

בס"ד

חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

פרויקט _____ בגן יבנה

שנערך ונחתם ברמת גן ביום _____ לחודש _____ שנת 2021

בין:

י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ
חברה פרטית רשומה מס. 51-1422701
ת.ד. 101, נתיבות
(להלן: "החברה ו/או המוכר")

לבין:

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

כולם ביחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית ביניהם שכתובתם
לצרכי הסכם זה:

אצל: _____
רח': _____ עיר: _____
טל: (בית) _____ (עבודה) _____
דוא"ל - _____
(להלן: "הרוכש ו/או הקונה")

הואיל והחברה זכתה במכרז מחיר למשתכן מס' מר/250/2017 (להלן: "המכרז") במסגרתו רכשה את מלוא זכויות החכירה המהוונות בגוש 2769 חלקות 15, 16, 18, 24, 26 ו-28. גוש 2768 חלקות 4, 25 ו-26. בגוש 187 חלקה 14 מגרשים מס' 301-308 (כולל) לפי תכנית תמל/1003 בגן יבנה, (להלן: "המקרקעין").

והואיל ובין החברה לרשות מקרקעי ישראל נחתם הסכם חכירה ולפיו החברה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין והיא זכאית להקים _____ בנייני מגורים לבניה רוויה במקרקעין, (להלן: "הפרוייקט").

והואיל והחברה מצהירה כי זכויותיה במקרקעין נקיות מכל שעבוד, משכנתא, עיקול ו/או משכון ו/או זכויות צד ג' כלשהן, למעט שעבוד לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, (להלן: "הבנק המלווה" או "הבנק"), שילוה את הפרוייקט.

והואיל והרוכש מצהיר כי קיבל ממשרד הבינוי והשיכון אישור זכאות להשתתפות במכרז לרכישת דירה בפרויקט במסגרת מחיר למשתכן וזכה בהגרלה לרכישת הדירה כאמור.

והואיל וברצון הרוכש לרכוש מאת החברה וברצון החברה למכור לרוכש את הזכויות בדירה המתוארת בנספחים א' ו-ב' לחוזה, והכל בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.

והואיל והחברה מתחייבת להציג בפני הרוכש את הפרוייקט ואת כל המסמכים הרלוונטיים הנדרשים כמפורט בסעיף 7.3 להלן לצורך התקשרות בהסכם זה מול הרוכש.

לפיכך, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

כללי

1. המבוא להסכם זה, מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. כל הנספחים המפורטים להלן ומצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו

להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:

נספח א' - מפרט המכר.

נספח ב' - תכניות מכר.

נספח ג' - תמורה, מועדים ותנאי התשלום.
נספח ד' - ייפוי כח בלתי חוזר לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961.
נספח ה' - נספח ליווי בנקאי עם הבנק המלווה וכתב התחייבות כלפי התאגיד הבנקאי.
נספח ו' - תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים עם קבלן.
נספח ז' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים + כתב התחייבות לעמידה בתנאי המכרז של רמ"י + כתב התחייבות של הקונה בקשר עם מגבלת מכירת הדירה.
נספח ח' - נספח הצמדת חנית נכה - ייחתם במידת הצורך.
נספח ט' - הודעה לרוכש לפי סעיף 2(א1) לחוק המכר דירות הבטחת השקעות של רוכשי דירות.
נספח י' - נספח היעדר היתר בניה.

3. כותרות הסעיפים בחוזה נועדו לשם הנוחות ולא ישמשו לפירושו של חוזה זה.

4. ההגדרות בהסכם זה:

- 4.1 "המקרקעין"/"הפרוייקט" - כמוגדר במבוא להסכם לעיל.
- 4.2 "הדירה" - כמוגדר בנספחים א', ב' ו- ג' להסכם לרבות חלק יחסי מהרכוש המשותף שיוצמד אליה.
- 4.3 "היתר הבניה" - היתר בניה מס' _____ מיום _____ ו/או כל היתר נוסף שיינתן ו/או תיקון או שינוי שיינתן להם.
- 4.4 "חוק המכר" - חוק המכר (דירות), תשל"ד - 1973 הידוע במועד חתימת הסכם זה.
- 4.5 "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- 4.6 "המפרט" - המפרט הטכני המצ"ב כנספח א' להסכם.
- 4.7 "תכניות המכר" - התכנית המצ"ב כנספח ב' להסכם.
- 4.8 "עבודות הפיתוח" - עבודות הפיתוח במקרקעין הכלולות בהיתר הבניה, שבוצעו מוטל על החברה.
- 4.9 "המדד" - מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים.
- 4.10 "הרשות" - רשות מקרקעי ישראל.

5. המכר

בכפוף להוראות הסכם זה ולמילוי כל התחייבויות הרוכש על פיו, מתחייבת החברה למכור לרוכש, והרוכש מתחייב לרכוש מאת החברה את הזכויות בדירה כהגדרתה בנספח ג' להסכם זה.

6. הצהרות והתחייבויות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

- 6.1 נחתם הסכם חכירה מהוון בקשר למקרקעין בינה לבין הרשות (לתקופה של 98 שנים), לפיו היא זכאית לבנות ולהקים על המקרקעין את הפרוייקט על פי היתר הבניה בהתאם לתנאי המכרז ולמכור את הדירות שיבנו בבניין לרוכשים שיזכו בהגרלה בהתאם לתנאי המכרז.
- 6.2 זכויותיה במקרקעין נקיים מכל שעבוד, עיקול ו/או זכות נוגדת לטובת צד ג' למעט שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה שנרשם ו/או יירשם לטובת הבנק המלווה שיתן לחברה ליווי בנקאי לבניית הפרוייקט.
- 6.3 הפרוייקט והדירה ייבנו בהתאם להיתר הבניה בכפוף להוראות הסכם זה ובהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט הקבוע במכרז.
- 6.4 אין בהוראות הסכם זה לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) התשל"ג - 1973 הידוע במועד חתימת הסכם זה.

7. הצהרות והתחייבויות הרוכש

הרוכש מתחייב כדלקמן:

- 7.1 הוא זכאי להתקשר עם החברה לפי הסכם זה ובהתאם לאישור זכאות ואישור כדין שניתן לו על ידי הרשות.
- 7.2 הוא עומד בכל התנאים במכרז המזכים אותו לרכוש דירה בפרוייקט וכי ככל שיתברר בכל שלב כי הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת

- זכאות בטעות, הודע לרוכש שהסכם זה יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.
- 7.3. בוטל.
- 7.4. הוא מתחייב לרכוש מהחברה את מלוא זכויות החכירה בדירה, על פי תנאי חוזה זה, ובהתאם לנספחים לחוזה, וזאת בכפוף למילוי כל התחייבויות החברה לבניית הדירה ומסירתה לרוכש ומילוי התחייבויות הרוכש כלפי החברה.
- 7.5. הודע לרוכש כי לא ניתן לבצע שדרוגים ולא שינויים מהמפרט ומהתכניות עד לקבלת מפתח הדירה ולקבלת טופס 4 וכי לא ניתן לקבל זיכויים כנגד ויתור על רכיבים במפרט למעט ארון מטבח, ארון אמבטיה (אם נכלל במפרט), סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת), בית תקע ונקודות טלפון, בהתאם לגובה הזיכוי כאמור במפרט המכר המהווה נספח א' להסכם.
- 7.6. כי הדירה תשמש למטרת מגורים והכל על פי המותר על פי דין ובהתאם להיתר הבניה ולתכניות בנין העיר הרלוונטיות.
- 7.7. הודע לרוכש כי תירשם משכנתא לטובת הבנק המלווה בכל עת ובהתאם לתנאים שתמצא לנכון החברה וכפי שיסוכם בינה לבין הבנק המלווה. הודע לרוכש כי המשכנתא תירשם לטובת הבנק המלווה על זכויות החברה במקרקעין כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד ג' לרבות הרוכש ובתנאי שאין באמור כדי לפגוע בזכויות הרוכש בהתאם להוראות חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
- 7.8. כי שטח הדירה הקובע לעניין הסכם זה הוא השטח המופיע בתשריט הדירה ובתכניות המכר המצורפות להסכם זה, וכי תוספת שטח וכן הפחתה של השטח בפועל לעומת שטח המופיע במפרט שאינו עולה על אחוז הסטיות המותר בהתאם לצו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 ובהתאם לחוק המכר, לא תהווה הפרה של ההסכם.
- 7.9. בוטל.
- 7.10. הרוכש לא יהיה זכאי למכור לצד שלישי את זכויותיו בדירה וזאת במשך 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור לפי המוקדם מביניהם. הקונה גם לא רשאי להתקשר בהסכם כאמור שייחתם קודם חלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד זכייתו של הרוכש בהגרלה כאמור לעיל. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.
- 7.11. להבטחת התחייבותו בסעיף זה חותם הרוכש במעמד חתימת הסכם זה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו בנוסח המצ"ב כנספח ז' להסכם. ככל שהרוכש יפר את התחייבותו וימכור את הדירה טרם חלוף המועד כאמור בסעיף זה, הוא יחוייב בתשלום של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון. אין באמור בסעיף זה למנוע מהרוכש להשכיר את הדירה למטרת מגורים. להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות תרשום החברה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ולא בספרי החברה עד לרישום הערה במרשם המקרקעין.
- 7.12. כי לא ידוע לו על איזו מניעה בגינה לא יוכל לקבל מהחברה את הזכויות בדירה וכי הוא אינו "זר" כהגדרתו להלן.
"זר" לצורך סעיף זה –
יחיד שאינו אחד מאלה:
- א. אזרח ישראלי או תושב ישראלי.
ב. מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התשי"א – 1950.
ג. תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו מהמנויים בסעיפים א ו- ב לעיל.

8. התמורה

- 8.1. בתמורה למילוי התחייבויות החברה לפי הסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה סך כולל מע"מ כמפורט בנספח חוזה התמורה הרצוף להסכם זה כנספח ג'. במידה שיחול שינוי בשיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה, יחולו לעניין זה ההוראות בנספח ג'.
- 8.2. מוסכם כי קבלת תשלום כלשהו ע"י החברה לא יהווה הודעה מצד החברה בקשר עם מילוי התחייבויותיו של הרוכש כלפי החברה ולא ימנע טענה כלשהי של החברה כלפי הרוכש במקרה של הפרת חוזה מצד הרוכש.

- 8.3. למען הסר ספק מובהר כי החברה לא תשלח הודעות תזכורת טרם המועד החוזי לביצוע תשלומים החלים על הרוכש, והאחריות לביצוע התשלומים החלים על הרוכש על פי הסכם זה, במועד, חלה על הרוכש בלבד.
- 8.4. מוסכם כי התמורה בהסכם זה כוללת אך ורק את עבודות הפיתוח שיידרשו עד ליום מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש. למען הסר ספק, המוכר מתחייב לשאת בתשלומי עבודות הפיתוח הכלולות במפרט ובתכניות, בהיתר הבניה, בתב"ע מכוחה הוצא היתר הבניה, ובהתאם להוראות המכרז בגין עבודות הפיתוח שיידרשו עד למועד מסירת החזקה לקונה כאמור.
- 8.5. אופן והיקף ההוצאה לפועל של עבודות הפיתוח במקרקעין ומחוצה להם, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים, בקשר לכך – ייקבעו ע"י החברה לפי בחירתה בהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות ועפ"י הוראות המכרז.

9. הבניה

- 9.1. החברה מתחייבת להשלים את בניית הבניין והדירה בהתאם לתב"ע, היתר הבניה, למפרט הטכני ו/או כל תכניות העבודה לביצוע כפי שהוכנו/שיוכנו ע"י המתכננים מטעם החברה ולמסור לרוכש את הדירה עד למועד המסירה כהגדרתו בנספח ג'.
- 9.2. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- 9.3. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן 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 שאינן באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הפרוייקט והדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם לקבוע בנספח ג'. 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 עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 9.4. בסמוך לאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת הסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע החברה על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- 9.5. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה, התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל החברה להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף על התקיימותם של תנאי סעיף זה, החברה לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הדירה.
- 9.6. במקרה שדחיית מועד המסירה הצפוי תעלה על פי סעיף זה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה המנויה בסעיף 9.2 לעיל) יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
- סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

הפיצויים הקבועים כפי שפורטו בסעיף זה לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

- 9.7. בוטל.
- 9.8. דחיית מועד מסירת החזקה עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בסעיפים 9.3 ו- 9.2 לעיל, לא תזכה את הרוכש בתשלום פיצויי למעט הקבוע בסיפא לסעיף 9.6 לעיל, ולא תהווה עילה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי החברה.
- 9.9. איחור בקיום התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה הרלוונטיות למסירת החזקה, קרי פיגור בתשלומי התמורה אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ייחשב לסיבה מוצדקת להארכת מועד מסירת הדירה ויקנה לחברה זכות לדחות את מועד המסירה בשיעור מקביל לפרקי הזמן בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל, בהם הוכיחה כי לא קיים הרוכש את התחייבויותיו כלפיה.
- 9.10. בוטל.
- 9.11. בכפוף להוראות המכרז, החברה רשאית לבקש מהרשויות המוסמכות הקלות במקרקעין בהתאם לסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, כל עוד אין בשינויים המבוקשים כדי לפגוע בדירה עצמה משמע או בזכויות הרוכש בדירה ובהצמדותיה לפי הסכם זה, לשנות את תכנונה לעומת המפרט הטכני ותכנית הדירה ולאו לפגוע בשימוש הסביר ובהנאה בה ולאו בגישה הסבירה לדירה ובלבד שתקבל החברה את אישור הרשויות המוסמכות לכך ואת אישור הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון. מובהר כי אין בכדי למנוע מהקונה את זכותו לפנות לערכאות, לרבות בזכות להגשת התנגדויות בפני ועדת התכנון.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי:
- א. החברה תבנה את הבניין ואת הפרויקט בהתאם להיתר הבניה ובהתאם לדרישות תכנוניות נוספות של הועדה המקומית ככל שיידרשו ובלבד שהחברה תקבל את אישור הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון.
- ב. ככל שתהיינה דרישות לשינוי ההיתר והפיתוח במקרקעין מצד הרשויות המוסמכות יתוקנו התוכניות כמתחייב ויאושרו ע"י הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה. מוסכם כי ככל ותהיינה דרישות כנ"ל, יחול האמור בנספח העדר היתר בנייה והחברה תמסור על כך הודעה לרוכש.
- ג.
- ד. הפילרים של חב' החשמל וחב' בזק, שעוני מים ומתקני אשפה יותקנו בהתאם להוראות העירייה ולאו הרשות הרלוונטית ויהיו רכוש משותף.
- 9.12. למניעת ספקות מוצהר בזה, כי כל אי התאמות ולאו סטיות סבירות המותרות במפרט שכל אחת מהן לא תעלה על 2% בין מידות הבניין ולאו הדירה וכל חלק ממנה (לרבות כל חדר שבדירה) המופיעות בתכניות לבין המידות בפועל וכן סטיות של 5% במפרט ומידות האבזורים והמידות בפועל, לא יחשבו כסטיות מהמפרט ותכניות המכר ולא יחשבו כאי התאמה ולא יחשבו כהפרת הסכם זה או חריגה מהמוסכם וזאת בכפוף לחוק המכר (דירות), התש"ג-1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008.
- 9.13. עד למועד מסירת החזקה בדירה, החברה תהיה רשאית, במידת הצורך, להוביל ולהעביר חומרי בנין, ציוד ומתקנים אחרים דרך הרכוש המשותף של הבניין ולאו לבצע עבודות אחרות הדרושות להשלמת בניית הבניין ולאו עבודות פיתוח הקשורות לכל אתר הבניה. לאחר מסירת החזקה בדירה, אם פעלה החברה להשלמת עבודות הפיתוח ו/או לביצוע תיקונים ו/או תחזוקה, מתחייבת החברה לעשות כמיטב יכולתה על מנת למזער את הפגיעה בשימוש ובהנאה בדירה ובהצמדותיה אשר יכול ויגרמו למשך תקופה זו. כן מתחייבת החברה כי במהלך כל תקופת עבודות הפיתוח ועד השלמתן תדאג לאפשר גישה סבירה ובטוחה לדירה ולהצמדותיה. ככל שכתוצאה מביצוע הפעולות כאמור יגרם נזק לרכוש המשותף ו/או לדירה יתקן המוכר כל נזק וישיב את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי.
- 9.14. מובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן וכדי בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 9.15. החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה בדירה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, חופשית ונקיה מכל חוב, שעבוד, עיקול וזכות צד ג' (למעט בעטיו של הרוכש) למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה, בתנאי שהרוכש מצדו יקיים את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה לפני מועד מסירת הדירה, כמפורט בהסכם זה.
- 9.16. החברה תהיה זכאית למסור את החזקה בדירה על הצמדותיה לרוכש, והרוכש יהיה חייב לקבלה לחזקתו, אף אם עבודות הפיתוח הקשורות עם בניית הבניין טרם הושלמו למשך 6 חודשים מיום קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם, וזאת כל עוד תהא אפשרות של שימוש סביר בדירה והצמדותיה וכל עוד קיימת גישה בטוחה ושימוש סביר בבניין ובדירה ובהצמדותיה. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה. למען הסר ספק, מובהר כי מסירת החזקה בדירה לא תיעשה לפני קבלת טופס 4 לבניין ולדירה וכאשר הדירה מחוברת בחיבור של קבע למערכת חשמל, מים, ביוב וגז ולפחות אחת מהמעליות מוכנה

להפעלה. הפעלת המעלית תלויה בהתקשרות הרוכשים עם חברת המעליות בחוזה שירות. הודע לרוכש כי רק לאחר אכלוס של 50% מהרוכשים (של כל כניסה) ניתן יהיה לחבר את המערכות הסולריות - באחריות הרוכשים ו/או הנציגות הזמנית לפנות לחברת הדוודים. בוטל. 9.17.

10. מסירת החזקה בדירה וברכוש המשותף

10.1. בסמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

10.2. הדירה תימסר לרוכש כשהיא ראויה למגורים, פנויה מכל חפץ של המוכר וחופשית מכל חוב, שעבוד, משכנתא או עיקול או זכות לצד ג' למעט משכנתא שניתנה בבטוחה לבנק המלווה (לגביה תמציא החברה לרוכש מכתב החרגה כאמור בסעיף 18.10 להלן) או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הרוכש לטובת בנק שייתן לרוכש הלוואה לרכישת הדירה.

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

יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה (ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את המפורט להלן וזאת בלבד: **מיס** - גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. **גז** - ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. **חשמל** - לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

10.3. מובהר בזאת, כי רשאית החברה להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים ובתנאי שמסרה לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם, (להלן: "**מסירה מוקדמת**"). הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש. האמור בסעיף 10.1 ו-10.2 יחולו על המסירה המוקדמת.

10.4. בוטל

10.5. בוטל

10.6. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הדירה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם החברה. במועד המסירה תיערך על ידי החברה והרוכש 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.

10.7. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הרוכש לא היו אי התאמות נוספות, בין בעת שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות החברה על פי כל דין. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיף 10.7 זה בפרוטוקול המסירה.

10.8. במידה והרוכש לא יגיע לקבל את הדירה במועד שנקבע, תשלח לו הודעה נוספת בכתב ובדואר רשום כמפורט בסעיף 10.11 להלן.

10.9. סמוך לתאריך המסירה יציג הרוכש אישורים על תשלומים עבור מוני-מים, חשמל וגז ופיקדונות עבורם, וכן תשלום שכ"ט עו"ד המטפל ברישום.

10.10. פגמים, קלקולים, ליקויים ואי התאמות שלא מונעים את השימוש הסביר בדירה למטרת מגורים – לא ייחשבו כהפרת הסכם מצד החברה ולא יזכו את הרוכש לסרב לקבל את החזקה בדירה, ובלבד שהדירה ראויה למגורים ובכפוף לסעיף 10.2 וזאת בכפוף לחובת החברה לתקנם

- בהתאם להסכם ובהתאם לאחריות החברה לתיקון הליקויים ואי ההתאמות ע"פ חוק המכר דירות ותקנותיו.
- 10.11. לא הופיע הרוכש לקבל את החזקה בדירה, כאמור בסעיף 10.1 לעיל, על אף שהיה עליו לקבלה, כי אז ייחשב המועד האמור בהודעה הנוספת שתשלח לרוכש כמועד מסירה בפועל לרוכש, לכל דבר ועניין, הנוגע להתחייבויות הרוכש על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ובכלל זאת אחריות הרוכש למצב הדירה ו/או מתקניה, אחזקתה, שמירתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה והבעלות עליה. אין באמור לעיל לפגוע בחובות החברה כשומר חנם של הדירה עד למועד מסירת החזקה בפועל. לחברה זכות לחייב את הרוכש בדמי שמירה סבירים בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובמקרה זה תיחשב כשומר שכר ותהיה כפופה לחובות המוטלים עליה כשומר שכר עפ"י חוק השומרים, התשכ"ז - 1967.
- 10.12. הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן, יהיה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף. (להלן: **"הנציגות הזמנית"**).
- 10.13. נמסר הרכוש המשותף לנציגות הזמנית, הודע לרוכש כי אותה נציגות זמנית תהיה מוסמכת מטעמו בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף, וכל פעולה או מחדל של אותה נציגות זמנית לקבלת הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת הרכוש המשותף תחייב ותזכה את הרוכש.
- 10.14. הודע לרוכש כי החברה תמסור לנציגות הזמנית הנ"ל את החלקים ברכוש המשותף, למעט אלה שנועדו להצמדה לדירה.
- 10.15. הפעלת המערכות של הרכוש המשותף כפופה לכך שהנציגות הזמנית ו/או נציגות הבית המשותף, ככל שתיבחר עד לאותו מועד, יתקשרו בחוזה עם חברת חשמל וחברת טלפון (לצורך חיבור קו טלפון למעלית) לחיבור הרכוש המשותף במונה למערכת החשמל בבנין, בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. אין באמור לגרוע מכל כי עלויות חיבור הבנין לרשת החשמל יחולו על החברה. הוצאות צריכת החשמל בגין הרכוש המשותף יחולו על כלל רוכשי הדירות בבנין לפי חלקם היחסי.
- היה ויישארו בבנין דירות בבעלות החברה שלא נמכרו, תשלם החברה לזוהד הבית את התשלום שהיה מגיע בגין הדירות לו היו מאוכלסות, ואת התשלומים בגין הצריכה השוטפת – אלא אם תוכיח החברה כי לא צרכה אותן בפועל. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- 10.16. המוכרת מתחייבת לקבל את כל האישורים הנדרשים בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות לצורך הפעלת המעלית כדין. הפעלת המעליות בבנין תהיה בכפוף לכך שהנציגות הזמנית ו/או נציגות הבית המשותף יתקשרו בחוזה עם חברת המעליות לצורך אחזקה, תיקונים (מבלי לגרוע מאחריות החברה לפי חוק המכר) וביטוח של המעליות שיותקנו בבנין ולשלם את כל הסכומים הנדרשים. לרבות חיבור לקו טלפון למעלית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.
- 10.17. ואפשרות השימוש ברכוש המשותף יהיו בכפוף לכך שהנציגות הזמנית ו/או נציגות הבית המשותף ככל שתיבחר עד לאותו מועד, יתקשרו בחוזה עם ספקי שירותים למערכות ולמוצרים שהותקנו בבנין וצריכים בדיקה תקופתית ותחזוקה אחריות החברה תהיה בהתאם לחוק המכר.
- 10.18. הוראות סעיפים 10.1-10.11 לעיל המתייחסות לקבלת הדירה יחולו בשינויים המחויבים על קבלת הרכוש המשותף. ואולם, החברה זכאית למסור לנציגות הזמנית ו/או לנציגות הבית המשותף אישור מרשות מוסמכת כי הרכוש המשותף ו/או כל חלקים ממנו נבדקו ונמצאו מתאימים ותקינים. אישור כזה ישמש כראיה לכאורה למסירת אותו חלק של הרכוש המשותף שהאישור מתייחס אליו ובלבד שהמוכר יפעל לתקן את הליקויים ברכוש המשותף בהתאם לחוק המכר דירות ותקנותיו.
- 10.19. האמור בסעיפים 10.12-10.18 לעיל אינו פוטר את החברה מאחריותה לתקינות הרכוש המשותף בהתאם לחוק המכר. הרוכש ויתר בעלי הדירות בבנין ישתמשו ברכוש המשותף שימוש ראוי וסביר ויבצעו את כל פעולות התחזוקה כראוי ובהתאם להוראות התחזוקה שימסרו לרוכש ע"י החברה כשהן חתומות על ידה.
- 10.20. בוטל.

11.1. אחריות החברה לתיקון ליקויים ופגמים בבניין או בדירה יהיו בהתאם לחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973, (להלן: "**חוק המכר**"). מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

- א. החברה תתקן על חשבונה כל אי התאמה שתתגלה בדירה, לעומת תיאורה במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (להלן בהתאמה: "אי התאמה", אי התאמות"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- ב. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (ולהלן: "הודעה בדבר אי התאמה").
- ג. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחוייבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- חזרה והתגלתה אי ההתאמה לאחר שהחברה תיקנה אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה, או שתיקונה של אי ההתאמה דחוף והחברה לא תקינה אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והחברה תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש לחברה הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- ד. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, או לקבלני משנה מטעמה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו בדירות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- ה. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין, תוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.
- ו. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל, ייגרם נזק לדירה או לרכוש המשותף, תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הדירה או הרכוש המשותף לקדמותם ככל שניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- ז. החברה תוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות בוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, 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 הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לביצוע תיקון אי התאמות על פי כל דין.

11.2. בוטל.

11.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב הרוכש לתחזק את הדירה באופן שוטף וואו לעשות את כל הפעולות המתאימות, בהתאם להוראות התחזוקה שימסרו לו ע"י החברה כשהן חתומות על ידה, ולהימנע מכל פעולות בלתי מתאימות כדי לשמר את הדירה ולעשות בה ובמתקניה שימוש נאות ולצרכי מגורים.

11.4. אחריות החברה לתיקון אי התאמה אחרת שאינה אי התאמה יסודית (כהגדרתה בחוק המכר) שאינה מאוזכרת בחוק תהיה בהתאם להוראות הדין מתאריך המסירה כמפורט בתוספת לחוק המכר, ואלה יתקנו על ידה במרוכז בסמוך לכך תוך זמן סביר ממתן ההודעה בכתב, מלבד תיקונים דחופים שאי ביצועם המידי ימנע מהרוכש שימוש בדירה למטרת מגורים – תיקונים כאלה יבוצעו על ידי החברה תוך זמן סביר ממועד ההודעה על ידי הרוכש ובהתאם לאופי הליקויים.

11.5. הרוכש יאפשר לחברה ו/או לבאים מכוחה לבצע את התיקונים הן בתוך הדירה עצמה והן ברכוש המשותף, תוך מתן אפשרויות לביצוע תיקונים בדירתו וואו מדירתו הנדרשים לתיקון

- ליקויים בדירה אחרת או ברכוש המשותף, והכל בהתאם וע"פ הצורך והנדרש וזאת תוך תיאום המועד לביצוע התיקונים מראש מולו.
- 11.6. מוסכם בזה כי אם הרוכש לא יאפשר את ביצוע התיקונים עצמם או חלק מהם במועדים שיתואמו מראש בין הרוכש לחברה, לא תבצע החברה את התיקונים עד להסרת מניעת הרוכש והכל בכפוף להוראות חוק המכר ותקנותיו.
- 11.7. אחריות החברה אינה כוללת תיקוני פגמים שנגרמו ע"י הרוכש ו/או מטעמו.
- 11.8. להסרת ספק מוצהר כי אין החברה אחראית מכל בחינה שהיא לשמירתם ו/או לשלמותם ו/או לתקינותם ו/או לטיבם של כל פריט ו/או אביזר ו/או חלק ו/או חומרים כלשהם שאינם כלולים במפרט הטכני של הדירה ו/או שהובאו לדירה על ידי הרוכש כדי לבצע שינויים ו/או תוספות. אין באמור לעיל לגרוע מכך כי החברה תישא באחריות להתקנת המוצרים ככל שאלו נעשו על ידיה ומקור הליקוי נעוץ בהתקנה.
- 11.9. הרוכש מתחייב לעשות את כל הפעולות הנדרשות ו/או להימנע מעשיית פעולות בלתי מתאימות על מנת לשמור על הדירה והבניין בהתאם להוראות התחזוקה שיינתנו ע"י החברה כשהן חתומות על ידיה או מי מטעמה ו/או בהתאם למתחייב ממצב הדירה והבניין והתחזוקה הנדרשת.
- 11.10. בוטל.
- 11.11. בוטל.
- 11.12. הוראות סעיפים 11.1-11.13 לעיל יחולו על אף פגמים ברכוש המשותף בשינויים הבאים:

- א. אחריות החברה תחול כלפי כל בעלי הדירות בבניין במאוחד ולפיכך כל הודעה על פגמים ברכוש המשותף תיעשה על ידי נציגות הבית המשותף ו/או הנציגות הזמנית בבניין בלבד. ככל ומדובר בפגם המצריך תיקון דחוף ניתן וההודעה תתקבל מכל דייר בבניין.
- ב. הנציגות הזמנית ו/או נציגות הבית המשותף תתקשר עם הספקים או עם כל גורם אחזקה אחר, בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים ובמערכות המשותפים. וכן אחריות וחבות החברה כלפי הרוכש לגבי אותם מתקנים ומערכות משותפים במשך תקופת הבדק והאחריות, הינו שמירה וביצוע עבודות האחזקה, התפעול והשירות של אותם מתקנים ומערכות משותפים ע"י הספקים במשך תקופת הבדק, תהיה בהתאם לחוק המכר.

12. שינויים ותוספות

- 12.1. עד למסירת החזקה לרוכש וקבלת טופס 4, הרוכש לא יהיה רשאי לעשות שינויים ו/או תוספות בדירה, בין בעצמו ובין ע"י אחרים מטעמו וכן לא יהיה רשאי להיכנס לדירה ולהכניס לדירה חומרים, כלים, או מתקנים ואביזרים מכל סוג ומין עד למסירת החזקה בדירה לרוכש. ביקור הרוכש בדירה ייעשה רק לאחר הסכמה ותיאום מראש עם המוכר יחד עם נציג המוכר ויפעל ע"פ הוראות הבטיחות שנקבעו ע"י המוכר.
- 12.2. הרוכש לא יהיה רשאי לדרוש זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט ויתור כנגד הרכיבים המפורטים בנספח ט' להסכם זה.
- 12.3. הרוכש מתחייב בזה כי עד לרישום הבניין כבית משותף ורישום הזכויות בדירה על שמו בפנקס הבתים המשותפים (או כאגף נפרד בבית משותף היה וכלל הפרויקט יירשם כבית משותף) ובלשכת רישום המקרקעין, לא יבצע שינויים ותוספות בבניין או בדירה בקירות חיצוניים ולא יבנה תוספת כלשהי כל הקרקע ו/או בבניין **אלא אם יקבל הרוכש היתר בניה** בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "**שינויים חיצוניים**") ככל שנדרש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר זכויות החברה, יהא הרוכש חייב להרוס כל שינוי או תוספת שבוצעו על ידו אם בוצעו, בניגוד לאמור לעיל, ולהשיב את המצב לקדמותו מיד עם דרישת הרשויות ובכפוף להוראות כל דין ו/או רשות.
- 12.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הרוכש שלא לבצע ו/או להתיר ביצועם של שינויים חיצוניים בטרם קיבל היתר בניה כדן, וככל שהדבר נדרש יהיה עליו לקבל אישור מנציגות הבית. האיסור הנ"ל בעניין השינויים החיצוניים נועד על מנת לאפשר את השמירה על חזונו החיצוני של הבניין ושמירת אופיו ומתכונתו וכי הוראות ממין זה יכול ותיכללנה בתקנון הבית המשותף וכי יראו אותו כמחויב לשמור על הוראות אלו יחד עם יתר בעלי הדירות האחרים בבניין.
- 12.5. בעצם ביצועם של שינויים חיצוניים, מסיר הרוכש מהחברה כל אחריות לתקינותו של אותו חלק בדירה או בבניין שבו נעשה השינוי החיצוני.

13. רישום הבניין כבית משותף ורישום הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין

- 13.1. החברה תפעל לכך שהבניין יירשם כבית משותף במובן חוק המקרקעין או ביחד עם בתים/בניינים אחרים כבית משותף מורכב, וכי הדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף, במועדים כאמור בסעיף 6ב לחוק המכר וזאת בהתאם להוראות הדין ובכפוף להוראותיו ולאישורו של המפקח על רישום המקרקעין. המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום הפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. בחישוב המועדים הנ"ל לא יבואו במניין תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן.
- 13.2. החברה תפעל לרישום הדירה בפנקס הבתים המשותפים ע"ש הרוכש בחכירה מהוונת כשהיא נקייה מכל עיקול, שעבוד או משכנתא שמקורם בחברה ופרט למשכנתא שעשויה להירשם בגין הלוואה או משכנתא שנטל/שיטול הרוכש או שעבודים ו/או הערות מכל סוג שהוא ו/או עיקולים מחמת הרוכש, והכל במועדים הנקובים בחוק המכר דירות, לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר ובכפוף להמצאת מלוא המסמכים הדרושים ע"י הרוכש לצורך הרישום לרבות אישורי מיסים ושטרי משכנתא.
- החברה תפעל לכך שרשות מקרקעי ישראל תחתום על חוזה חכירה לגבי הדירה. חוזה חכירה ותנאיו יהיו לפי הנוהל ברמ"י במועד חתימתו.
- הרוכש מתחייב לחתום עם רמ"י על חוזה חכירה ביחס לדירה במועד שיתואם בינו לבין החברה ולהמציא לחברה אישור מאת רמ"י המעיד על חתימת החוזה הנ"ל.
- 13.3. את הפעולות והרישומים המפורטים בסעיפים 13.1-13.2 לעיל, ניתן יהיה לבצע רק עם גמר הבנייה של הבניין ו/או גמר ביצוע פעולות פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ביחד לקרקע וסביבתה ככל שיידרש, וכי ייתכנו עיכובים בהשלמת הרישום עקב סיבות שהוכיחה החברה שאינן בשליטתה ושהחברה לא יכולה הייתה למנוע את קיומן, מבלי שהדבר יגרע מהתחייבותה של החברה לטפל ברישומים הנ"ל תוך זמן סביר לכשתיווצר האפשרות המעשית לכך. כמו כן, הודע לרוכש כי בעת הרישום הסופי, ולאחר ביצוע ורישום תכנית חלוקה של החלקה (ככל שתידרש) יתכנו שינויים בגבולות החלקה ו/או בשטחה בכפוף לכך שלא תיפגענה זכויותיו על פי הסכם זה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של הרוכש עפ"י כל דין.
- 13.4. בהגיע מועד רישום זכויות הרוכש בדירה בלשכת רישום המקרקעין, יעשה הרוכש את כל הדרוש ויחתום על כל המסמכים כפי שיוור לו החברה ו/או עורכי דינה, על מנת לאפשר את ביצוע הרישום. החברה תתאם עם הרוכש מועד לצורך חתימה על המסמכים כאמור. מבלי לגרוע מכלליות הוראה זו ומחובת הרוכש לחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר כאמור להלן, מוסכם מפורשות כי הרוכש יהא חייב להמציא לחברה או לבאי כוחה, כל אישור על תשלום מיסים ו/או כל אישור אחר שיהיה צורך בהם ושלעדיהם לא ניתן יהיה לבצע את הרישום בהגיע מועד זה ב"כ החברה יפנה לרוכש לצורך ביצוע פעולות כאמור בסעיף זה.
- אין במתן ייפוי הכח הבלתי חוזר כדי לפטור את הרוכש מהתחייבויותיו בסעיף זה. ככל שהרוכש יידרש להגיע לחברה/לבאי כח החברה/לרשויות השונות יתואם עימו מועד סביר להגעה.
- 13.5. בוטל.
- 13.6. זכויות הרוכש בדירה מתייחסות אך ורק לדירה עצמה כולל הצמדות שסומנו בתשריט הרכישה ולה בלבד, ואין לו זכויות כלשהן בחלקים אחרים של הבניין פרט לחלקו ברכוש המשותף. לחברה שמורה הזכות לגרום לכך שעם רישום הבניין ו/או הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים, יירשמו זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או יוצאו מקומות חניה ו/או שטחים אחרים מהחלקה ו/או מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות מסוימות ו/או יחידות אחרות בבניין עצמו לפי החלטת החברה כמצוין במפרט הטכני נספח א'. לחברה הזכות לגרום לרישום תקנון מוסכם ו/או תוספת לתקנון המצוי אשר יכיל תנאים בדבר הצמדת מקומות חניה ו/או הצמדות שטחים אחרים ותנאים אחרים בקשר לזכות השימוש ברכוש המשותף ובמקרקעין

- כמצוין במפרט הטכני נספח א'. ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.
- 13.7 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם בזה כי החברה רשאית להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חלקים בנויים ו/או בלתי בנויים על החלקה, שטחי גינה ושטחי חניה מקורים ובלתי מקורים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, גגות, גגות עליונים, מרפסות, מתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבניין וכו' ולהצמידם בצמידויות מיוחדות ליחידות בבניין, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף לכל דין ובלבד שחלקים אלה לא הוצמדו לדירה, ולא קיימת מניעה או איסור להוציאם מהרכוש המשותף לפי הוראות הדין כמצוין במפרט הטכני נספח א'.
- 13.8 החברה תהיה רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט או בתכניות המכר, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת חשמל וספקיות התקשורת והגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל, תודיע על כך החברה לרוכש בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין. הזכויות בחדר השנאים ו/או חדר בזק יירשמו ע"ש חברת חשמל ובזק (בהתאמה), וכן יוקנו להם זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדר השנאים וחדר הבזק. הודע לרוכש שהחברה תעניק לחברת החשמל ולבזק את הזכויות האמורות וכולל כל זכות אחרת שתידרש על ידן לרבות רישומן כחלקות משנה נפרדות, ולרבות רישום סעיף בתקנון הבית המשותף לפיו חברת חשמל ובזק תהינה פטורות מהוצאות ועד הבית/דמי ניהול ו/או הוצאות תחזוקה מכל מין וסוג שהוא, וכי במקרה של רישום בית משותף תיכללנה בתקנון הבית המשותף הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, לרבות זכויות מעבר. תקנון הבית המשותף שיירשם יתבסס על התקנון המצוי בכפוף לצרכים ודרישות הרשויות בפרויקט.
- 13.9 החברה תהיה זכאית בכל שלב, ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצרכי ציבור לפי דרישת הרשויות, בין בתמורה ובין ללא תמורה ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש ע"פ הסכם זה וע"פ כל דין.
- 13.10 החברה תהא רשאית לרשום הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין בכלל והחלקה בפרט ו/או על הבית המשותף ו/או על הרכוש המשותף ו/או לגבי שטחים אחרים כפי שאלה תידרשנה בהתאם לדרישות הרשויות הרלוונטיות, בין היתר להבטחת זכויות מעבר לכלי רכב והולכי רגל וזכויות שימוש בשטחים (לרבות חניות) במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי דירות אחרים בבניין, או של בעלי זכויות בבניינים סמוכים, או של רשויות ציבוריות כגון עירייה, חברת חשמל, בזק, חבר גז וכו'.
- 13.11 מבלי לגרוע במאומה מן האמור בסעיפים הקודמים ביחס לזכויות מוגדרות של החברה בעניינים הקשורים ברישום הבית המשותף וברכוש המשותף והשימוש בו וכן בקביעת החלקים ברכוש המשותף שיוצמדו לדירה, ומתוך כוונה מוצהרת להוסיף על האמור לעיל, הודע לרוכש כי בכל עניין הנוגע לכל הנושאים הנ"ל והקשר בהם באיזה אופן שהוא, החברה תגרום שהרישומים בנושאים אלה בפנקסי המקרקעין למיניהם בקשר לחלקה, יבוצעו ע"פ קביעותיה והחלטותיה והכל בכפוף להוראות כל דין והוראות המכרז וכי אין בהחלטות אלה לפגוע בזכויות הרוכש ע"פ הסכם זה וע"פ כל דין.
- 13.12 כל עוד לא נרשמה הדירה ע"ש הרוכש בלשכת המקרקעין ישמש הסכם זה כראיה לזכות הרוכש בדירה.

14. תשלום מיסים, אגרות והוצאות שונות

- 14.1 החברה תישא בתשלום מס שבח מקרקעין או מס הכנסה בגין מכירת הדירה לרוכש.
- 14.2 כל היטלים (לרבות היטל השבחה, היטל תיעול, היטל ביו, היטל סלילה), אגרות, מיסים ותשלומי חובה עירוניים (לרבות ארנונה) או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הדירה או בקשר אליה לרבות החלק היחסי בחלקה ו/או ברכוש המשותף הקיימים ביום חתימת ההסכם (להלן: "המיסים") לרבות כאלה החלים על בעלים ובין אם יושתו על מחזיקים עד למועד המסירה – יחולו על החברה ובגין התקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך יחולו על הרוכש.
- 14.3 במידה ויידחה מועד המסירה עקב טעמים הנעוצים ברוכש, תחול החובה לתשלום המיסים כהגדרתם בסעיף 14.2 ממועד המסירה המקורי הנקוב בנספח א' ולא ממועד המסירה הדחוי.
- 14.4 יובהר כי היטל השבחה שיוטל על הדירה בגין תכנית בניין עיר שאושרה עד למועד חתימת הסכם זה יחול על החברה. היטל השבחה שיוטל על הדירה עד למועד מסירת החזקה ושעילתו נוצרה בהמשך ליוזמת החברה, ו/או בקשר להיתר הבניה שניתן ו/או הקלה ו/או בקשר לבניית הפרויקט נשוא הסכם זה ו/או בקשר להתחייבויות החברה עפ"י הוראות המכרז יחול על החברה. כל היטל השבחה בגין תכנית בניין עיר חדשה שתאושר לאחר חתימת הסכם זה

ושהחברה לא ניצלה עבורה את זכויות הבניה שניתנו מכוחה ולא בגין תוספת בניה שתיעשה ע"י הרוכש ושאינה כתוצאה מיוזמת החברה, יחול על הרוכש.

14.5. הרוכש יישא בתשלום מס רכישה במועד ובהתאם לחוק מיסוי מקרקעי (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 החל על עסקה זו ככל שיחול. באחריות כל אחד מהצדדים לעסקה להגיש דיווח למשרדי מיסוי מקרקעין. באחריות הרוכש לדווח לרשויות המס על העסקה נשוא חוזה זה בהתאם להוראות הדין ובאפשרותו להכין את השומה בעצמו ולא באמצעות עו"ד מטעמו. למרות האמור וככל שתתבקש ע"י הרוכש, החברה ולא מי מטעמה לרבות עורכי דינה תסכים לערוך שומה עצמית עבור הרוכש בעניין חבות הרוכש במס רכישה בגין רכישת הדירה.

14.6. עבור ביצוע הרישומים השונים המתחייבים מהסכם זה (רישום הבית המשותף ורישום זכויות הרוכש בדירה), ישלם הרוכש לב"כ החברה במעמד חתימת ההסכם סך השווה ל-0.5% ממחיר הדירה כולל מע"מ או 4,999 ₪ לפי הנמוך, בתוספת מע"מ. למען הסר ספק, הסך הנ"ל אינו כולל אגרות לרישום משכנתא/הערה בגין התחייבות לרישום משכנתא אשר עלותן תחול גם היא על הרוכש.

14.7. על אף האמור בסעיף 14.2, הודע לרוכש כי התמורה כהגדרתה בנספח התמורה נקבעה ע"י החברה בהתחשב בסוגי המיסים ושיעורם הידוע ביום חתימת ההסכם. בכפוף להוראות כל דין, יישא הרוכש במיסים חדשים, ככל שיוטלו על הדירה או בקשר עם רכישתה, שאינם קיימים ביום חתימת ההסכם ולא התוספת למיסים קיימים המתייחסים לדירה ולא לעסקת המכירה לרוכש ובלבד שמיסים כאמור הוטלו על פי דין על רוכשי הדירה. הוטל מס כאמור, או הוגדל שיעורו של מס קיים המתייחס לדירה ולא לחלקה, יישא בו הרוכש כפי חלקו היחסי לפי העניין.

14.8. כאשר יגיע המועד לכך, החברה תודיע לרוכש, בכתב או במייל כי עליו לדאוג לחתימה על חוזים לאספקת חשמל, מים, גז ותקשורת. עם קבלת ההודעה, ובתוך 7 ימים הרוכש יפעל לחתימה על הסכמים לאספקת חשמל, מים גז ותקשורת לדירה עם הגופים הנוגעים בדבר, כדי להבטיח את הספקתם לדירה מבעוד מועד. מובהר כי התשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים העירונית, למיכל אספקת הגז (מיכל או צובר) עד למונה הדירתי וחיבור הבניין לרשת החשמל הארצית יחול על החברה והכל בכפוף לסעיף 10.2. למען הסר ספק, במקרה בו למרות הודעת החברה, הרוכש לא התקשר בחוזים כאמור בסעיף זה, והחברה שילמה בגין החוזים כאמור תשלומים אלה או חלקם לגורמים הנ"ל קודם למועד המסירה, שכן אי ביצוע התשלום במועד היה עלול לעכב את החברה מלעמוד בהתחייבויותיה- ישיב הרוכש לחברה את הסכומים ששולמו עבורו כאמור עד לא יאוחר ממועד המסירה בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה ממועד תשלומם ע"י החברה ועד להשבת התשלום בפועל. תשלומים לרשות המוסמכת ישולמו עם דרישתה הראשונה ולא במועד הקבוע לפי דין. תשלומים לכל גורם אחר ישולמו במועד שיידרש על ידו ולא ע"פ המוסכם עמו או מול החברה. כל טענות ההגנה שהיו עומדות לרוכש כלפי אותו גורם לו שילמה החברה כאמור יעמדו לו כלפי החברה.

14.9. הרוכש מתחייב לשלם את מיסי ועד הבית באופן יחסי לפי חוק המקרקעין ולא כל החלטה של ועד הבית ובלבד שכל החלטה תביא במכלול השיקולים את חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

14.10. מוסכם בין הצדדים כי הפרת אי אילו מהתחייבויות הרוכש לפי סעיף 14.8 דלעיל החברה תהיה רשאית לתבוע את הנזקים שהוכח שנגרמו לה.

14.11. היה ובבניין יישארו דירות בבעלות החברה שלא נמכרו ולא לא נמסרו, תשלם החברה לוועד הבית את התשלום שהיה מגיע בגין הדירה לו הייתה מאוכלסת. החברה תהיהפטורה מאותו חלק של הוצאות תשלום עבור צריכה ככל שתוכיח שלא צרכה.

15. ייפוי כוח וחתימה על מסמכים

15.1. במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הרוכש על ייפוי כח בלתי חוזר נספח ד' להסכם זה. ייפוי הכח הנ"ל ישמש את החברה ופרקליטה לבצע כל רישום שהוא וכל פעולה אחרת שהיא מתחייבת מהוראות הסכם זה לקיום הוראות חוזה זה, לרבות רישום זכותו של הרוכש בדירה, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה. מובהר כי עצם מתן ייפוי כח אינו משחרר את הרוכש מקיום התחייבויותיו בעצמו שלא באמצעות מייפה הכח. מובהר כי ככל שהחברה תדרוש כי הרוכש יחתום על ייפוי כח נוסף/י אלו יחולו על החברה ההוצאות בגין ייפוי הכח כאמור.

15.2. הרוכש מאשר לב"כ החברה לחתום על כתב התחייבות, תצהירים ומסמכים שונים ככל שיידרשו ע"י רשות מקרקעי ישראל בדבר איסור על מכירת הזכויות בדירה לנתין זר.

15.3. האמור בסעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת של הרוכש למיופה הכוח לפעול על פיו, בהתחשב בכך שזכויות צד שלישי, דהיינו של החברה ולא בנק שייתן לרוכש הלוואה לרכישת הדירה ולא קונים אחרים תלויות בכך.

- 15.4. שני הצדדים מתחייבים לנקוט בכל הצעדים ולחתום על תצהירים, שטר מכר ואו כל טפסים ומסמכים אחרים הנוגעים להסכם זה על כל תנאיו לצורך ביצועו וקיומו המלא – הכל כפי שיורו להם פרקליטי החברה.
- 15.5. משרד עורכי הדין משה פרסיק ואח' מרחוב ז'בוטינסקי 33 ברמת גן הוא פרקליט החברה בלבד ומייצג אותה בעסקה הנוכחית (להלן: "עוה"ד"). הרוכש רשאי להיות מיוצג ע"י עורך דין אחר לפי בחירתו.
- 15.6. עוה"ד ייצגו את הרוכש לצרכי השלמת הליכי הרישום בלבד עד להשלמת רישום הדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

16. העברת זכויות

- 16.1. החברה תהיה זכאית להעביר את זכויותיה וחובותיה לפי הסכם זה, ללא הסכמת הרוכש, ובתנאי שמקבל ההעברה יקבל על עצמו את כל התחייבויות החברה כלפי הרוכש ושהחברה תישאר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות ע"י מקבל ההעברה.
- 16.2. בכפוף לאמור בסעיף 7.10 לעיל עד לרישום הדירה ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, הרוכש יהא זכאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם זה לצד ג' אך ורק לאחר שביצע את כל התחייבויותיו ע"פ חוזה זה, אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות, לרבות ששילם את מלוא התמורה וקיבל את החזקה בדירה ולאחר שיתמלאו כל התנאים הבאים במצטבר:
- א. הרוכש יודיע בכתב לחברה על רצונו להעביר את זכויותיו ויקבל את אישורה להעברה. החברה לא תהא רשאית לסרב להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים ורלוונטיים לרישום הזכויות בלבד.
 - ב. מקבל ההעברה יקבל על עצמו בכתב את כל התחייבויות הרוכש לפי הסכם זה, ויחתום על יפוי כוח לפי הסכם זה.
 - ג. הרוכש החזיר לחברה את הערבויות הבנקאיות שקיבל.
 - ד. הרוכש ישלם את כל ההוצאות, המסים והאגרות המגיעים ממנו בהתאם להסכם זה.
 - ה. הצדדים להעברה ימציאו לחברה אישורי מס שבח, מס רכישה, הרשות המקומית, ועד בית וכן אישור על סילוק משכנתא וישלמו את כל התשלומים הכרוכים בכך.
 - ו. במידה שהרוכש קיבל הלוואה למימון רכישת הדירה, המלווה נתן הסכמתו בכתב להעברת הזכויות וכן הערת אזהרה שנרשמה לטובת המלווה ככל שנרשמה – בוטלה.
 - ז. הרוכש ואו הנעבר שילמו לחברה לכיסוי הוצאותיה בגין העברת הזכויות וההתחייבויות דמי טיפול בהתאם לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
 - ח. שני הצדדים לעסקה יחתמו על כל מסמך שיידרש לצורך העברת הזכויות באופן ובנוסף המקובלים בשוק ולפי העניין, על פי שיקול דעת ב"כ החברה ובהתאם לנוהל העברת הזכויות שייקבע ע"י החברה ובא כוחה.
- 16.3. לא מילא הרוכש ואו מקבל ההעברה את כל התנאים המפורטים בסעיף זה, יהיו החברה ופרקליטה פטורים מלאשר את העברת הזכויות ומחובתם לרשום את הדירה על שם מקבל ההעברה בלשכת רישום המקרקעין או בספרי החברה המשכנת או כל חובה אחרת לפי הסכם זה.
- 16.4. רק בכפוף לקיום מלוא האמור בסעיף 16.2 על תת סעיפיו, ישוחרר הרוכש מהתחייבויותיו לחברה, כאשר בכל מקרה מובהר כי אין בקיום התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי הרוכש לשחרר את הרוכש מהתחייבויותיו כלפי החברה.
- 16.5. כל עוד לא הושלם רישום הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הרוכש רשאי למשכן ואו לשעבד את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לאחרים ולא יהיה זכאי להקנות בכל דרך שהיא כל זכויות שהן בדירה או בקשר אליה למעט לטובת בנק שייתן הלוואה לרוכש למימון רכישת הדירה, אלא אם ניתנה לכך הסכמה בכתב ומראש.

17. הפרת התחייבויות

- 17.1. פירעון כל תשלום מתשלומי התמורה המגיע מהרוכש ע"פ הסכם זה ונספחיו, במועדו ובמלואו הינו תנאי יסודי של הסכם זה. פיגור בכל תשלום התמורה העולה על 10 ימים – יהווה הפרה יסודית של ההסכם ויקנה לחברה את הזכות לבטל את ההסכם, וזאת לאחר שהרוכש נדרש לתקן את ההפרה במכתב רשום בתוך 10 ימים מיום קבלת המכתב והרוכש לא עשה כן.
- 17.2. במידה והרוכש יפגר בתשלום מתשלומי התמורה בהסכם זה, והחברה החליטה שלא לבטל את ההסכם, ישלם הרוכש ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה וזאת ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"), מוסכם כי איחור של עד 7 ימים לא יהווה איחור שבגיניו תשולם ריבית פיגורים. שיעור הריבית תחול באופן הדדי גם לגבי תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (כדוגמת איחור המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה).
- 17.3. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש לחברה סכום השווה ל-2% מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש כמפורט בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. החברה תהיה זכאית לחלט סכום פיצוי המוסכם מתוך התמורה ששולמה ע"י הרוכש. אין באמור כדי למנוע מהרוכש את זכותו לתבוע פיצויים או על תרופה אחרת לפי כל דין.
- 17.4. בוטל ההסכם ע"י החברה בשל הפרתו ע"י הרוכש, מוסכם כי מתוך הכספים ששולמו ע"י הרוכש תחזיר החברה לבנק את ההלוואה שהרוכש קיבל לצורך מימון רכישת הדירה לרבות תשלום קנסות ריביות עמלת פרעון מוקדם וכד' ככל שיהיו.
- 17.5. יתרת הכספים תוחזר לרוכש לאחר חילוט הפיצוי המוסכם כאמור לעיל וסילוק המשכנתא, יוחזרו לרוכש תוך 45 ימים מיום פינוי הדירה, במקרה בו טרם נמסרה הדירה – מיום הביטול, בערכם הריאלי כשהם צמודים מיום הביטול ועד להשבה (למען הסר ספק הסכום האמור לא יישא כל ריבית) ובתנאי מוקדם שהרוכש יתחייב בכתב לוותר על כל דרישה לזכות בדירה, יחתום על תצהיר ביטול למס שבח, ישיב לחברה את הערבויות הבנקאיות שקיבל ויבטל את הערבות האזרחית אם נרשמהו כזאת, והכל תוך שמירת טענות הרוכש ע"פ דין.
- 17.6. כל ויתור, ארכה, הנחה או דחייה מצד החברה, בקשר למילוי הוראות הסכם זה, לא יפגעו בזכויותיו על פי ההסכם ולא יראו בהם כתקדים ואו בהסכמה של החברה לאי מילוי כזה מצד הרוכש ובכל מקרה עליהם להינתן בכתב בלבד.
- 17.7. בוטל.
- 17.8. בוטל.

18. הבטחת כספי הרוכש

- 18.1. החברה התקשרה לתקשר בהסכם למימון בניית הבניין ולצורך זה משכנה/תמשכן החברה את זכויותיו במקרקעין בחלקה לטובת הבנק המלווה כהגדרתו לעיל.
- 18.2. עיקרי ההסכם בין החברה לבנק המלווה הינן כדלקמן:
א. תשלומים שישלם הרוכש עבור רכישת הדירה יופקדו בחשבון נפרד בבנק המלווה, המיועד אך ורק למימון בניית אותה דירה.
ב. הבנק המלווה ישחרר לחברה כספים מחשבון הליווי על פי אישורי התקדמות הבניה שהומצאו לבנק המלווה.
ג. הבנק המלווה ייתן לרוכש ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, כנגד כל סכום שיפקיד הרוכש בחשבון הליווי.
- 18.3. לאור האמור בסעיף 18.2 לעיל מתחייב הרוכש לחתום במעמד חתימת ההסכם על נספח הבנק המלווה וכתב התחייבות נספח ה' להסכם זה. החברה תמסור את כתב ההתחייבות והנספח החתומים לבנק המלווה.
- 18.4. החברה מתחייבת להבטיח את הכספים שישלם הרוכש לחברה על חשבון התמורה על פי הוראות החוזה, בהתאם לחוק המכר וזאת על ידי מתן ערבות בנקאית מתאימה לרוכש.
- 18.5. כספי התמורה ישולמו לחשבון הליווי במנוהל בבנק _____ ח-ן מס' _____ סניף _____ באמצעות שוברי תשלום המונפקים ע"י הבנק המלווה שיימסרו לרוכש ע"י החברה.
- 18.6. הרוכש יהיה רשאי לפנות לבנק כדי לקבל אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לו ע"י החברה אכן תואמים את הרשום בבנק, וזאת באחת הדרכים הבאות: באמצעות פנייה לסניף הנ"ל בו מתנהל החשבון הסגור, באמצעות פנייה טלפונית למס' האלפון המצוין ע"ג שוברי התשלום או באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום.
- 18.7. החברה תישא בתשלום עמלת העברות כאמור.

- 18.8. הערבויות תימסרנה לרוכש ע"י הבנק המלווה תוך 14 ימי עסקים מביצוע כל תשלום ותשלום. על הרוכש לוודא כי התשלום באמצעות השובר התקבל בבנק באמצעות פניה למשרדי החברה.
- 18.9. במועד המסירה, ובכפוף להשלמת הבניה ובלבד שקודם לכן נחתם חוזה חכירה בין הרוכש לבין הרשות לגבי הדירה או שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת הרוכש שתיוחד לדירה, ימסור הרוכש לחברה את כל ערבויות חוק המכר שקיבל בגין תשלום התמורה.
- 18.10. כנגד ביטול ערבויות חוק המכר לחברה כאמור בסעיף זה, תדאג החברה כי יינתן לרוכש מכתב מהבנק המלווה, בעל המשכנתא, המאשר כי בכפוף לקיום שני התנאים שלהלן, לא תחול המשכנתא על הדירה. מובהר כי עלות הפקת מכתב זה לא תחול על הרוכש. ואלה התנאים: הרוכש שילם את מלוא התמורה ומילא את כל התחייבויותיו על פי החוזה וכי כל ערבויות חוק המכר שנמסרו לרוכש ע"י הבנק בוטלו כדין מבלי שהבנק נדרש לשלם סכומים כלשהם על פיהן.
- 18.11. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אם יתקיימו התנאים להחזרת הערבויות על ידי הרוכש וזאת עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות, תהיינה הערבויות הבנקאיות שנתנה החברה לרוכש ע"פ חוזה זה בטלות ומבוטלות וחסרות כל תוקף ונפקות. בין אם החזיר הרוכש את הערבויות כולן או מקצתן ובין אם לאו, וזאת ללא כל צורך בהסכמה או אישור או חתימה כלשהי מצד הרוכש.
- 18.12. החברה רשאית להחליף את הבטוחה האמורה בסעיף 18.4 לעיל בבטוחה אחרת על פי סעיף (2)2 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, שהחלפת הבטוחה תיעשה על פי הוראות החוק ותישלח על כך הודעה לרוכש. החברה תישא בהוצאות הבטוחה החלופית ככל שתוחלף הבטוחה.

19. הלוואה ממוסד פיננסי למימון רכישת הדירה ע"י הרוכש

- 19.1. אם הרוכש יזדקק למשכנתא למימון רכישת הדירה הוא יוכל לקבלה מבנק למשכנתאות לפי בחירתו ואין הוא מחויב לקבלה מהבנק המלווה.
- 19.2. קבלת המשכנתא על כל הדרישות וההוצאות הקשורות בכך היא באחריות הרוכש בלבד.
- 19.3. לבקשת הרוכש, החברה מתחייבת לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא בתוך שבועיים מיום קבלת כתב ההתחייבות במשרד החברה ו/או לדאוג להחתמת הבעלים הרשום במקרקעין על כתב ההתחייבות זה, בכפוף לזכותו של ב"כ החברה להעיר הערות מקובלות וסבירות על הצדדים לכתב ההתחייבות ובכפוף לכך שלא תוטל על החברה כל אחריות ו/או התחייבות שלא נטלה על עצמה במפורש בהסכם זה.
- 19.4. מוסכם ומובהר כי לחברה תעמוד זכות שלא לחתום על כתבי התחייבויות לרישום משכנתא בעבור הרוכש אלא אם קודם לכן הקדים ושילם הרוכש לחברה לא פחות מסך של 10% מסכום התמורה.

20. שונות

- 20.1. תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא בין הצדדים. הסכם זה בא במקום כל הסכמה במסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחים, ובמקום משא ומתן, פרסום, הצהרה או סיכום, בין אם בע"פ ובין אם בכתב, הקודמים לחתימת ההסכם. אין בסעיף זה לגרוע מזכויות הרוכש לפי כל דין. אין בכך כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.
- 20.2. כל שינוי מתנאי ההסכם ייעשה בכתב בלבד ובחתימת שני הצדדים.
- 20.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולעניין הסכם זה, לא יהא שום תוקף לשום ויתור או ארכה או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט הטכני, אלא אם נעשו בכתב. זאת למעט אם צוין בהסכם אחרת ו/או בנספחים להסכם, וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 וכאמור בחוק המכר.
- 20.4. שום איחור ע"י צד בשימוש בזכויותיו לא ייחשב כויתור, והצד יהיה רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או כל חלק מהן ע"פ הסכם זה וע"פ כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.
- 20.5. ספרי החשבונות של החברה יהיו ראייה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום ששולם לחברה או שיגיע ממנו לחברה ע"פ הסכם זה.
- 20.6. כלל הרוכש מספר יחידים, יחולו התחייבויות הרוכש ע"פ חוזה זה במאוחד ובנפרד על כל יחיד הרוכש. מובהר כי במקרה של ביטול הסכם תידרש חתימת כל אחד מיחיד הרוכש.
- 20.7. לרוכש לא תהיה זכות קיזוז כלפי החברה בגין כל דבר ועניין הנובע מהסכם זה ובכלל.

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

21. כתובות הצדדים

- 21.1. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט בכותרתו.
- 21.2. לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש, תהיה כתובת הדירה כתובת הרוכש לכל דבר ועניין לצרכי הסכם זה.
- 21.3. כל הודעה או מכתב בקשר להסכם זה תישלח בכתב בדואר רשום לפי הכתובת המופיעה במבוא שתחייב את הצדדים כל עוד לא הודיע צד למשנהו על שינוי הכתובת במכתב רשום, אלא אם כן נקבעה הוראה אחרת בהסכם בדבר משלוח הודעה במייל.
- 21.4. כל הודעה אשר תישלח ע"י צד אחד למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מהמועד בו נשלחה בדואר רשום לכתובת האמורה.
- 21.5. נמסרה ההודעה ביד – תחשב כמתקבלת מיום מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה

נספח ג' – נספח פרטי הדירה, תמורה, תנאי התשלום ומסירה

שנערך ונחתם ברמת גן ביום _____ לחודש _____ שנת 2021

בין:

י. אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ
חברה פרטית רשומה מס. 51-1422701
ת.ד. 101, נתיבות
(להלן: "החברה ו/או המוכר")

לבין:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
כולם ביחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית ביניהם שכתובתם
לצרכי הסכם זה:
אצל: _____
רח': _____ עיר: _____
טל: (בית) _____ (עבודה) _____
דוא"ל - _____
(להלן: "הרוכש")

1. כללי

- 1.1. נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.3. הוראות נספח זה משלימות את הוראות ההסכם, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות ההסכם, יגברו הוראות המפורטות בנספח.

2. תיאור הדירה

- 2.1. דירה מס' זמני _____ בבניין מס' _____ שייבנה במגרש _____
- 2.2. הדירה בת _____ חדרים בקומה _____ בשטח _____ מ"ר כמסומן בתכניות וכמצוין במפרט.
- 2.3. לדירה תוצמד חניה מס' זמני _____ ומחסן מס' זמני _____.

3. התמורה

- 3.1. בתמורה לרכישת הדירה ישלם הרוכש לחברה (במועדים ובשיעורים כמפורט להלן) סך של _____ ₪ (_____) (שם _____) כולל מע"מ בשיעורו כחוק כיום (להלן: "התמורה").
- 3.2. התמורה תשולם באופן ובמועדים כדלקמן:

- א. 7% מהתמורה בסך של _____ ₪ ישולמו ביום חתימת הסכם זה. התשלום ייעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שהרוכש לא קיבל את פנקס השוברים במעמד חתימת הסכם המכר, ישולם סכום זה בצ'ק מזומן לפקודת החברה ועם קבלת פנקס השוברים יועבר סך זה באמצעות שובר מפנקס השוברים לחשבון הליווי השל הבנק המלווה.
- ב. 13% מהתמורה בסך של _____ ₪ ישולמו עד לא יאוחר מיום _____ (45 יום מיום חתימת הסכם המכר). התשלום ייעשה באמצעות פנקס השוברים של הבנק המלווה. ככל שבמועד זה לא יתקבל פנקס תשלומים ישולם תשלום זה תוך 10 ימים מיום קבלת פנקס השוברים. כאשר מוסכם כי החל מיום ה-45 מחתימה הסכם זה ועד לחלוף 10 ימים מיום קבלת פנקס השוברים לידי הרוכש התשלום לא יישא הצמדה.
- ג. 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ ישולמו עד לא יאוחר מיום _____ 4 חודשים לאחר חתימת החוזה. ובכפוף לקבלת היתר בניה סופי ויובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בניה עד למועד זה, לא ישלם הקונה את הסך האמור והבאים אחריו עד לקבלת היתר בניה מלא.
- ד. 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ ישולמו עד לא יאוחר מיום _____ (8 חודשים לאחר חתימת החוזה).
- ה. 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ ישולמו עד לא יאוחר מיום _____ (12 חודשים לאחר חתימת החוזה).
- ו. 14% מהתמורה בסך של _____ ₪ ישולמו עד לא יאוחר מיום _____ (16 חודשים לאחר חתימת החוזה).

- ז. 14% מהתמורה בסך של _____ ש"ח ישולמו עד לא יאוחר מיום _____ (20 חודשים לאחר חתימת החוזה).
- ח. היתרה בשיעור 10% מהתמורה בסך של _____ ש"ח תשולם עד 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה.
- תשלום מלוא התמורה ע"י הרוכש בטרם מועד המסירה הינו תנאי למסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.
- למען הסר ספק, התמורה לעיל משקפת את מחירי המכרז, בתוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בניה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום חתימת חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין החברה לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בניה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה לא יוצמד למדד. אולם החל ממועד היתר הבניה יישא הרוכש בהצמדת מדד בגין כל תשלום המפורטים לעיל בסעיף 3.2 ג'-ח'.
4. איחור של עד 10 ימים בביצוע כל תשלום מתשלומי התמורה לא יהווה הפרת החוזה, אולם יחויב בהפרשי הצמדה וריבית כאמור בסעיף 17 להסכם המכר, החל ממועד התשלום המיועד ועד למועד התשלום בפועל. על אף האמור מוסכם כי איחור של עד 7 ימים לא יהווה איחור שבגיניו תשולם ריבית.
- איחור העולה על 10 ימים בתשלומי התמורה שלא תוקן לאחר התראה בת 10 יום, יהווה הפרה יסודית מצד הרוכש, מבלי לגרוע מזכות החברה להפרשי הצמדה וריבית כאמור.
5. א. התשלומים לפי הסכם זה יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים ויועלו בשיעור עלית המדד החדש אל מול מדד הבסיס.
- ב. "מדד הבסיס" – המדד הידוע ביום חתימת החוזה, מדד תשומות הבניה למגורים של חודש _____ שנת _____ שהתפרסם ביום _____.
- "המדד החדש" – המדד במועד בו בוצע התשלום.
- ג. במועד ביצוע כל תשלום ייערך חשבון הפרשי הצמדה והם יתווספו לתשלום אותו יידרש הרוכש לשלם. אי תשלום הפרשי המדד בתוך 14 יום מיום דרישת המוכר יהווה הפרה מצד הקונה ויחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים בגין ימי האיחור.
- ד. בכל מקרה לא יפחתו סכומי התשלומים מן הסכומים הנקובים בסעיפי המשנה של סעיף 2 לעיל.
- ה. ההצמדה הינה למדד תשומות הבניה למגורים כאמור לעיל ולא תהיה ניתנת לשינוי במהלך תקופת ההסכם.
6. למען הסר ספק, מובהר כי כל תשלום מתשלומי התמורה כולל מע"מ בשיעור של 17%. עלה או ירד שיעור המע"מ, יוסיף או יוריד הרוכש את ההפרש בגין התשלומים שטרם שולמו, בהתאם לשיעור המע"מ שיהיה בתוקף במועד ביצוע כל תשלום.
7. במקרה בו תשלום כלשהוא שעל הרוכש לשלם לחברה הינו מכספי הלוואה שנוטל הרוכש מבנק למשכנתאות, ימציא הרוכש את מסמכי הבנק לחתימת החברה, לפחות 15 יום לפני המועד שנקבע לתשלום זה.
8. בכל מקרה שהוא לא תעמוד לרוכש זכות קיזוז כלפי החברה של תשלומי התמורה וואו כל של תשלום אחר המוטל עליו על פי הסכם זה.
9. הרוכש אינו רשאי להקדים תשלומים או חלקם אלא בהסכמת החברה. במקרה בו הסכימה החברה להקדמת התשלום, ישולם התשלום כשהוא צמוד למדד הידוע בפועל ביום התשלום והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.
10. למען הסר ספק, נספח זה הוא חלק בלתי נפרד מההסכם וכפוף לכל ההוראות והתנאים המפורטים בו.
11. נספח זה, הוראותיו והמועדים הקבועים בו הינם תנאים יסודיים בהסכם.
12. מועד המסירה: 26/8/2024

נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר

בס"ד

ייפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ: 1. ת.ז. _____
2. ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, מייפים בזאת את כוחם של – עוה"ד משה פרסיק ו/או עוה"ד ינון שרעבי, כל אחד מהם לחוד, (להלן: **"מיופה הכח"**) להיות באי כוחנו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת דיור מס' _____ בנין מס' _____ בגן יבנה הבנויה במגרש מס' **301-308** על פי תב"ע **תמ"ל/1003** או כל תב"ע אחרת שתוגש ע"י החברה, **במקרקעין הידועים בגוש 2769 חלקות 15, 16, 18, 24, 26 ו-28. גוש 2768 חלקות 4, 25 ו-26. בגוש 187 חלקה 14** ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב פעולות רישום ופרצלציה (להלן: **"הקרקע"**) והדירות העומדות ו/או שייבנו עליה, כדלקמן:

1. לפעול בשמנו או במקומנו בכל הנוגע לבצוע ורישום הבעלות, פרצלציה, איחוד חלוקה מחדש עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי אחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, או כל מסמך אחר.
2. להגיש בשמנו או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו או במקומנו על הסכמי שיתוף המקרקעין או על תקנון לבית משותף או תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד או לתיקון לו לרבות בכל הנוגע לרישום ההצמדה של השטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כל שהן של הבית המשותף או של הבתים המשותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית והגדרת היחסים של משתכני הבית והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית בפרט.
3. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ולטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, ליחידה לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למגרש או ליחידה לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
4. לבצע או להסכים להטלת, הסרת, העברת, ייחוד ו/או מחיקת הערת אזהרה, משכנתא, משכון, שעבוד, עיקול, עיכוב פעולות, בין זמניים ובין קבועים, לטובת בנק ו/או מוסד כספי ו/או צד ג' או למי שצד ג' יורה - אצל רשם המקרקעין, רשם החברות ו/או אצל כל גוף, בין יחיד ובין תאגיד.
5. לרשום על שמנו זכויות חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, בלשכת רישום המקרקעין ובכל רשות מוסמכת אחרת.
6. לרשום על שמנו זכויות, בתמורה ו/או ללא תמורה בכל דרך שהיא לרבות על פי נהלי רשות מקרקעי ישראל.
7. לחתום בשמנו על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל לגבי הדירה שנרכשה על ידינו בקרקע הנ"ל, לרשום על שמנו את החכירה ו/או חכירת המשנה הנ"ל וכן לחתום בשמנו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר בקשר לקרקע ו/או לחוזה החכירה הנ"ל ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לבניין וכיו"ב.
8. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל מחברת י. אליה ובניו יזמות וקבלני בנין בע"מ.
9. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ולקיום הסכם זה ומבלי לפגוע בכלליותו של ייפוי כח זה, הננו מייפים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמנו ובמקומנו כדלקמן:
 - 9.1 להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעות, מינהל מס שבח מקרקעין, בפני עורך דין, במשרדי עיריית גן יבנה או בפני כל רשות אחרת ולהצהיר כפי שידרשו, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שיידרשו.
 - 9.2 למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, או כל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
 - 9.3 לשלם בשמנו ועל חשבוננו, בהתאם לאמור בהסכם המכר, את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא.
10. מיופי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לפי שיקול דעתם הסביר להופיע בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, מינהל מס שבח מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שיידרש בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או הקרקע.
11. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כח זה ואנו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כח זה ומשחררים אותם מכל אחריות כלפינו למעשיהם הנ"ל.
12. ייפוי כח זה הינו בלתי חוזר והיותו בעלי הקרקע ורוכשי יחידות אחרות בפרויקט קשורות ותלויות בו.

חתימה: _____

חתימה: _____

אם ייפוי כח זה ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה: אני, משה פרסיק, עו"ד, מאשר/ת בזה את חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך: _____

חתימה: _____
משה פרסיק, עו"ד

נספח ה' - נספח ליווי בנקאי וכתב התחייבות - הבנק המלווה

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר שנחתם ביום _____ בין י. אליה ובניו יזמות וקבלני בנין בע"מ (להלן: "החברה") ובין _____ (להלן ביחד ולחוד: "הרוכש") שכתובתו לצורך משלוח ערבויות שינפיק הבנק לטובתו, הנו רחוב _____.

הצדדים מצהירים מאשרים ומתחייבים בזה כדלהלן:

- א. ידוע לרוכש כי החברה מקבלת אשראי ו/או שירותי בנק ובכלל זה גם ערבות לפי בקשת החברה או הרוכש לזכות מי מהם (כל אלה, האשראי, שירותי הבנק והערבויות להלן: "האשראי").
- ב. ידוע לרוכש כי מתן האשראי בידי הבנק מותנה, בין היתר, בהתחייבות הרוכש על פי נספח זה.
- ג. החברה מצהירה כי פתח את חשבון הפרוייקט מס' _____ בסניף _____ בבנק מזרחי טפחות וכי חשבון הפרוייקט על תכולתו עתה ובעתיד משועבד לבנק (להלן: "חשבון הפרוייקט").
- ד. החברה מצהירה כי הדירה היא חלק מפרוייקט לבניית בניין מגורים במקרקעין הידועים כגוש 2769 חלקות 15, 16, 18, 24, 26, ו-28. גוש 2768 חלקות 4, 25, ו-26. בגוש 187 חלקה 14 מגרשים מס' 301-308 (כולל) בגן יבנה.
- ה. תשלום לחשבון הפרוייקט יבוצע בהתאם לאמור בהסכם המכר.
- ו. החברה מצהירה כי על פי ההסכם בינה לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בנייה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיו לשינויים האמורים תוקף כלפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלה אם יחליט להמשיך ולסיים הבנייה.
- ז. הודע לרוכש כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרוייקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרוייקט למקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרוייקט. במקרה כזה, על פי דרישות הבנק בכתב, מתחייב הרוכש לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים המגיעים ואשר יגיעו ממנו לחברה על פי הסכם המכר ולבצע את כל יתר התחייבויותיו על פי הסכם המכר, כלפי הבנק ו/או כל מי מטעמו.
- ח. בחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרוייקט, יסיים את הפרוייקט במועד המסירה כפי שנקבע בהסכם המכר, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
- ח. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לרוכש בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, וייתן הודעה על כך לרוכש.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרוכש

החברה

נספח ו' - תצהיר והתחייבות היעדר יחסים מיוחדים עם קבלן

אני/הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצהיר/ים ומתחייב/ים בזה, ביחד ולחוד, כלפי כל גורם שהוא, לרבות י. אליה ובניו יזמות וקבלני בנין בע"מ (להלן: "החברה"), כדלקמן:

1. זכינו בהגרלה לבחור ולרכוש דירה מהחברה בפרוייקט _____, המוקם על מגרשים מס' 301-308 לפי תב"ע תמ"ל/1003 בגוש 2769 חלקות 15, 16, 18, 24, 26, ו-28. גוש 2768 חלקות 4, 25, ו-26. בגוש 187 חלקה 14 בגן יבנה בהתאם למכרז מס' 250/2017 במסלול מחיר למשתכן (להלן: "הפרוייקט").

2. הודע לנו שתנאי למימוש זכותנו לרכוש דירה בפרוייקט, בתנאי מחיר למשתכן הינו כי לא מתקיימים בנו התנאים דלהלן, ובהתאם לכך אנו מצהירים כדלקמן:

א. אנו או קרוב משפחה שלנו, איננו שותפים ו/או עובדים של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1976 ובסעיף 129 לפקודת המכס (נוסח חדש) להלן יקרא: "החוק",

ב. אנו או קרוב משפחה שלנו לא מהווים סוכן בלעדי או מפיץ בלעדי או בעל זכיון בלעדי של החברה ו/או של מי מבעליה ו/או של קרובי משפחה של מי מבעליה, כהגדרת מונחים אלו בחוק,

ג. החברה או מי מבעליה או קרוב משפחה של מי מבעליה כהגדרתם בחוק אינו "שולט" בנו או בקרוב משפחה שלנו, חוקית או מעשית, באופן המאפשר לו להגביל או לכוון את פעילותנו, כהגדרת מונחים אלו בחוק.
"קרוב משפחה" – משמע בן זוג, אח, אחות, הורה, הורה של בני הזוג, צאצא, צאצא של בני הזוג ובן זוג של כל אלה.

3. הננו מאשרים כי הצהרתנו הנ"ל היא אמת ואם יתברר שהצהרה זו, כולה או חלקה אינה אמת, נפצה ונשפה את החברה ו/או את מי מבעליה בגיל כל נזק שייגרם להם וייתכן שאף תבוטל רכישתנו את הדירה.

ולראיה באנו על החתום, היום: _____

שם וחתימה

שם וחתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד משה פרסיק בכתובת ז'בוטינסקי 33 ברמת גן מר/גב' _____ ת.ז. _____, ומר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכרים לי באופן אישי אשר זוהו על ידי באמצעות תעודת זהות, ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ן כן, אישרו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

משה פרסיק, עו"ד

נספחים ז'- כתב התחייבות ותצהיר – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

+ התחייבות הרוכש בקשר עם מגבלת המכירה ל-5 שנים

אני/אנו החתומים מטה :

שם: _____ ת.ז. _____ שם: _____ ת.ז. _____

חתמנו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט בגן יבנה (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם חברת י. אליה ובניו יזמות וקבלני בנין בע"מ ח.פ. 511422701 (להלן: "החברה").

הודע ליולנו שהדירה הנרכשת הינה דירה הנמכרת ע"י החברה כדירת מחיר למשתכן כהגדרת מונח זה במכרז מס' 250/2017 בו זכתה החברה (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

- א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן. כמו כן חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים" בנוסח המצ"ב.
ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה. כן אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 השנים הנ"ל.
- התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.
- א. הנני/נו מבקשים ומסכימים כי לטובת המשרד ואו מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן על פי כתב התחייבותינו זו.
ב. ידוע ליולנו ואני/אנו מסכימים כי ככל שאפרופר את התחייבותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום של 450,000 ₪ למשרד השיכון והבינוי.

שם הרוכש	חתימה	שם הרוכש	חתימה
----------	-------	----------	-------

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע בפני עו"ד משה פרסיק בכתובת ז'בוטינסקי 33 ברמת גן _____ מר _____ ת.ז. _____ וגב' _____ ת.ז. _____, המוכרים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליויהם להצהיר את האמת וכי יהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשהו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

שם: _____ חתימה וחותמת: _____

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
 - זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
 - זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ") ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
 - זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
- הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידינו ו/או לתא משפחתינו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכיה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
 - זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
 - הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו,
- שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____
- בן/בת הזוג: שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____
- חתימת המצהיר/ים* _____
- * במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת

נספח ח' - נספח הצמדת חניית נכה

נספח לטופס בחירת דירה בפרוייקט "מחיר למשתכן" בעיר גן יבנה

שנערך ונחתם ברמת גן ביום _____ לחודש _____ 2021

בין:

י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ
חברה פרטית רשומה מס. 51-1422701
ת.ד. 101, נתיבות
(להלן: "החברה ו/או המוכר")

לבין:

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

כולם ביחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית ביניהם)
(להלן: "הרוכש")

הואיל: והרוכש זכה במסגרת מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרוייקט אותו משווקת החברה והידוע בשם _____, (להלן: "הדירה" ו- "הפרוייקט" בהתאמה),

והואיל: ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרוייקט בחר הרוכש לרכוש דירה אשר לה מוצמדות 2 חניות אשר אחת מהן הינה חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות").

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

והואיל: והרוכש עשוי להידרש להחליף את החניה על מנת שניתן יהיה להעמידה לרשות נכה כדין שירכוש דירה בפרוייקט ותחת זאת לקבל חניה חליפית

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 הרוכש בטרם יבחר את הדירה.

2. הרוכש בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי אחת משתי החניות הצמודות מסומנות כחניית נכה.

3. הודע לרוכש כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרוייקט יהיה זכאי כנכה כדין לרכוש חניית נכה, תהיה החברה רשאית לשנות את מיקום החניה המוצמדת לרוכש (שתיהן או אחת מהן) לחניה אחרת בפרוייקט (להלן: "החניה החליפית"), בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם למצבי החניות כפי שיהיה קיים באותה עת.

ולראיה באנו על החתום:

הרוכש

החברה

נספח י' - הודעה לפי חוק המכר(הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

לכבוד:

תאריך: _____

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____

מרחוב: _____

הנדון: בגוש 2769 חלקות 15, 16, 18, 24, 26, ו-28. גוש 2768 חלקות 4, 25, ו-26. בגוש 187 חלקה 14 מגרשים מס' 301-308 - הודעה בדבר הזכות להבטחת כספי התמורה

בניין רכישת דירה מס'

בהתאם לסעיף 1א2 (ב) לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), הרינו להודיע על זכות להבטחת הכספים, אשר ישולמו לנו בתמורה לרכישת הנכס שבנדון ועל הדרכים שנקבעו להבטחת זכות זו בהתאם לחוק.

סעיף 2 לחוק:

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

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

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הרוכש על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והרוכש צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הרוכש או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הרוכש על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

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

(5) העביר על שם הרוכש 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.

סעיף 2א לחוק:

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

סעיף 3 לחוק:

על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2).

סעיף 3א לחוק:

- (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הרוכש, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.
- (ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הרוכש, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הרוכש.

סעיף 3ב לחוק:

- (א) תאגיד מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.
- (ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוכרים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין – לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע הממונה על שוק ההון בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח – לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח.
- (ג) התאגיד המלווה יפיק פנקס שוכרים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לרוכש הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוכרים בלבד; השוכרים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב).
- (ד) המוכר ימסור את פנקס השוכרים לרוכש ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הרוכש בעבור הדירה; תשלום באמצעות שוכר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד המלווה להמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1) או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), לטובת הרוכש.
- (ה) תאגיד מלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בשל הסכום ששילם הרוכש לפי הסדר השוכרים, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 13 הנכלל בכספים אלה, בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הרוכש בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי או מבטח לפי כל דין.

בכבוד רב,

י. אליה ובניו יזמות וקבלני בנין בע"מ

אישור הרוכש

הודע לנו על ידכם במעמד חתימת הסכם הרכישה כי זכויותינו על פי החוק והדרכים שנקבעו בחוק להבטחת הכספים שישולמו על ידנו בגין רכישת הדירה ידועות לנו.

כן הודע לנו כי לאור הוראות הסכם הרכישה הבטוחה שתינתן לנו הינה ערבות בנקאית כנגד כל תשלום שישולם על ידנו על חשבון התמורה והכל מלא לגרוע מזכות החברה להחליף את הבטוחה בבטוחה אחרת לפי הוראות החוק ו/או לבטל את הבטוחה לכשיתקיימו התנאים לכך על פי הוראות החוק והוראות המכר.

הרוכש

אישור עו"ד

הריני מאשר חתימת הרוכשים בפניי ביום _____

חתימת עו"ד

בס"ד

נספח היתר בניה

לחווה מיום _____ לחודש _____ שנת 2021

י.אליה ובניו יזמות וקבלני בניין בע"מ

חברה פרטית רשומה מס. 51-1422701

ת.ד. 101, נתיבות

(להלן: "החברה ו/או המוכר")

בין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

לבין:

כולם ביחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית ביניהם שכתובתם

לצרכי הסכם זה:

אצל:

_____ רח': _____ עיר: _____

_____ טל: (בית) _____ (עבודה) _____

דוא"ל - _____

(להלן: "הרוכש")

ובין הצדדים נחתם חוזה למכירתה לרוכש של הדירה כאמור בחוזה הנזכר
בכותרת נספח מיוחד זה:

הואיל

ולבניין בו תבנה הדירה נשוא החוזה טרם ניתן היתר בניה;

והואיל

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לנספח מיוחד זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הודע לרוכש כי עובר לחתימת החוזה טרם ניתן היתר בניה לבניין בו נמצאת הדירה וכי התחייבויותיה של החברה עפ"י החוזה נעשו בהתאם לבקשה להיתר בניה שתגיש, וזאת מבלי לפגוע בזכותה של החברה לבקש כל שינוי מכל סוג שהוא בתכנית ההיתר ופרטיו, אך ורק בהתאם לדרישת רשויות התכנון ובלבד שתקבל החברה את אישור הרשויות המוסמכות לכך ואת אישור הגורמים המוסמכים מטעם משרד הבינוי והשיכון וכי זכויות הרוכש בדירה ובהצמדותיה לפי הסכם זה לא תיפגענה ולא יחול שינוי בשטח הדירה ו/או במיקום הדירה ו/או בכיווניה לעומת תיאורם בתוכנית ובמפרט המצורפים להסכם המכר ולא יחול שינוי העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות) התשל"ג 1973 ותקנותיו ועל פי המותר בצו מכר דירות (טופס מפרט) התשס"ח-2008 (להלן: "שינוי מהותי"). החברה תעשה כמיטב יכולתה כדי לקבל את היתר הבנייה בהקדם.
3. ככל שיהיה שינוי בשטח הדירה העולה על 2% וכן, ככל שיהיה שינוי בשטח הגינה העולה על 5%, לרבות שינוי מהותי כהגדרתו לעיל, יודיע המוכר לקונה בכתב על קיומה של סטייה כאמור, והקונה יהיה רשאי לבטל את החוזה, בהודעה בכתב למוכר, בו יודיע הקונה על רצונו לעשות כן, הודעת הקונה כאמור תתקבל אצל המוכר עד ולא יאוחר מחלוף מ-30 ימים מהמועד שהתקבל אצל הקונה הודעה מאת המוכר בדבר הסטייה העולה על 2% ו/או 5% משטח הגינה (ככל שקיימת), וכן תשריט ומפרט הדירה על פי היתר הבניה שהתקבל כאמור (להלן: "התוכנית החדשות"). ככל שלא תתקבל הודעת הקונה כאמור במועד הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו הקונה הסכים לתכניות החדשות והן תחייבנה את הקונה לכל דבר ועניין. להסרת ספק, מחיר הדירה יעודכן (יעלה או יפחת) בהתאם לכל שינוי בשטח הדירה על הצמדותיה מהשטח כמצוין במפרט הטכני של הדירה.
3. מוסכם כי אם לא יתקבל היתר בניה כהגדרתו בחוזה וזאת בתוך 180 יום מיום חתימת הסכם זה יהא הרוכש רשאי להודיע לחברה על רצונו לבטל את החוזה - כל עוד לא התקבל היתר הבניה בפועל - וזאת עד ליום קבלת היתר הבניה (להלן: "הודעת הרוכש").

4. הודיע הרוכש על רצונו לבטל החוזה כאמור לעיל, מייד עם ביטול החוזה תשיב החברה לרוכש את סכומי הכסף ששולמו לחברה ע"י הרוכש בערכם הריאלי, בתוספת הפרשי הצמדה לממד כהגדרתו בהסכם ובכפוף ובתנאי שתוך 7 ימים ממועד ההודעה כאמור, יחתום הרוכש על מסמכי ביטול לרבות תצהיר למיסוי מקרקעין ויחזיר לחברה כל בטוחה שקיבל ממנה עפ"י החוזה.
5. בוטל החוזה האמור, ישתפו הצדדים פעולה כדי לקבל אישור שלטונות המס לביטול החוזה.
6. בוטל החוזה ע"י הרוכש הרי בכפוף להשבת הכספים כאמור בסעיף 4 לעיל, לא תהא לרוכש כל זכות בגין הדירה ו/או בגין החוזה, והחברה תהא רשאית למכור את הדירה לצד ג' כלשהו לפי שיקול דעתה הסביר וזאת בלא קבלת אישור נוסף מהרוכש.
7. בכפוף לאמור לעיל, יחולו כל הוראות החוזה במלואן וזאת ללא כל שינוי.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש

החברה