ובמועד הפירעון של כל תשלום כאמור ובהתאם לתיקון 9 לחוק המכר דירות.

1.2 החברה תערוך את החישוב הסופי של כל התשלומים והפרשי ההצמדה למדד המגיעים מהקונה עפ"י ההסכם ולוח התשלומים, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים ו/או מרביתם והקונה מתחייב לשלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ-14 ימים ממועד קבלת דרישת החברה ובכל מקרה לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירה.

1.3 למען הסר ספק יובהר כי תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לקונה הינו גמר התשלום עפ"י החשבון הסופי אשר יכלול את כל התשלומים המפורטים בחוזה ובנספח זה.

7.6 בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה בדירה, בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להסכם יוקדמו התשלומים על חשבון התמורה שטרם שולמה. בכל מקרה לא תימסר החזקה בדירה בטרם יושלמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם לפי חוזה זה על כל נספחיו.

2. ריבית פיגורים:

2.1 בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הקונה לשלם לחברה בנוסף לתשלום שבפיגור גם ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בסעיף 2 לחוזה, וזאת מבלי לפגוע ביתר זכויותיה של החברה עפ"י ההסכם והדין. כמו כן, ריבית הפיגורים תכלול בתוכה גם הפרשי הצמדה. שיעור הריבית כאמור תחול גם על תשלומים שעל החברה לשלם לקונה.

2.2 הקונה מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום והפרשי ההצמדה לגביו. מוסכם בזאת כי אם הקונה לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם עפ"י ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או חלקו כתשלום ריבית פיגורים ו/או הפרשי הצמדה ו/או קרן על פי הסדר הבא: ריבית פיגורים, הפרשי הצמדה והיתרה עבור הקרן.

3. מס ערך מוסף:

התמורה הנקובה בסעיף 3 לעיל כוללת מע"מ בשיעור 18%. מוסכם כי ככל ושיעור המע"מ במועד ביצוע כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בנספח זה, יהיה שונה משיעור המע"מ הנקוב בסעיף 3 (מעליו או מתחתיו), אזי הקונה ישלם את המע"מ בגין אותו תשלום בשיעורו החדש ובמעמד ביצוע אותו תשלום.

תשלום שיש לשלמו לפי הוראות סעיף זה, ייחשב אף הוא כחלק בלתי נפרד מהתמורה, כהגדרתו בסעיף 3 לעיל, וכל ההוראות בחוזה המכר ובנספחיו בדבר ביצוע תשלומי התמורה תחולנה גם על תשלומים לפי סעיף זה. למען הסר ספק, אם עלה או ירד שיעור המע"מ בטרם שילם הקונה לחברה את מלוא התמורה בגין הדירה ושאר התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה, יעודכן כל תשלום שטרם שולם – לפי העניין – כשיעורו החדש של המע"מ, לפי הוראות הדין.

4. שונות

4.1 תנאי התשלום המפורטים בנספח זה ומועדיהם הינם תנאים יסודיים בחוזה. הפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה מהווה הפרה יסודית של החוזה, בכפוף להוראות סעיף 17 לחוזה המכר.

4.2 האמור בנספח זה גובר על כל רישום ו/או הוראה סותרים, ככל וישנם, בחוזה המכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א 1961

אני/ו הח"מ: 1.

2.

כולם ביחד וכל אחד לחוד, מייפים בזאת את כוחם של עוה"ד מיכל בקשי ו/או אלירן באדי ו/או כל עורך דין אחר ממשדד בקשי באדי ושות' (להלן ביחד או לחוד: "מיופה הכח") כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם הדירה אשר נרכשה על ידינו (להלן: "הדירה") אשר תיבנה על המקרקעין הידועים כמגרש מס' 124 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1018/א הידוע גם כגוש 4233 חלקות 83,85,102 בשטח של 4,554 מ"ר בשכונת שקמים בבאר יעקב או כל מגרש ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "המקרקעין") והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה, והכל לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה כדלקמן:

1. לפעול בשמנו או במקומנו בכל הנוגע למקרקעין, לביצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, תיקון צו בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה וכל מסמך אחר.

2. להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על המקרקעין הני"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של השטח או שטחים מהרכוש המשותף לדירה או לדירות כלשהן בבית המשותף או בבתים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט.

3. לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על המקרקעין, להצמיד את זכויות הבניה הני"ל לדירות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על המקרקעין, ולבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צווים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על המקרקעין כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתידרש בקשר לכך.

4. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על המקרקעין, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת קוני דירות קיימות או שיוקמו על המקרקעין וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה שתירשם לזכותנו בקשר עם הדירה, לייחד כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחדן לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.

5. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו במקרקעין הני"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך.

6. לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או למקרקעין ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים, לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או ליחידה ו/או לכל בית שנבנה ו/או יבנה על המקרקעין וכיו"ב.

7. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו יחידה על המקרקעין הני"ל (לעיל ולהלן: "החוזה") ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה על

- מנת להוציא מהכוח אל הפועל כל התחייבותיו/ונו מכח החוזה ו/או מכח ייפוי כוח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש בייפוי כוח זה.
8. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומונו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עכשיו תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן – "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות החכירה המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, ובין שתירשם משכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחר, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם המשכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ח – 1969 ובין שתהיה על ידי רישום על פי החוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל בכל דרך אחרת שתראה למיופה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו הסביר, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
9. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן מהפרויקט ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה בבניין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם ליחידה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות ביחידות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבניין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבניין כבית משותף.
10. לרשום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בספרי החברה המשכנת בגין התחייבות הקונה להימנע מעשיית עסקה כאמור בהוראות ההסכם והמכרז.
11. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמינו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומונו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתינו לצורך הבטחת התשלומים ששילמתינו ע"ח המחיר הכולל.
12. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמינו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ו/או מקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף או רישום הדירה ע"ש שמינו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת צד ג' ו/או ד'.
13. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זעות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק לרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים ליתר כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמינו ובמקומונו.
14. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ט 1969 (לעיל ולהלן: "חוק המקרקעין") ו/או הוראות כל

- חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י שיקול דעתם הסביר של מיופה כוחינו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.
15. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות במקרקעין המצויים כמגרש מס' 124 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1018/א הידוע גם כגוש 4233 חלקות 83,85,102 בשטח של 4,554 מ"ר בשכונת שקמים בבאר יעקב על שמה של עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ ח.פ. 512301649 ו/או לפקודתה ולרישום הזכויות הבעלות ביחידה על שם הקונה, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כוח זה לעיל להלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.
16. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר הדירות שיבנו ו/או בנויות בפרויקט עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכוח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו ו/או שיהיו לינו בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
17. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף ליחידה ו/או ליחידות בבניין ו/או להעבירן מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנת, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידות כלשהן מהדירות שיבנו בבנין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל העיריה ו/או המועצה המקומית ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעתם הסביר של מיופי כוחינו.
18. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שיהא, ו/או לרישום שיעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבנין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
19. להשיג את האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהם, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כוח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבנין ו/או המקרקעין.
20. לבטל או להחליף ו/או לצמצם בשמינו ובמקומינו כל בטוחה שניתנה לינו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של קוני דירות) תשל"ה – 1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורינו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פוליסת הביטוח ו/או ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותינו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, לרבות חתימה על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
21. להשגת כל אחת או המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוח כוח זה, הננו מייפים בזה בין היתר, את המיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:
- 20.1 להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין מנהל מיסוי מקרקעין הועדה המקומית לתו"ב, בפני עורך דין במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, הצהרות, האישורים, השטרות התוכניות התעודות והניירות שידרשו.
- 20.2 למנות עו"ד ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
- 20.3 לשלם בשמנו ועל חשבוננו כל מסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, לכל רשות, גוף ואדם שהם.
22. מיופה הכח הנ"ל יהיה ראשי לפי שיקול דעתו הסביר להופיע בשמנו ובמקומנו בפני בית המשפט בכל הערכאות, בתי הדין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי

מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום שידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערר משיב צד ג' מתנגד להגיש בקשות, הצהרות וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.

23. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפעול של יפוי כח זה.

24. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברות כהגדרתם להלן, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבינינו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברות מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו.

25. מידי פעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי הדין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניה של מורשינו הנ"ל.

26. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחר ו/או לסרוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.

27. אין מתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו מחובתינו לבצע בעצמי את כל העולות הנזכרות ביפוי כח זה.

27. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומנו וכוח יהי יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהל עזבונינו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי המקרקעין ו/או קוני יחידות אחרות בפרויקט ו/או ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום :

הקונה/ים : 1. _____ 2. _____

אנו הח"מ עו"ד מיכל בקשי, מאשרת כי מרשיי שלעיל חתמו על יפוי כוח זה בפני היום _____

מיכל בקשי, עו"ד

נספח ה'

נספח ליווי בנקאי

לכבוד
בנק הפועלים בע"מ ("הבנק")

ג.א.נ.,

הנדון: הסכם לרכישת יחידה בפרויקט אשר שמו "PARADISO בשקמים" כתב התחייבות בלתי חוזרת

הואיל וביום _____ נחתם בין _____ (ביחד ולחוד: "הקונה") לבין **עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ ח.פ. 512301649 ("הלווה")** הסכם לרכישת דירה ב"פרויקט מגדלי נוריות", כהגדרתו להלן ("ההסכם");

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

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

1. הוראות כתב זה תחשבנה כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור ביתר הוראות ההסכם, יהיה האמור בכתב זה עדיף.
2. המקרקעין עליהם מוקמת/תוקם הדירה שרכש הקונה על פי ההסכם ("המקרקעין" ו-"הדירה"), לפי העניין) וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה על המקרקעין ("הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתה ובשעבודים מדרגה ראשונה (ביחד: "השעבודים"), וזכויות הבנק על פי השעבודים עדיפות על פני זכויות הקונה על פי ההסכם או בדירה (וזאת בין אם רכש את הדירה או רשם הערת אזהרה לטובתו על הזכויות במקרקעין טרם רישום השעבודים ובין אם לאחר רישום), כל עוד לא התקיימו התנאים המפורטים ב"הודעה" כהגדרתה בסעיף 2(ג) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ("חוק המכר דירות") שתומצא לקונה, ככל שתומצא, או כל עוד לא המציא הבנק אישורו בכתב לכך שהשעבודים לא ימומשו מתוך הדירה.
3. הלווה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי חוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים ללווה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו/יונפקו על ידי הבנק ונמסרו/יימסרו לו על ידי הלווה ("השוברים") בהתאם לחוק המכר דירות.
4. הקונה לא ישלם סכום כלשהו ללווה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות השוברים, באופן שמלוא הכספים המגיעים ללווה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו ללווה באמצעות השוברים. במידה וחרף האמור לעיל יבוצע תשלום מטעם הקונה שלא באמצעות שוברי התשלום, הלווה והקונה נותנים בזאת הרשאה בלתי חוזרת לבנק להחזיר תשלום כאמור לחשבון הקונה שמספרו _____ בסניף _____ בבנק _____ אך מובהר שהחזרת התשלום בנסיבות כאמור תהיה בשיקול דעת הבנק בלבד.
5. אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון ללווה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין הלווה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בשוברים והבנק יהיה רשאי לדרוש מהלווה או מהקונה את השבת פנקסי השוברים לבנק.
6. לאחר קבלת פנקס השוברים הקונה יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות מרכז שירות חולון (מס' 436) שכתובתו הרוקמים 26 חולון, באמצעות מענה טלפוני במספר 03-6532628 ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שפרטיו: www.bankhapoalim.co.il.
7. על הקונה למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד מהשוברים את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם, וכן את הסכום לתשלום. בגין ביצוע כל תשלום באמצעות השוברים תגבה מהקונה עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
8. הבנק ישלח לקונה את הערבויות שיונפקו על ידי הבנק לטובת הקונה בגין תשלומים שיבוצעו על ידי הקונה באמצעות השוברים ("ערבויות חוק המכר") בדואר רשום. לחלופין הבנק ימסור את ערבויות חוק המכר ללווה על מנת שתמסור אותן לקונה.

- מובהר כי ערבויות חוק המכר תהיינה תקפות ממועד הנפקתן גם אם תימסרנה לקונה במועד מאוחר יותר.
8. כפי שהוצהר על ידי הלווה, הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות חלות על ההסכם והדירה באופן שערבויות חוק המכר שתונפקנה לקונה כאמור בכתב זה לא תכלולנה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום אותו ישלם הקונה על חשבון מחיר הדירה. בהתאם לאמור, מובא לתשומת לב הקונה כי על פי חוק המכר דירות, על קרן המע"מ הממשלתית שהוקמה מכוח חוק המכר דירות ("קרן המע"מ הממשלתית"), לשלם לקונה את סכום מס הערך המוסף הנכלל בתשלום ששילם הקונה ללווה על חשבון מחיר הדירה, במקרה בו תמומש ערבות חוק המכר שיקבל הקונה על פי החוק בקשר לאותו תשלום, בהתאם לתנאיה. בהתאם להנחיות קרן המע"מ הממשלתית תשלום זה יועבר לקונה באמצעות הבנק על פי נהלי קרן המע"מ הממשלתית והקונה מתחייב להמציא לבנק כל מסמך או מידע שיידרש על ידי קרן המע"מ הממשלתית בקשר לכך. מובהר כי הבנק יהיה רשאי לשנות את ההסדר האמור, מעת לעת, בהתאם להנחיות מעודכנות (ככל שיהיו) מטעם קרן המע"מ הממשלתית. הבנק יהיה רשאי למסור מידע לקרן המע"מ הממשלתית אודות הקונה, ההסכם והדירה, בהתאם להנחיותיה.
9. הקונה ישיב לבנק את פנקס השוברים עם דרישת הבנק במקרה של מימוש ערבות חוק מכר כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה.
10. אין לבנק כל התחייבות ישירה או עקיפה כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט או בקשר עם הדירה, למעט על פי ערבות חוק המכר או על פיה "הודעה" כהגדרתה בסעיף 2ג(ב) לחוק המכר דירות שתומצא לקונה, ככל שתומצא.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה לעיל, אין לבנק כל מחויבות כלפי הלווה או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית או השלמת הבנייה של הפרויקט או הדירה, לקבלת היתר לבניית הפרויקט, לטיב הבניה או איכותה, לניהול הבניה, לקצב ביצוע הבניה, לעמידת הפרויקט בתנאים הקבועים בדיון או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות הלווה כלפי הקונה על פי ההסכם.
11. אין לבנק כל אחריות או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון ללווה או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי הלווה וכי כל הסכם שבין הלווה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו או יחתמו בין הלווה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד או יעמיד הבנק ללווה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הבנק לא מתחייב כי היקף המימון שאושר או יאושר ללווה (ככל שאושר או יאושר) מספק לצורך בניית והשלמת הפרויקט וכן הבנק לא מתחייב להעמיד מימון נוסף ללווה במקרה שהמימון שאושר או יאושר כאמור לא יספיק להשלמת הפרויקט, או במקרה של סטייה (מכל סיבה שהיא) מהערכת עלויות הפרויקט, אף אם אי העמדת מימון או מימון נוסף כאמור תגרום לכך שהפרויקט לא יושלם או שהקונה לא יקבל את הדירה וכי לקונה בכל מקרה לא תהא כל טענה או דרישה או תביעה כלפי הבנק בקשר לאמור לעיל, למעט בקשר לערבות חוק המכר שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.
12. הפקוח על הפרויקט או בנייתו נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של הלווה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט, וכי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע או יבצע הבנק בקשר לפרויקט.
- הקונה אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות, ככל שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.
13. ככל שטרם הונפק היתר לבניית הפרויקט והדירה, מובהר כי לא חלה או תחול על הבנק כל אחריות להוצאת היתר הבניה כאמור ולא ניתן על ידי הבנק כל מצג בדבר אפשרות הוצאתו של היתר הבניה.
14. הקונה מתחייב שלא להתנגד או להפריע בכל אופן שהוא למימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה, אם וככל שיוחלט כך על ידי הבנק, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה בו הבנק יפעל למינוי כונס נכסים/נאמן למקרקעין או פרויקט.
- במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי השעבודים או על פי ההסכמים שבין הבנק ללווה אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה לפעול להשלמת הפרויקט או למסירת הדירה לקונה, והבנק בכל מקרה יפעל עלפי שיקול דעתו.
15. הלווה מצהירה כי קיבלה אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), לפיו לא חלה על הקונה חובת תשלום "מקדמה", כהגדרתה בסעיף 15 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין בקשר עם רכישת הדירה. לפיכך הקונה מתחייב שלא לנכות

"מקדמה" כאמור מאילו מהתשלומים החלים עליו על פי ההסכם בקשר לרכישת הדירה.

16. אם וככל שהלווה תבקש הסכמה מהבנק למשכן לטובת נושה נוסף ("הנושה הנוסף") את המקרקעין או הפרויקט במשכנתה ובשעבודים מדרגה נחותה לשעבודים שלטובת הבנק ("השעבוד הנחות") ואם הבנק יתן את הסכמתו לבקשת הלווה כאמור, והשעבוד הנחות ירשם לטובת הנושה הנוסף, תהיינה לכך משמעויות על פי הדין ביחס לקונה וזכויותיו בדירה. במקרה כזה הלווה תהיה האחראית הבלעדית לכל הנובע מיצירת השעבוד הנחות, ובכלל זה להסדרת התנאים בהם יאשר הנושה הנוסף לקונה כי השעבוד הנחות לא ימומש מתוך הדירה. הקונה מאשר בזאת כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפי הקונה בקשר עם כל דבר וענין הנוגע לשעבוד הנחות, והקונה מוותר בזאת מראש ויהיה מנוע מלהעלות כלפי הבנק כל טענה, דרישה או תביעה הנוגעת לאמור לעיל.
17. כל האמור בכתב זה הודע לקונה מראש עוד לפני חתימת ההסכם וניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.
18. הלווה והקונה לא עשו או יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לכתב זה ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. שינויים שיבוצעו בניגוד לאמור לעיל, לא יחייבו את הבנק.
19. חיובי הלווה והקונה כאמור בכתב זה הינם בלתי חוזרים הואיל וזכויות הבנק תלויות בהם.
20. כתובתו של הקונה לצורך משלוח דברי דואר בקשר עם האמור בכתב התחייבות זה היא הכתובת שצוינה בהסכם.
21. **אישור מסירת מידע לבנק בעניין הצעה להלוואה לדיור (משכנתה) – המופנה לבנק וללווה:**

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

אישור הקונה:

- מסכים** למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק הפועלים בע"מ על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.
- בנוסף לפרטים שמסרתי ללווה ניתן לפנות אלי גם בטלפון _____.
- לא מסכים** למסור את הפרטים שמסרתי ללווה לבנק הפועלים בע"מ, על מנת שיפנה אלי לצורך קבלת הצעה למשכנתה לרכישת הדירה.

ולראיה באנו על החתום היום: _____:

הקונה

עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ

הקונה

עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ

נספח ו' תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כדלקמן:

1. אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שליש בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית, שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה כמפורט להלן:

- זכות בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב – 1972.

- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/חכירה/ חכירה לדורות או בכל דרך אחרת כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיו"ב. לעניין זה זכות על פי ירושה כוללת גם מצב בו המבקש הסתלק מהעיזבון.

- 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 מכח חברותו בקיבוץ.

- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכיה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

2. אם יהיה/יהיו ביד/בידנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד החתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה הזה הזכאות תישלל ממני/מאיתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר מטרה נשוא הזכיה.

הגדרות:

"זכאי" - אזרח ישראל, כמפורט להלן:
- רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/ה, מעל גיל 35 ומעלה;

"יחידים" - נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהוא מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור של 75%;

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימם/ם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

"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 להנפקה תעודות 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 _____

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

חתימת המצהיר _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר _____ ת.ז. _____ וגב' _____

ת.ז. _____ ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עו"ד

נספח ז'

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר מטרה

אני/אנו החתום/ים מטה:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר - דירה במחיר מטרה" בפרויקט הנבנה על מקרקעין הידועים כמגרש מס' 124 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1018/א הידוע גם כגוש 4233 חלקות 83,85,102 בשטח של 4,554 מ"ר בשכונת שקמים בבאר יעקב (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ.

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

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

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

1.

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

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

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

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

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

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

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

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

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

3.

פרויקט PARADISO בשקמים - באר יעקב
חשבון ליווי מס' 539164

אשד בקרה בע"מ
25.08.2025
נבדק

- א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבות/נו זו.
- ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

חתימת קונה

חתימת קונה

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר _____ ת.ז. _____ וגב' _____

ת.ז. _____ ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עו"ד

הקונה

עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתום/ים מטה:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט הנבנה על מקרקעין כמגרש מס' 124 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1018/א הידוע גם כגוש 4233 חלקות 83,85,102 בשטח של 4,554 מ"ר בשכונת שקמים בבאר יעקב (להלן: "דירת מחיר מטרה") עם עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ ח.פ. 512301649 (להלן: "החברה").

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

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

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

1.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.

פרויקט PARADISO בשקמים - באר יעקב
חשבון ליווי מס' 539164

אשד בקרה בע"מ
25.08.2025
נבדק

- א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מטרה, על פי כתב התחייבות/ינו זו.
- ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 450,000 ש"ח למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

חתימת קונה

חתימת קונה

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ולאחר שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עו"ד

הקונה

עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ

נספח ח'
שומה עצמית והתחייבות לתשלום מס רכישה

תאריך: _____

לכבוד
עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ

הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור המעיד על ביצוע התשלום

אנו הח"מ, קונה הדירה (כהגדרתה בחוזה), ידוע לנו כי ללא המצאת אישור מרשות המיסים המעיד על תשלום מס הרכישה החל עלינו לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך הננו מתחייבים כדלקמן:

1. לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין הדירה שרכשנו כפי שנחויב על ידי רשויות המס ו/או כל הפרש של חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם **בהקדם האפשרי** אישור מרשויות המס המופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה החל עלינו.
2. באם שומתנו "הוקפאה" וטרם עלה בידינו למכור את דירת המגורים הנוספת שברשותנו, אנו מתחייבים להסדיר את הדיווח לרשויות המס מיד עם מכירת הדירה הנוספת, ולחילופין להאריך במידת הצורך את הקפאת השומה בהתאם להוראות כל דין, וכן להסדיר את תשלום מס הרכישה כאמור ולהמציא לידכם אישור מס רכישה מופנה ללשכת רישום המקרקעין וזאת עד למועד הקבוע בדין.
3. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר, למעט לעניין המועדים להמצאת אישור מס רכישה כמפורט לעיל.

ולראיה באנו על החתום:

נספח ט'

עדכון רוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974 (להלן: "החוק")

הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על ידי החברה, הודעה בכתב, בהתאם לדרישת החוק, בדבר זכותו להבטחת הכספים שישולמו על ידו לחברה ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה כדלקמן:

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

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על המקרקעין שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת ההליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד החברה או נגד בעל המקרקעין האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואלם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה 1ה שר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א – 1981, שאישר לעניין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי, לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח.

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר") להבטחת החזרת של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

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

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

א2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לי סעיף (1)2 או (2)2 יהיה ראשי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4)2 או (5)2, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה החזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

ב2. (א) היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

- (1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר.
- (2) נמסרה החזקה בדירה לקונה.
- (3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן-הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה".

נספח י'

עמלת ערבות חוק המכר (דירות) נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר

ברצון החברה המוכרת להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 10 להסכם המכר שנחתם ביום _____.

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

מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן.

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.

2. תשלומים כאמור ישולמו 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 כדלהלן:

3.1. עלויות הקמה בשיעור של _____% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

3.2. ריבית שנתית בשיעור של _____ מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

3.3. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.

3.4. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.

3.5. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח יא'
נספח העדר היתר בניה

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש ____ שנת 2025

בין: עופר אהרון – חברה לעבודות בניה בע"מ (להלן - "החברה")

לביין: 1.

2.

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד בערבות ובאחריות הדדית ומשותפת - להלן - "הקונה")

הואיל: ובין הצדדים נחתם ביום חתימת נספח זה הסכם מכר למכירת הדירה כהגדרתו בהסכם ואשר נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו;

והואיל ולהסכם צורפו תכניות מכר וכן מפרט מכר כנדרש על פי דין אך לתכניות ולמפרט טרם ניתן היתר בניה כדין, באופן שיתכן שיחולו בהם שינויים ו/או תיקונים ו/או שינוי במידות ו/או בכמויות ו/או בפרטים אחרים, זאת במסגרת הליך אישור התכניות למתן היתר הבניה וברצון הצדדים להסדיר את זכויותיהם וחובותיהם במקרה שכזה ובאופן שהאמור בנספח זה יגבר על כל האמור ו/או המשתמע מהסכם המכר;

על אף כל האמור אחרת בהסכם מובהר ומוסכם בזאת במפורש:

1. הובא לידיעת הקונה כי לפני החתימה על הסכם המכר, כי במועד חתימת ההסכם לרבות נספח זה, טרם הושלם התכנון המפורט של הפרויקט וטרם ניתן לחברה היתר בניה כדין לבניית הפרויקט והדירה, כהגדרתם בהסכם (להלן: "היתר הבניה"), אך ניתנה החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר לבניית הבניין בו מצויה הדירה מותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה התשכ"א 1965.

2. הודע לקונה שמאחר וטרם ניתן היתר בניה לדירה ולפרויקט, הרי שהתכניות שצורפו להסכם, לרבות תכנית החניית והמחסן, ככל וצורפו, אינם סופיים ויתכן ויוכנסו בהם שינויים קודם לקבלת היתר בניה ו/או על מנת לקבלו ו/או מכל סיבה אחרת וכי התכניות הסופיות כפי שיהיו בהתאם להיתר הבניה שיתקבל יהיו התכניות המחייבות לצרכי הסכם זה.

3. ככל ועובר למתן היתר הבניה יחולו שינויים מהותיים בתכניות המכר ו/או במפרט המכר, החורגים מסטיות קבילות כהגדרתן בהסכם, תעביר החברה לקונה את תכניות המכר ומפרט המכר הסופיים, בתוך 30 יום ממועד קבלת היתר הבניה, בצירוף הודעה בכתב בה יפורטו כל השינויים המהותיים בתכנית הדירה על פי היתר הבניה לעומת תיאור הדירה בהסכם המכר.

4. הקונה יהיה רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב שימסור לרוכש בתוך 30 ימים מהמועד הרלוונטי, בהתקיימות כל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף זה להלן, והכל בכפוף להוראות המפורטות בנספח זה להלן:

4.1 אם בתום 6 חודשים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה (להלן: "המועד הקובע") לא יתקבל היתר בניה אשר לפי ניתן יהיה לבנות את הפרויקט ואת הדירה בהתאם לתכניות המצורפות להסכם זה בשינויים שאינם מהותיים;

4.2 אם בתכניות המכר ו/או במפרט המכר הסופיים לפי היתר הבניה שהתקבל יחולו שינויים מהותיים שאינם בגדר סטיות קבילות כהגדרתן בהסכם, ביחס לתכניות המכר ומפרט המכר שצורפו להסכם כנספחים א' ו- ב';

5. כללו תכניות המכר ו/או מפרטי המכר הסופיים שינויים מהותיים לעומת תכניות המכר ו/או מפרטי המכר שצורפו להסכם ו/או במקרה בו הגיע המועד הקובע מבלי שהוצא היתר בניה לבניית הפרויקט והדירה, הרוכש יהא רשאי להודיע לחברה בכתב, בתוך 30 ימים ממועד קבלת התכניות ומפרטי המכר הסופיים או תוך 30 ימים מהמועד הקובע, כי הוא מבטל את ההסכם וזאת באמצעות מסירת הודעת ביטול לחברה (להלן: "הודעת הביטול").

6. לא מימש הרוכש את זכות הביטול על אף שחלפה תקופה של 30 ימים מהמועד הקובע או ממועד קבלת תכניות המכר ומפרטי המכר הסופיים, לא תעמוד לרוכש עוד זכות הביטול והוא יחשב כמי שוויתר על זכותו לביטול ההסכם. כמו כן, ייחשבו תכניות המכר ומפרט המכר הסופיים אשר אושרו ע"י רשויות התכנון, כאילו נחתמו מלכתחילה ע"י הקונה ולקונה לא תהיה כל טענה בעניין מבלי לגרוע מחובתו לחתום על המסמכים המעודכנים.
7. נמסרה הודעת ביטול כאמור בנספח זה לעיל, הרי שבכפוף לחתימת הקונה על כל המסמכים וההצהרות שיידרשו על ידי החברה ו/או הבנק המלווה וכן בכפוף להחזרת כל ערבות ו/או בטוחה שנמסרה לקונה אם נמסרה, ובמקרה שהקונה נטל משכנתא בגין הדירה – כנגד ביטול התחייבות החברה לרישום משכנתא וככל ונרשמה לטובת הקונה הערת אזהרה – כנגד מחיקתה, יהיה זכאי הקונה להחזר הכספים ששילם בפועל לחברה על חשבון התמורה כאמור בנספח ג' להסכם בערכם הריאלי.
8. מוסכם כי "שינוי מהותי" לעניין נספח זה הינו שינוי המפחית את שטח היחידה ביותר מ- 2% ויותר מ- 5% בשטח הגינה ו/או המחסן לפי שיטת המדידה הקבועה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) תש"ל"ד 1974 וכן שינוי במיקום הדירה מבחינת הכיוונים ו/או הקומה. להסרת ספק יובהר כי שינויים בשטח החדרים שאינם גורמים להקטנת שטח הדירה ביותר מ- 2% לא ייחשבו לשינוי מהותי לצרכי נספח זה.
9. בוטל ההסכם בהתאם לקבוע בנספח זה, החברה תהיה רשאית למכור את הדירה לצד שלישי ו/או לבצע לגביה כל עסקה אחרת מבלי לקבל את הסכמת ואישור הקונה ובכפוף להוראות המכר.
10. כל הודעה לעניין נספח זה, תישלח לצדדים לכתובת הדוא"ל שלהם כמופיע בכותרת ההסכם ותיחשב כאילו נמסרה לתעודתה עם תום 4 ימי עסקים מיום המשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נספח יב'
נספח הצמדת חניית נכה

לחוזה מיום ____ לחודש ____ שנת ____ (להלן - "החוזה")

בין: עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ ח.פ. 512301649
מרח' הצור 5 מבשרת ציון
טל: 02-6430893; פקס: 02-6429849
דואר אלקטרוני: office@o-a.co.il
אתר אינטרנט: www.oaharon.co.il
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
שכתובתם _____
טלפונים: _____
דואר אלקטרוני: _____
כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד בערבות ובאחריות הדדית ומשותפת
(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל: והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר מטרה בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משוקת החברה והידוע בשם "PARADISO בשקמים" (להלן: "הדירה" ו-"הפרויקט" בהתאמה).

והואיל: ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדות 1 או 2 חניות אשר הינם מסומנות כחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות").

והואיל: ובבנין שבו רכש הקונה דירה מתוכננות מספר חניות קצובות המיועדות לנכים (להלן: "חניות הנכים").

והואיל: וככל שיהיו רוכשים שקיימת להם זכות חוקית לרכוש חניית נכה וטרם נמכרו כל חניות הנכים בבנין ו/או בפרויקט;

והואיל: והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה המוצמדת על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות רוכש בעל תו חניית נכה כדין והקונה מסכים לכך.

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כלהלן:

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. הודע לקונה והוא מסכים לכך כי ככל והוא אינו נכה וכי אחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה לרכוש חניית נכה והינו בעל אישור לכך כדין, תהיה רשאית החברה לשנות את מיקום חניית הנכה המוצמדת לדירת הקונה לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "חניה חלופית"), בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם למצאי החניות שיהיה קיים באותה עת.
3. אין לקונה ולא תהיה לו טענה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניה הצמודה לחניה החלופית.

ולראיה באנו על החתום

**נספח יג'
טופס בחירת דירה**

תאריך: _____

שעת הבחירה: _____

אני/אנו החתום/ים מטה:

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____

2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת"ז _____

כתובת _____ טלפון _____ מספר זוכה _____

מבקשים לרכוש מהקבלן **עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ** דירת מגורים בפרויקט PARADISO בשקמים בעיר באר יעקב.

אני/אנו מאשר/ים כי הובהר לנו כדלקמן:

מצהיר/ים ומתחייב/ת כדלהלן:

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

חתימת הרוכש/ים _____

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

1. בתאריך הנ"ל התייצבו אצלי החותמים ובחרו את דירתם בהתאם לאמור לעיל.
2. מאשר קבלת סך 2,000 ₪ אשר יקוזזו מהתשלום הראשון או לא יושבו במקרה ביטול הזכייה. חתימת נציג החברה _____