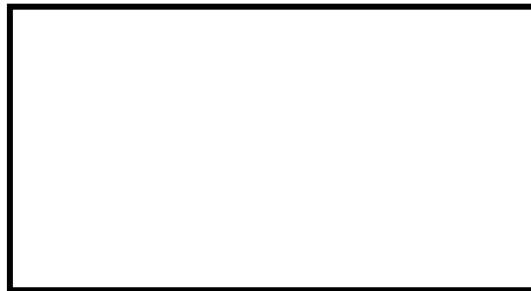


חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2021

ב ין : ש.גר נתיב פרויקטים בע"מ
מספר חברה 515572808
מרחוב השילוח 9, פתח תקווה
(להלן- "החברה" או "המוכרת")

מצד אחד :



לבין :

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה
(להלן- "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני :

הואיל והחברה הינה בעלת זכויות החכירה בקרקע, כהגדרתה להלן ;

והואיל וזכויות החברה בקרקע ישועבדו / שועבדו לבנק המלווה, כהגדרתו להלן ;

והואיל והחברה מתעתדת לבנות ולהקים על הקרקע או על חלק ממנה את הבית, כהגדרתו להלן, ו/או בית/ים נוסף/ים, המהווים את הפרויקט כהגדרתו, באמצעות הקבלן, כהגדרתו להלן, הכל בהתאם למפורט בהסכם זה ;

והואיל והקונה מעוניין לקנות מאת החברה את הממכר כהגדרתו להלן ולקבל מאת החברה את הזכויות בממכר בתמורה ולפי התנאים המפורטים בהסכם זה להלן ;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

תוכן עניינים

1. מבוא 9
2. נספחי ההסכם 2
3. הגדרות 3
4. העסקה 4
5. היתר הבניה 5
6. קרקע מנהל 5
7. התחייבויות הקונה 5
8. חניה 6
9. בניית הבניין והפרויקט 6

- 9..... 10. מסירת החזקה בממכר, מסירת הרכוש המשותף.
- 11..... 11. איחור במסירה ופיצוי בגין איחור במסירה.
- 12..... 12. ויתורים ואיסור שינויים.
- 13..... 13. פרוטוקול מסירה.
- 14..... 14. תקופת הבדק.
- 15..... 15. רישום הזכויות.
- 18..... 16. רכוש משותף שירותים ואחזקה.
- 21..... 17. התמורה.
- 21..... 18. בטוחה להבטחת כספי הקונה.
- 23..... 19. ליווי פיננסי לפרויקט, שיעבוד המקרקעין, מכתב החרגה לקונה.
- 27..... 20. משכנתא לקונה.
- 28..... 21. מיסים ותשלומים אחרים.
- 31..... 22. אספקת חשמל מים וגז.
- 31..... 23. יפוי הכוח נוטריוני.
- 32..... 24. הוראות כלליות.
- 33..... 25. העברת זכויות והתחייבויות.
- 35..... 26. הפרות וסעדים.
- 36..... 27. עורכי דין.
- 37..... 28. ערבות הדדית.
- 37..... 29. איסור ביצוע שינויים בחזית הבית.
- 38..... 30. הודעות ושונות.

1. מבוא

המבוא להסכם זה והנספחים הנזכרים בו והמצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.

כותרות הסעיפים להסכם זה הם לנוחות הצדדים בלבד ולא ישמשו לפרשנותו של ההסכם.

2. נספחי ההסכם :

- נספח א** - תנאים מסחרים ושינויים.
- נספח ב** - מפרט טכני ותוכניות.
- נספח ג** - נספח התמורה.
- נספח ד** - יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הקונה.
- נספח ה** - היתר הבנייה.
- נספח ו** - כתב התחייבות כלפי הבנק המלווה.
- נספח ז** - תצהיר איסור על מכירת זכויות לנתין זר.
- נספח ח** - נספח הצמדת חניית נכה.
- נספח ט** - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
- נספח טו** - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
- נספח י** - הודעה לקונה בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות).
- נספח יא** - נוסח כתב התחייבות לרישום משכנתא.
- נספח יב** - נספח הוצאת שטחים מהרכוש המשותף.
- נספח יג** - טופס נלווה למיסוי – הבהרה לעניין מס רכישה.

נספח יד - נספח עמלת ערבות חוק מכר.

3. הגדרות

למונחים המפורטים להלן תהייה המשמעות המפורטת לצדם:

- 3.1 "הקרקע" או "המקרקעין" - המקרקעין הידועים כחלקה 45 בגוש 80072 (לשעבר: חלקה 61 גוש: 5616), בשטח של 6,090 מ"ר, המהווים את מגרש מסי 120 לפי התב"ע (כהגדרתה להלן) הנמצא בשטחה המוניציפאלי של מודיעין-מכבים-רעות ושעליהם יוקם/מוקם הבית ביחד עם בתים נוספים ושטחי מסחר של כ- _____ מ"ר, כהגדרת מונח זה בהסכם.
- 3.2 "הפרויקט" - כל הבתים, החניונים התת קרקעיים והעיליים ככל שקיימים, המחסנים, ההצמדות, הרכוש המשותף, המתקנים ושטחי מסחר שנבנו ו/או יבנו על הקרקע על ידי החברה באמצעות הקבלן/ים והכל כמפורט בהסכם זה על נספחיו.
- 3.3 "הבית" או "הבנין" - הבניין שנבנה או יבנה ע"י החברה ע"ג הקרקע ומסומן במספר זמני _____ ובהתאם למפורט בתוכניות ובמפרט המהווים את נספח ב' להסכם זה ובו נמצאת/תמצא הדירה.
- 3.4 "התב"ע" - תכנית מפורטת מסי 420-0241646 "מד/11 מודיעין - שכונת מורשת", תוכנית 420-0552679 מד/מק/2/11 - "שכונת מורשת - קוי בניין למרתפים", תוכנית מספר 420-0821397 מד/מק/5/11 "מורשת-שטחי שירות מרתף חניה" וכן כל תכניות המתאר וכל התכניות המקומיות, המחוזיות והארציות החלות ו/או שיחולו על הקרקע, על כל הוראותיהן, תקנוניהן, תשריטיהן ונספחיהן, לרבות כל תיקון ו/או הקלה שיחולו בהן.
- 3.5 "הדירה" - כהגדרתה בנספח א להסכם זה ובהתאם למפרט והתוכניות המהווים את נספח ב' להסכם זה, לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה.
- 3.6 "הבנק המלווה" - בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או כל או כל מוסד פיננסי אחר ו/או נוסף, לרבות משלים הון שיעניק לחברה מימון לצורך ביצוע הפרויקט ואשר עמו ייחתם ו/או נחתם הסכם ליווי בנקאי לפרויקט לרבות חברת ביטוח.
- 3.7 "הסכם הליווי" - כהגדרתו בסעיף 19 לחוזה המכר.
- 3.8 "הממכר" - הדירה, המחסן (ככל והוצמד מחסן לדירה) והחניה/ות, כתיאורם בנספח א'.
- 3.9 "זכאי מחיר למשתכן" - רוכשי דירות בעלי תעודת "זכאות לחוסר דירה" מידי חברות הזכאות למינהן בהתאם וכאמור בנספחים ט"ו ו- ט"ז להסכם זה.
- 3.10 "שטחי מסחר" - שטחי המסחר הממוקמים בפרויקט.
- 3.11 "רמ"י" או "המינהל" - רשות מקרקעי ישראל.
- 3.12 "חברת הבקרה" - חברת בקרה של משרד הבינוי והשיכון בפרויקט;

- 3.13 "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- 3.14 "חוק המכר (דירות)" - חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 לרבות כל תקנה, צו, תיקון ועדכון לו ומכוחו.
- 3.15 "חוק המכר (הבטחת השקעות)" - חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.
- 3.16 "הסכם החכירה" או "חוזה החכירה" - חוזה חכירה בין החברה לבין רמ"י בקשר עם המקרקעין, שנחתם ביום 26.10.2017, וכל תוספת או שינוי אם וככל שיהיו בו.
- 3.17 "בית משותף" - הוא הבית לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף נפרד או ביחד עם בתים אחרים, לפי חוק המקרקעין כאמור בסעיף 15 לתנאים הכללים להלן.
- 3.18 "שעבודים לטובת הבנק המלווה" - משכנתאות ושעבודים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות המוכרת במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה, להבטחת הליווי הפיננסי של הפרויקט ולהבטחת קיום יתר התחייבויות המוכרת כלפי הבנק המלווה.
- 3.19 "משכנתא לקונה" - משכנתא מדרגה ראשונה על הממכר להבטחת ההלוואה שיקבל הקונה כאמור בסעיף 20 לתנאים הכלליים להלן.
- 3.20 "הקבלן" - כל קבלן שיבחר על ידי החברה, לרבות החברה עצמה, לצורך בניית הפרויקט כולו או חלקו.
- 3.21 "המכרז" - מכרז מס' מר/348/2016 על נספחיו, אשר פורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל.
- 3.22 "מועד מסירת החזקה" או "מועד המסירה" - כמפורט בנספח א'. יובהר כי במועד מסירת החזקה, התקבל טופס 4 (אישור איכלוס) לבניין והבנין חובר לתשתיות באופן בו ניתן למסור את הדירה לקונה.
- 3.23 "ב"כ החברה" או "עוה"ד" - כל עו"ד ממשרד ליפא מאיר ושות', עורכי דין, מרחוב ויצמן 2 תל-אביב.

4. העסקה

- 4.1 החברה מצהירה כי היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם להתקשר בחוזה זה ואין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם למכירת הממכר לקונה ולמילוי התחייבויות החברה על פיו.
- 4.2 עוד מצהירה החברה כי הבניין והממכר יוקם על פי היתר בניה כדן וכי זכויותיה במקרקעין ובממכר נקיות מכל שעבוד, משכנתא למעט זכות מדינת ישראל ו/או רמ"י כבעלים, הערת אזהרה אם וככל שתירשם בהתאם להוראות סעיף 7.5 להלן, שעבודים לטובת הבנק המלווה שנרשמו ו/או שיירשמו לצורך ליווי הפרויקט, ואשר על פיהם שועבדו ו/או ישועבדו כל זכויותיה של החברה במקרקעין ובפרויקט, בשעבודים מדרגה ראשונה שאינם מוגבלים.
- 4.3 החברה מתחייבת לבנות (באמצעות הקבלן) ולמכור לקונה את הממכר, והקונה מתחייב בזה לרכוש את הממכר מאת החברה, בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה, לרבות נספחיו המצורפים להסכם זה.

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

5. היתר הבניה

5.1 החברה מתחייבת לבנות את הבית והממכר בהתאם להיתר בניה המצ"ב כנספח ה' שהתקבל לפרויקט כדין ובהתאם לתכניות ולמפרט הטכני שלא יפחת מהמפרט המחייב בחוברת המכרז, המפורטים בנספח "ב" הרצוף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, הכל בכפוף להוראות הסכם זה להלן.

5.2 בוטל.

6. קרקע מינהל

6.1 הודע לקונה כי החברה התקשרה עם המינהל בחוזה חכירה מהוון, לפיו החברה חוכרת מהמינהל את הקרקע, לצורך בניית הפרויקט, שבכללו הבית והבית/ים הנוסף/ים.

6.2 הקונה מצהיר כי לא ידוע לו על איזו שהיא מניעה בגללה לא יוכל לקבל בהעברה מהמוכרת זכויות בממכר, עפ"י חוזה החכירה, וכן מצהיר הקונה כי אינו "נתין זר".

הקונה יחתום במועד חתימת הסכם זה על כתב התחייבות, בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ז", בקשר עם התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר ללא קבלת אישור יו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

6.3 הודע לקונה שחוזה החכירה בין החברה לבין המינהל, חוזה הבנייה עם המינהל וכן חוזה התשתיות עם משרד השיכון והבינוי ו/או כל גורם מפתח (או מי מטעם) אינם מהווים חוזה/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בהסכם זה.

6.4 ככל והמינהל ו/או החברה ידרשו, ובהתאם לנהלי המינהל באותו מועד, הקונה מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה פרטני של הממכר במועד שהחברה תתאם עם הקונה ולהמציא לחברה אישור מאת המינהל המעיד על חתימת החוזה הנ"ל. חוזה החכירה הפרטני ותנאיו יהיה זה הנהוג במינהל במועד חתימתו. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכות החברה לעשות שימוש בייפוי כוח המצ"ב כנספח "ד" להסכם זה, ולחתום בשם הקונה על חוזה חכירה פרטני עם המינהל, ובלבד שניתנה לקונה התראה בת 14 ימים מראש ובכתב ושבמהלכם לא חתם הקונה על הסכם חכירה כאמור.

6.5 הודע לקונה כי זכויות החכירה בקרקע הן לתקופת חכירה בת 98 שנים, החל מיום 29.03.2017 (להלן: "תקופת החכירה") עם אופציה להארכה לתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים שתחילתה החל מתום תקופת החכירה, בכפוף לתנאים כפי שנהוגים ו/או יהיו נהוגים ברמ"י מעת לעת.

7. הודעה לקונה והוא מתחייב:

7.1 כי ככל שיתברר בכל שלב עד מועד מסירת החזקה, כי ביום חתימת הסכם זה הוא אינו עומד בקריטריונים של זכאי מחיר למשתכן ו/או כי אינו זכאי לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שהודע לו והוא מסכים שהסכם המכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור.

כמו כן אין באמור כדי לגרוע מכל סעד המגיע לחברה על פי ההסכם, לרבות עפ"י כתב ההתחייבות (נספח ט' להסכם זה), ולרבות עפ"י כל דין, ובלבד שלא יהיה בכך כפל פיצוי בגין אותו ראש נזק.

7.2 כי הסכם זה אושר על ידי משרד הבינוי כהסכם העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אולם אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי ההסכם, להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על ההסכם, להקנות להסכם חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו ו/או כדי להגביל או לשלול את אפשרות הקונה להעמיד את ההסכם או איזה מסעיפיו בביקורת שיפוטית עפ"י כל דין ו/או להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין.

7.3 כי הדירה הנמכרת לו לפי הסכם זה, היא דירת מחיר למשתכן, וכי הוא לא יהיה רשאי למכור את הממכר או חלק ממנו לצד שלישי, החל מיום החתימה על הסכם זה ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 (שבע) שנים ממועד ההגבלה במסגרתה זכה בזכות לרכישת הדירה לפי חוזה זה – לפי המוקדם (להלן: "**תקופת המגבלה למכירה**"), לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, יחד עם זאת, הקונה יהיה רשאי להשכיר את הממכר לצד שלישי לאחר קבלת החזקה בו, למטרת מגורים בלבד. כל האמור הינו גם בכפוף לנהלי רמ"י המחייבים בעניין זה אותה עת.

להבטחת האמור לעיל, במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, בנוסח אשר מצורף להסכם **כנספח ט'**.

7.4 כי ככל ויפר התחייבותו בסעיף 7.3 לעיל, הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ₪, למשרד הבינוי והשיכון.

7.5 כי לצורך הבטחת עמידתו בתנאי **נספח ט'**, תירשום החברה הערת אזהרה לטובת משרד השיכון והבינוי על הממכר, למשך תקופת הגבלת מחיר למשתכן, בלשכת רישום המקרקעין וכן בספרי החברה.

7.6 **כי יוקם שטח מסחרי בפרויקט. החברה רשאית למכור או להשאיר בבעלותה את שטחי המסחר וכן להשכיר את שטחי המסחר, כולם או מקצתם, לכל עסק ולכל מטרה, בין היתר לעסקי מזון, מסעדות, חנויות שונות וכד' והכל בהתאם לשימושים המותרים על פי הוראות תב"ע ובכפוף להוראות כל דין, כך שהחברה ו/או מי בנעליה ו/או מי שיחזיק בשטחי מסחר כאמור יהיה רשאי לעשות כאמור לעיל, ויתכן שהאמור יעוגן וייכלל בתקנון הבית המשותף.**

8. חניה

בפרויקט קיימות חניות תת קרקעיות במרתף חניה ויתכן שיוקמו חניות עילויות לפי החלטת היזם ובאישור הרשויות.

ככל שהחניה המוצמדת לדירה הינה חניה המוגדרת כ"חניית נכה", והקונה אינו מחזיק בתעודת נכה ואינו זכאי להצמדה חניה שהינה "חניית נכה", יחתום הקונה על **נספח ח** לחוזה -נספח הצמדת חניית נכה

9. בניית הבניין והפרויקט

9.1 החברה מתחייבת לבנות את הממכר באמצעות הקבלן בהתאם לתב"ע, להיתר הבנייה (לרבות היתרי שינויים שיוצאו מעת לעת), לתכניות ולמפרט הטכני, אשר לא יפחת מהמפרט המחייב, המפורטים **בנספח "ב"** הרצוף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

9.2 החברה מתחייבת כי הבניה תעשה באמצעות קבלן ו/או קבלני משנה הרשומים אצל רשם הקבלנים בסיווג המתאים. החברה מתחייבת כי הבניה תבוצע במיומנות ובמקצועיות נאותה, תוך שימוש בחומרים טובים. כל פריט, חומר, מתקן או אביזר שיש לגביו תקן ישראלי מחייב או מומלץ, יהיה על פי תקן זה. הבניה תבוצע בהתאם להיתר הבניה שניתן/שינתן ובהתאם לתוכנית והמפרט המצ"ב **כנספח ב'** להסכם זה, וכן בהתאם להוראות כל דין.

9.3 החברה לא תתקין ולא תיזום התקנת אנטנה סלולארית על גג הבית ו/או בשטח הבית המשותף.

- 9.4 עד להשלמת בניית הבית רשאית החברה להכניס שינויים בבית עצמו בתנאי שלא יחול שינוי בבניית הממכר אשר יבנה בהתאם למפרט המחייב על פי המכרז, בכפוף לשינויים מותרים כאמור בהסכם זה.
- 9.5 במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור הממכר ו/או הבית במפרט הטכני לעומת התכניות, יחייב את החברה התיאור המופיע במפרט הטכני.
- 9.6 פרטים אודות בניית הבניין ו/או הפרויקט ו/או הדירה, אשר לא נקבעו בהסכם זה או בנספחיו, ייקבעו על ידי החברה לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות והדין.
- 9.7 הודע לקונה כי החברה תבנה ו/או בונה את הפרויקט בשלבים בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה עפ"י הסכם זה לרבות לעניין מועד מסירת החזקה.
- 9.8 בכפוף לקבלת אישור חברת הבקרה, החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע שינויים במספר הדירות בכל בית ו/או כניסה ו/או בסדר בניית הבתים ו/או באופן בניית הפרויקט וכיו"ב ובלבד שלא יחול שינוי בבניית הדירה עצמה, בקומה בה היא נמצאת, או במיקומה או בכיווניה לעומת התכניות וכן הבית והדירה יבנו בהתאם למפרט וכי הדבר לא יפגע בזכויות הקונה עפ"י הסכם זה או כל דין.
- 9.9 הודע לקונה כי לחברה יש שיקול דעת סביר לפעול להגשת בקשה להקלה עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה עפ"י הסכם זה /או עפ"י כל דין ובלבד שכל ההוצאות ו/או העלויות הכרוכות בהגשת בקשה להקלה ו/או בקבלת ההקלה תחולנה במלואן על החברה.
- 9.10 הודע לקונה כי שינויים קלים ו/או בלתי מהותיים כהגדרתם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 בבניית הממכר לעומת המפרט הטכני ובכלל זה שינויים ו/או סטיות המותרים עפ"י דין ו/או בהתאם לדרישות רשויות רלוונטיות שונות במהלך בניית הפרויקט לא יהוו אי התאמה ולא יזכו ולא יחשבו כהפרת הסכם זה על ידי המוכרת, לרבות שנויים בגינון ובעבודות הפיתוח בבית ו/או בסמוך לבית, ובלבד שבכל אלה לא יהיה כדי לפגוע בשטח הדירה ו/או בכיוונה ו/או בתפקודה מעבר לסטיות המותרות עפ"י דין והכל מבלי לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) בנוסחו במעמד חתימת הסכם זה.
- 9.11 הודע לקונה כי פרט לממכר זכאית המוכרת למכור ו/או להשכיר את יתר חלקי הבניין או הפרויקט, למי שתמצא לנכון.
- 9.12 בחירת פריטי הגמר:
- 9.12.1 ככל ובמועד חתימת הסכם זה, טרם הותקנו מהספק פריטי הגמר, לקונה ניתנת אפשרות לבחירה, על פי המפרט **בנספח ב'**, מתוך מספר חלופות של פריטי גמר מסוימים אשר יוצגו לו ע"י הספק אליו יופנה ע"י החברה/הקבלן.
- 9.12.2 על הקונה לבחור את פריטי הגמר תוך 30 יום מיום שהחברה/הקבלן יפנו אותו לספק פריטי הגמר ויהיה עליו לאשר בחתימתו את בחירתו.
- 9.12.3 ככל והקונה לא יפנה לספק לצורך בחירת פריטי הגמר, תוך 30 יום כאמור, החברה תהא רשאית לבחור בעצמה את פריטי הגמר עבור הקונה על פי שיקול דעתה הסביר ולהתקנים בממכר ובלבד שניתנה התראה נוספת לרוכש בת 10 ימים. ככל והקונה יוזמן ע"י הקבלן ו/או ע"י מי מטעמו להגיע לאתר ולאשר כי פריטי הגמר שסופקו הם אלו שנבחרו על ידו, מתחייב הקונה להגיע לאתר, לאחר תיאום מראש עם הקונה (וככל ויידרש, גם מספר פעמים) וזאת תוך 10 ימים מהודעת הקבלן.

- 9.13 הודע לקונה על ידי החברה, טרם חתימת הסכם זה, כי בנוסף לבניית הבית נשוא הסכם זה, יבנו בתים נוספים בפרויקט, (הבתים הנוספים יקראו ביחד לעיל ולהלן: **"הבית/ים הנוסף/ים"**) וכן שטחי מסחר.
- 9.14 עוד הודע לקונה כי יכול והבית/ים הנוסף/ים יכללו מספר קומות ו/או מספר יחידות ו/או תכנון שונה מהבית נשוא הסכם זה וכי העבודות להקמתם ימשכו גם לאחר מסירת החזקה בממכר לקונה.
- 9.15 הודע לקונה כי עבודות הפיתוח בבניין יושלמו בתוך 6 חודשים לאחר מסירת הממכר לקונה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ובלבד שהעבודות הנ"ל לא תמנענה מהקונה גישה סבירה ובטוחה לממכר ושימוש סביר למגורים בממכר.
- 9.16 הודע לקונה על ידי החברה כי יבנה חניון אשר נועד לשרת גם את הבית/הבניין וגם את הבתים/הבניינים הנוספים אשר יבנו על ידי החברה במסגרת הפרויקט.
- 9.17 עוד הודע לקונה על ידי החברה, כי זו שומרת על זכותה להכשיר כניסה זמנית לחניון חלף הכניסה המתוכננת והמסומנת בתכניות וזאת עד למועד אכלוס כל הבתים בפרויקט. הכניסה הזמנית תאפשר גישה בטוחה וסבירה לחניון.
- 9.18 הובהר לקונה שהחברה מבצעת את הפיתוח הכללי בתוך תחום המקרקעין לרבות ביצוע חיבורים למערכות התשתית שיותקנו מחוץ למקרקעין אולם, עבודות הפיתוח מחוץ לגבולות המקרקעין נעשה על ידי הרשות המקומית ו/או המשרד ו/או מי מטעמם.
- 9.19 זכויות הבניה בפרויקט, כפי שקיימות עתה או כפי שתהיינה בעתיד, לרבות אך לא רק בזכויות על פי התב"ע, שייכות לחברה בלבד, והחברה תהיה רשאית לנצלן או שלא לנצלן, לרבות ניוון של זכויות הבניה למגרשים אחרים בתב"ע, לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות המכרז ולהוראות כל דין, ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבנין. הוראות הסכם זה אינן מגבילות את החברה בשימוש, בניצול, ביעוד ובתכנון המקרקעין, ואינן מקנות כל זכות לקונה כלפי החברה ו/או כלפי אחרים לגבי אופי המקרקעין, ההגבלות החלות עליהם, ניצולם, ייעודם ותכנונם.
- 9.20 ידוע לקונה כי בחלק מהדירות בפרויקט מבצעת החברה חיזוק של רצפת המרפסת זאת כהכנה בלבד להתקנת ג'קוזי או בריכה או כל מתקן רחצה אחר במרפסת (להלן: **"החיזוק"** ו- **"מתקן רחצה"**). בדירות בהן יבוצע חיזוק כאמור, הדבר מצוין באופן מפורש בתוכנית הדירה ובמפרט הדירה. בדירות בהן בוצע חיזוק, יהיו רוכשי אותן דירות רשאים להתקין, על חשבונם ובאחריותם הבלעדית, וכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכפוף לאמור בסעיף 9.21 להלן, מתקן רחצה ולקונה לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או כלפי רוכשי אותן דירות בקשר עם האמור.
- 9.21 מובהר כי אין באמור להוות מצג ו/או התחייבות כלשהי של החברה שעבודות החיזוק מאפשרות את הקמת מתקן הרחצה ו/או כי מותר להתקין מתקן רחצה כאמור ו/או כי הינן מתאימות למתקן הרחצה כאמור וכל הקשור בכך, לרבות האפשרות, אם וככל שקיימת, להוצאת היתר למתקן הרחצה אשר חלה על הקונה בלבד. מובהר כי כל העבודות שיבוצעו על ידי הקונה (אם יבוצעו), לצורך התקנת מתקן רחצה במרפסת הדירה יהיה באחריותו הבלעדית של הקונה, לרבות האחריות לקבלת כל האישורים הנדרשים לפי דין, אם וככל שיתקבלו ואם וככל שהדבר יאושר, שכן החברה אינה מצהירה או מתחייבת לכך שניתן יהיה לקבלם, והכל מבלי לחייב את החברה ו/או מי מטעמה. קבלת היתר בניה ו/או עמידה בתקנים כלשהם, אישור קונסטרוקטור וכל יועץ אחר וקבלת כל אישור אחר לפי כל דין וכל רשות לצורך התקנת מתקן הרחצה הינם באחריותו הבלעדית של הקונה ותנאי מוקדם לביצוע העבודות, וכן מתחייב הקונה שלא ייגרמו בשל כך מניעה ו/או עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או קבלת תעודת גמר, ושלא ייגרם נזק לדירות שכנות. מובהר כי התקנת מתקן הרחצה ע"י הקונה תתאפשר לאחר מסירת הדירה בלבד.

10. מסירת החזקה בממכר, מסירת הרכוש המשותף

- 10.1 כפוף למילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות הקונה הרלוונטיות למסירה על פי הסכם זה, ובכפוף לאפשרות דחיית מועד המסירה בנסיבות המנויות בהסכם זה, מתחייבת המוכרת להשלים את בניית הממכר בהתאם להוראות הסכם זה ולמסור לקונה את החזקה הבלעדית בו במועד המסירה.
- 10.2 סמוך למועד השלמת הממכר תישלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.
- 10.3 הקונה מתחייב לתאם עם המוכרת את קבלת החזקה בממכר במועד שייקבע בהודעת המוכרת ולקבל את החזקה במועד כאמור. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הממכר לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את החזקה בממכר, תשלח לו החברה הודעה נוספת, בה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת החזקה, שלא יהיה מאוחר מ 10 ימים ממשלוח הודעה זו.
- 10.4 הודע לקונה כי במקרה שהקונה לא יופיע לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, כפי שתואם עימו או לא יאשר הגעתו בתוך 21 יום ממועד ההודעה כאמור בסעיף 10.2 לעיל ולאחר קביעת מועד חליפי כאמור בסעיף 10.3 לעיל שגם אליו לא יגיע, יהא המוכר רשאי להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה ובלבד שהדירה ראויה למגורים ובכפוף לסעיף 10.8 להלן. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותה של המוכרת כ"שומר חנים" בהתאם לחוק השומרים, התשכ"ז – 1967.
- 10.5 החל ממועד ההודעה כמפורט בסעיף 10.2 לעיל ובלבד שהושלמה הבניה עד לאותו מועד, וכתנאי למסירת החזקה בפועל, על הקונה לשלם את מלוא יתרת התמורה ע"ח מחיר הממכר ולמלא את שאר התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה שעליו לבצע לפי חוזה זה עד מועד המסירה.
- 10.6 ככל והקונה סירב לקבל את החזקה בניגוד להוראות הסכם זה ובכפוף לסעיף 10.8 להלן ו/או לא הופיע לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה וקיבל בפועל את החזקה בממכר במועד מאוחר יותר ייחשב מועד העמדת הדירה לרשות הקונה כתאריך המסירה לצרכי כל האמור בהסכם זה.
- 10.7 מוסכם, כי במועד המסירה יכול ותימשכנה עבודות פיתוח בחלקים אחרים של הבניין ו/או הפרויקט, זולת הדירה, לרבות עבודות בשטחים הציבוריים, סידור הגינה ועבודות הפיתוח הצמוד ועבודות הפיתוח בכלל הפרויקט, ובלבד שאי השלמת העבודות אינה מונעת מהקונה גישה סבירה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר ובטוח של הקונה בממכר. החברה תבצע את הפעולות לעיל באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה. יובהר כי בכל מקרה החברה מתחייבת להשלים את העבודות עפ"י סעיף זה בתוך 6 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר ו/או טופס 4 המוקדם מבניהם.
- 10.8 החברה מתחייבת למסור לקונה את החזקה בממכר במועד המסירה כשהממכר פנוי מכל אדם וחפץ, כשהוא ראוי לשימוש למגורים ושותקבל טופס 4 (אישור איכלוס) לבית, כשהבית והממכר מחובר למערכות החשמל, המים, ביוב וגז (ככל שייבחר הקונה להתחבר לגז) וכשהזכויות בממכר חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי, למעט זכויות המינהל, הערת האזהרה שניתן לרשום כאמור בסעיף 7.5 להסכם המכר ו**נספח ט'**, משכנתא או שעבוד אחר לזכות הבנק המלווה, ולמעט משכנתאות ומשכונות שיירשמו בגין התחייבויות הקונה או לפי בקשתו ובתנאי שהקונה ימלא קודם לכן את כל התחייבויותיו הרלוונטיות למסירה שהוא חייב במילויין לפני מסירת החזקה בדירה בכפוף למועדים לפי הסכם זה ועל פי כל דין, בהתאם להסכם זה, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ואשר מקנים לחברה את הזכות לדחות את מועד תאריך מסירת החזקה בדירה לקונה.
- החברה מתחייבת כי במועד מסירת החזקה יושלם הניקוי מפסולת הבניה בדירה.

יובהר כי הקונה יהיה רשאי לסרב לקבל לידי את החזקה בממכר, רק אם הדירה אינה ראויה למגורים ובכפוף לסעיף זה ו/או יהיו בממכר ליקויים המונעים שימוש סביר למגורים וזאת מבלי שהדבר ייחשב לו כהפרת חוזה זה. יובהר כי רק ככל ויתקיים האמור בסעיף זה, יהיה סירוב הקונה לקבל את החזקה בממכר מוצדק ובמקרה זה ידחו מועדי המסירה, תקופת הבדק והאחריות עד לאחר הסרת הליקויים הנ"ל ומסירת הדירה בפועל.

10.9 במידה ורק אחד מיחיד הקונה יהא מעוניין לקבל את החזקה בדירה או שרק אחד מיחיד הקונה יגיעו בפועל לקבל את החזקה במועד המסירה יראו בהסכם זה כמתן ייפוי כוח בלתי חוזר והרשאה של יחיד הקונה האחר כלפי יחיד הקונה שיהא מעוניין לקבל את החזקה באופן בו קבלת החזקה גם ע"י אחד מיחיד הקונה תיחשב כמסירה לכל יחיד הקונה והחברה רשאית להסתמך על הוראות אלה ורשאית לראות ביחיד הקונה שהגיע כנציגו/ם של האחר/ים. כמו כן, במידה ומי מיחיד הקונה מעוניין לקבל החזקה ע"י צד ג' מטעמו של הקונה, יהיה עליו להציג ייפוי כוח המסמך אותו לקבל את החזקה בדירה בשמו של יחיד הקונה הנוסף ו/או הקונה.

לפני שהחברה תמסור לקונה כל חלק מהממכר, אסור יהיה לקונה להיכנס לכל חלק מהממכר, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם החברה, וכן אסור לקונה להכניס חפצים לממכר, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לקונה לעשות שינויים או תוספות או שיפורים כלשהם בממכר בכפוף להוראות הסכם זה וזאת עד למועד המסירה ובכפוף לכל דין. מובהר כי האמור לעיל אינו יגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

10.10 מבלי לגרוע מהוראות סעיפים 10.1 – 10.8 לעיל, הודע לקונה כי הרכוש המשותף של הבית על מטלטליו, או כל חלק ממנו, יימסר לחזקת ועד/י הבית/ים או לנציגות דיירי הבית (ולעניין זה אף 3 (שלושה) רוכשי הדירות הראשונים שבאו לקבל את הדירות כמפורט (להלן: "**הנציגות הראשונה**") או חברת הניהול (אם תהייה עקב בחירת דיירי הבית), בד בבד עם אכלוס הדירה הראשונה בבית, ובמקרה של פרויקט עם מס' בתי/אגפים אזי לעניין הרכוש המשותף הרב-אגפי מסירת הרכוש המשותף הרב-אגפי תהיה עם איכלוס הדירה הראשונה בפרויקט (להלן ולפי העניין: "**מועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף**").

10.11 ככל וכ- 30 ימים לפני מועד המסירה המיועד, כהגדרתו בהסכם (או כפי שיתעדכן באמצעות הודעת החברה בכתב) לא תתקבל מאת דיירי הבית הודעה בכתב המציינת את נציגות דיירי הבית שנבחרה, כי אז 3 רוכשי הדירות הראשונים שבאו לקבל את החזקה בדירה או 3 רוכשים אחרים בפרויקט, לשיקולה הסביר של המוכרת, יהיו מחויבים לקבל את החזקה ברכוש המשותף על מיטלטליו ויראו בהם כאלה שקיבלו החזקה כאמור.

מוסכם בזאת, כי גם אם נציגות דיירי הבית או רוכשי הדירות ו/או חברת הניהול (ככל שתיבחר על ידי הנציגות כזו) לא יגיעו לקבל את החזקה ברכוש המשותף במועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף או יסרבו לקבל את החזקה ברכוש המשותף מכל סיבה שהיא, למעט בשל ליקויים אשר אינם מאפשרים שימוש בטוח וסביר ברכוש המשותף, יראו אותם, בכל מקרה, כמי שקיבלו בפועל את החזקה ברכוש המשותף לכל דבר וענין במועד קבלת החזקה ברכוש המשותף לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לעניין חבות בתשלום כל מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או ארנונה שיחולו על הרכוש המשותף, ככל שיחולו.

10.12 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, הודע לקונה שחלק מהשטחים המשותפים ומהציד המותקן בהם יהיה שייך לבית ולבית/ים הנוסף/ים וכי החזקה בשטחים המשותפים ובציד המותקן בהם נמסר ו/או יימסר לנציגות הזמנית ו/או למקבלי הרכוש המשותף של הבית ו/או הבית/ים הנוסף/ים הראשון שנמסרו בו דירות וכי מניין תקופות הבדק והאחריות לשטחים הנ"ל יחול במועד מסירת החזקה של השטחים המשותפים והציד לבית הראשון שבנייתו תסתיים, קרי לבית ו/או לבית/ים הנוסף/ים ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה עפ"י הסכם זה.

- 10.13 הקונה מתחייב לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה שתואם עימו. אי קבלת החזקה בדירה כאמור ובמועד מתואם חליפי תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה ותזכה את החברה בזכות לבטל את ההסכם, לקבל פיצוי מהקונה כמפורט בסעיף 26.3 להלן.
- 10.14 המוכרת תהיה רשאית להקדים את מועד המסירה בתקופה של עד 60 ימים ללא קבלת הסכמת הקונה, בהודעה מוקדמת בכתב, אשר תימסר לקונה לפחות 60 יום מראש לפני מועד המסירה המוקדם. מובהר בזאת כי הקדמת מועד המסירה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.
- 10.15 הוקדם מועד המסירה ישלם הקונה את יתרת התמורה לפחות 14 יום לפני מועד המסירה בפועל.
- 10.16 במקרה שהחברה לא תמסור לקונה את הדירה במועד בו הדירה מוכנה למסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הקונה הרלוונטית למסירה לפי הסכם זה וכן במקרה האמור בסעיף 10.4 לעיל, לא יהיה רשאי הקונה לתפוס חזקה בממכר ואולם יראו את הקונה, ביחס לכל חבות הנלווית לקבלת חזקה כמי שקיבל בפועל את החזקה בדירה במועד המסירה והקונה יחויב בהוצאות שמירתה, אם יהיו כאלה, וישלם את חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף בבית ובפרויקט, ובתשלומי הארנונה, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיה של החברה לפי הסכם זה ו/או הדין.

11. איחור במסירה ופיצוי בגין איחור במסירה

- 11.1 איחור בהשלמת הממכר ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.
- 11.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים, תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הממכר, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על קונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הממכר.
- למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכרת, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.
- 11.3 בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה, לפי המוקדם מביניהם, תודיע המוכרת 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 המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- 11.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לקונה על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת הסכם זה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הממכר.

- 11.5 במקרה שדחיית מועד המסירה מכל סיבה שהיא, תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 11.1 לעיל), יהיה הקונה 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. וזאת לאחר וכנגד חתימת הקונה על תצהיר ביטול בהתאם לנוסח הגנרי המתפרסם מעת לעת ע"י רשות המיסים ושיאומת כדין, לפיו ההסכם מבוטל, וכן לאחר החזרת פנקסי השוברים והבטוחה לחברה (ככל ונמסרו לו עותקים פיזיים של הבטוחה) (כל אלה לעיל ולהלן: "**מסמכי ביטול העסקה**").
- 11.6 ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לקונה הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, למעט במקרה שבו האיחור נובע מנסיבה כאמור בסעיף 11.2 לעיל, זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- 11.6.1 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.
- 11.6.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- 11.7 הפיצויים הקבועים בסעיף 11.6 לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- 11.8 להסרת ספקות הובהר בזאת לקונה במפורש כי דחיית מועדי המסירה ו/או ההשלמה עקב איזו מן מהסיבות הנקובות בסעיפים 11.1, 11.2 לעיל, לא תחשב כהפרת הסכם זה, לא תהווה עילה לקונה להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי החברה במועדן, לא תזכה את הקונה בסעד כלשהו, לרבות הנחות ו/או זיכויים כלשהם במחיר הממכר ו/או לא תיחשב כאיחור במסירת הממכר המזכה את הקונה בפיצויים כלשהם.
- 11.9 איחור הקונה במילוי איזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, אשר גרמו לדחיית המסירה בפועל, הרי שמבלי לפגוע ביתר הסעדים והתרופות המוקנים למוכרת על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין יתיר הדבר למוכרת דחייה מקבילה במועד מסירת החזקה בממכר ובלבד שהוכח העיכוב על ידי המוכרת

12. ויתורים ואיסור ביצוע שינויים

- 12.1 מובהר לקונה כי לפני מסירת החזקה בממכר לקונה, בהתאם להוראות הסכם זה, לא יהא הקונה זכאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות בממכר לעומת המפרט המצורף **בנספח ב** להסכם זה, ולא יהיה זכאי להכניס אליו מתקנים ו/או חפצים, והכל בין בעצמו ובין באמצעות אחרים מטעמו וזאת למעט זכותו של הקונה להודיע על וויתור בקשר עם הפריטים ו/או האביזרים הבאים, להלן:
- 12.1.1 ארון מטבח;
- 12.1.2 דלת כניסה למרפסת שירות;
- 12.1.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- 12.1.4 בית תקע ונקודות טלפון;
- 12.2 ויתור הקונה על הפריט ייעשה באמצעות הודעת הקונה בכתב למוכרת שתיתן עד ל- 6 חודשים לפני סיום שלב ביצוע יסודות הבניין, ובכפוף להוראות חוק המכר. המוכרת תודיע לקונה בכתב בסמוך לכך ולפחות 30 יום מראש על המועד האחרון לויתור על פריטים בהתאם להוראות סעיף זה. לא הודיע הקונה על רצונו בויתור על פריט כאמור, ייחשב הדבר כאילו החליט שלא לוותר על הפריטים הנ"ל ולא תעמוד עוד לרשותו זכות הוויתור ובלבד שניתנה התראה נוספת בת 10 ימים.

- 12.3 למרות האמור לעיל, במקרה והסכם זה ייחתם לאחר התקופה הקבועה בסעיף 12.2 לעיל, הקונה יהא רשאי לוותר על פריטים כאמור לעיל, רק במידה שהם טרם הותקנו.
- 12.4 ככל שירצה הקונה לוותר על הפריטים כאמור, יגיש בקשה מסודרת בכתב למוכרת ו/או לקבלן ו/או למי שימונה מטעמם, בצרוף הבקשה והכול לא יאוחר מהמועד האמור בסעיף 12.2 לעיל.
- 12.5 גובה הזיכוי הכספי בגין ויתור מפורט במפרט המצורף להסכם זה, ויתבצע כנגד קיזוז סכום הזיכוי מהתשלום האחרון כמפורט **בנספח ג'**

13. **פריטכל המסירה**

- 13.1 במועד מסירת החזקה בדירה לקונה, ובכפופות לאמור בסעיפים 10 ו-11 לעיל ביחס למועד המסירה וקבלת החזקה בפועל בדירה, יוכן מסמך בכתב אשר ייערך וייחתם בין נציג החברה/הקבלן לבין מי מיחידי הקונה או בא כוחו, ובו יצוינו הליקויים והפגמים בממכר ואי התאמות בין בניית הממכר לבין **נספח "ב"** - אם יהיו כאלה.
- הקונה יהיה רשאי לבדוק את הממכר בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת.
- במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת (או מי מטעמה שהוסמך לכך) והקונה, 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.
- 13.2 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הממכר לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הממכר לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 13.3 אין בחתימת נציג המוכרת על פרוטוקול המסירה משום אישור ו/או הודאה בכך שאיזה מבין הליקויים ו/או אי ההתאמות אשר פורטו על ידי הקונה אכן קיימים בממכר ואין בליקויים שיפורטו בפרטיכל כדי לעכב או לדחות את מועד מסירת החזקה למעט אם מדובר בליקוי המונע שימוש סביר למגורים בדירה.
- 13.4 אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- 13.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בממכר ליקויים או שהממכר נמסר לשביעות רצון הקונה.
- 13.6 המוכרת מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים קטנים 13.2, 13.4 ו-13.5 דלעיל, בפרוטוקול המסירה.
- 13.7 לפני שהחברה תמסור לקונה את הדירה על ידי חתימת פרוטוקול המסירה, אסור יהיה לקונה להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם החברה, וכן אסור לקונה להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לקונה לעשות שינויים או תוספות או שיפורים כלשהם בדירה.
- 13.8 סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע במאומה ממשקלו או ממעמדו של הפרוטוקול לכל דבר ועניין, ואולם נציג המוכרת יציין עובדה זו על גבי הפרוטוקול.

14. תקופת הבדק

- 14.1 המוכרת תתקן על חשבונה כל ליקוי ו/או 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 המוכרת על פי הוראות חוק המכר (דירות) (להלן - "אי התאמה", "אי התאמות" או "ליקוי"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות). בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הוראות חוק המכר (דירות), תגברנה הוראות החוק.
- 14.2 במקרים דחופים תתקן החברה (לרבות ע"י מי מטעמה) ליקויים שעליהם הודיע הקונה בכתב לחברה בהקדם האפשרי, אם הלקוי הוא מהסוג המחייב תיקון מוקדם.
- 14.3 השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי שבגינם קיים תקן ישראלי ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים.
- 14.4 מוסכם בזאת בין הצדדים כי מנין תקופת הבדק לעניין ליקויים ברכוש המשותף של הבית, יחול ממועד מסירת החזקה של כל חלק מהרכוש המשותף (ככל והרכוש המשותף נמסר בחלקים).
- 14.5 התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך ש-
- 14.5.1 הקונה 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 (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- 14.5.2 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר (דירות) או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- 14.5.3 חזרו והתגלו ליקויים ו/או אי התאמות לאחר שהחברה תיקנה אותם פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר הליקוי ו/או אי ההתאמה, או שתיקונם של הליקויים ו/או אי ההתאמות דחוף והחברה לא תיקנה אותם בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנם והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכרת הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 14.5.4 הקונה מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לדירה לשם בדיקתה וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהינה, וכן לבצע מתוך הדירה תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבית ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- 14.5.5 סיבת הליקויים אינה קשורה בעבודות נוספות או בשינויים שבוצעו בדירה על ידי הקונה ו/או ביוזמתו ו/או על פי תכנונו ו/או עקב תחזוקה לקויה ו/או תפעול לא נכון של המתקנים, האביזרים או המערכות בהתאם לחוברת הוראות התחזוקה והשימוש אשר נמסרו לקונה כשהן חתומות ע"י המוכרת במועד המסירה.
- 14.6 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 בכפוף למועדים שבדין ותפעול לצמצום אי הנוחות ככל שניתן במהלך ביצוע התיקונים. 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 הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

- 14.7 במקרה שאין אפשרות לבצע את התיקונים בדירה אשר ביצועם נדרש מתוך דירה שכנה, וזאת מן הסיבה שקונה הדירה השכנה מסרב לאפשר ביצוע התיקונים, והמוכרת נקטה בכל הפעולות האפשריות הסבירות לצורך קבלת הסכמת קונה הדירה השכנה, יידחה ביצוע התיקונים כאמור עד להסרת המניעה וזאת בכפוף לתקופת הבדק והאחריות הקבועה בחוק המכר.
- 14.8 מוסכם כי השימוש בחומר, מוצר או סחורה שבגינם קיים תקן ישראלי והנושאים תו תקן או התואמים תקן זה, יחשב כשימוש בחומרי בניה טובים.
- 14.9 ידוע לקונה כי בכוונת המוכרת ו/או הקבלן לבצע את תיקוני תקופת הבדק בכל הדירות בפרויקט ו/או בבניין במרוכז לפי סוגי הליקויים ולפיכך יתכן שהתיקונים יבוצעו במספר מועדים שיתואמו מראש עם הקונה.
- 14.10 הקונה ו/או נציגות הראשונה, לפי העניין, מתחייבים לחתום על אישור עצם ביצוע כל תיקון ותיקון. הוראה זו תוכנס כהוראה מחייבת לתקנון הבית המשותף.
- 14.11 החברה תוכל להמציא לקונה כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבית 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 הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה 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, ככל שהיא חבה בתיקונם בהתאם להסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.
- 14.12 החברה מתחייבת למסור לקונה עד למועד המסירה חוברת הוראות תחזוקה ושימוש כשהיא חתומה ע"י החברה, למתקנים ואביזרים כאמור לעיל, תמסור החברה עותק מהם והקונה מתחייב לפעול על פי ההוראות הנ"ל.
- 14.13 ביצוע תיקוני הבדק שתיקונם נדרש כאמור, יהווה מילוי סופי ומלא של התחייבויות החברה ו/או הקבלן ו/או הספק, לפי העניין, בקשר עם תיקוני הבדק, ובכפוף לביצועם על ידי החברה ו/או הקבלן ו/או הספק, לפי העניין, לא יהיה הקונה זכאי לכל סעד נוסף בגין הליקויים ופרט לתיקונם לא יגיע לקונה דבר מהחברה והכל בכפוף לחוק המכר.

15. רישום הזכויות

- 15.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי חוזה זה, המוכרת תשלים את רישום הבית משותף בהתאם לכל דין, ולמועדים הקבועים לעניין זה בסעיף 66 לחוק המכר. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי חוזה זה, מתחייבת החברה לגרום לכך שזכויות הקונה בדירה תירשמה על שמו בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בבית משותף שירשם בפנקס הבתים המשותפים על פי הוראות חוק המקרקעין, כמפורט בחוזה זה ובכפוף לנהלי הרישום במנהל ולשינויים ככל שיידרשו ע"י המפקח על רישום המקרקעין, במועד כקבוע לעניין זה בסעיף 66. לחוק המכר.

15.2 בחתימתו על חוזה זה מאשר הקונה למוכרת לבצע כל תיקון של הבית המשותף בהתאם להוראות סעיף זה, ומייפה את כוחה של החברה ו/או ב"כ החברה לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך שיידרש בקשר לכך מכוח ייפוי הכוח נספח ד' לחוזה זה, לרבות רישום כל הערה. כן ידוע לקונה כי הוראות תקנון הבית המשותף יכללו הוראות לפיהן החברה תהא רשאית לתקן את רישום הבית המשותף לצורך הוספת חלקים נוספים לבית המשותף מבלי לקבל את הסכמת בעלי הזכויות בבית המשותף.

15.3 בכפוף להשלמת רישום פעולות איחוד וחלוקה ע"י רמ"י, ובכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הקונה על פי הסכם זה, תשלים המוכרת את רישום הבית משותף בהתאם לכל דין ולמועדים הקבועים לעניין זה בסעיף 6.6. לחוק המכר (דירות), ותגרום לכך שזכויות החכירה (או הבעלות, על פי נהלי רמ"י) בדירה תירשמנה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בבית משותף שירשם בפקס הבתים המשותפים על פי הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, (להלן: "חוק המקרקעין") כמפורט בהסכם זה ובכפוף לנהלי הרישום ברמ"י ולשינויים ככל שיידרשו ע"י המפקח על רישום המקרקעין, במועד כקבוע לעניין זה בסעיף 6.6. לחוק המכר (דירות) (להלן: "הרישום").

15.4 מקום בו הפרויקט כולל יותר מבניין אחד, אזי קיימת אפשרות כי הפרויקט ירשם כבית משותף מורכב במסגרתו כל בניין יהווה אגף נפרד, או לחלופין כי הבית ירשם כבית משותף שאינו מורכב, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת.

15.5 בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבוא במניין תקופות שהמוכרת הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכולה היתה למנוע את קיומן והמועד יידחה לאותו פרק זמן הנובע מהעיכובים הנ"ל.

15.6 התנאים המפורטים להלן יהיו תנאים מוקדמים ומצטברים לזימון הקונה למשרדי המוכרת וכן לתוקפה של התחייבות המוכרת לרשום את הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין:

15.6.1 לצורך רישום זכויות הקונה בדירה, הקונה ימציא לב"כ המוכרת ו/או למי מטעמו כל אישור ו/או תעודה מרשויות המס הממשלתיות, העירוניות ומכל גורם אחר, לפי דרישתו, תקפים לחודשיים לפחות, לרבות אישורים על תשלום כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכיו"ב בקשר לדירה, וכל תעודה אחרת לפי העניין שאפשר ויהיה בה צורך לשם רישום הזכויות, לרבות שטרי משכנתא חתומים ומאושרים כדין על ידי הקונה והבנק מטעם הקונה (אם הקונה נטל הלוואה לשם מימון רכישת הדירה). המוכרת ו/או ב"כ המוכרת יתאמו עם הקונה מועד אשר יהיה בתוך 15 יום מהודעתם, וימסרו לו את המקום בו עליו להופיע כדי להמציא את כל המסמכים והאישורים הדרושים כפי שיפורטו בהודעה ולחתום על כל המסמכים הדרושים על פי החוק לרישום הזכויות בדירה על שמו, וזאת על אף מסירת ייפוי הכוח על ידו ומבלי לגרוע מזכות המוכרת לעשות שימוש בו (כפי שיפורט בסעיף 15.6.2 ו-15.9 להלן) והקונה מתחייב לנהוג כפי שיוצין בהודעה הנ"ל.

15.6.2 הקונה יעשה את כל שיידרש ממנו על ידי המוכרת ו/או ב"כ המוכרת, לרבות הופעה במשרד ב"כ המוכרת, במשרדי המוכרת, במשרדי רשויות המס הרלבנטיות, בלשכת רישום המקרקעין, ברמ"י ואצל כל מוסד, גוף ורשות אחרים, במועד אשר תואם עימו, לרבות חתימה על כל המסמכים והשטרות, כפי שיוורו לו המוכרת ו/או ב"כ המוכרת, כל זאת על מנת לאפשר את ביצוע ו/או השלמת איזה מהפעולות ו/או הרישומים האמורים בסעיף זה.

15.6.3 הקונה ישלם למוכרת ו/או לכל צד שלישי במלואם את כל הסכומים, המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה.

- 15.7 לא מילא הקונה אחר אחד או יותר מהתנאים בסעיף 15.6 לעיל, על תתי סעיפיו, במועד ו/או במקום כפי שנדרש לעשותם, ולא מילא את התנאים האמורים גם כעבור 7 ימים לאחר שיקבל על כך הודעה בכתב מהמוכרת ו/או מב"כ המוכרת ו/או ממי מטעמם –הוזה הדבר הפרת חוזה מצד הקונה, וכל ההוצאות הנובעות מכך תחולנה על הקונה ורישום הזכויות בדירה על שם הקונה יידחה עד למילוי כל התחייבויותיו.
- 15.8 על אף האמור לעיל, תהא המוכרת ו/או ב"כ המוכרת ו/או מי מטעמם, רשאים (אך לא חייבים), ללא צורך בהודעה מוקדמת לקונה, וככל שמדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכרת בביצוע התחייבויותיה לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור בחוזה זה, לשלם כל תשלום במקום הקונה על חשבונו של הקונה, ולהשלים את כל הפעולות הטעונות השלמה, כולן או חלקן והכל לפי שיקול דעתם הסביר של המוכרת ו/או ב"כ המוכרת, לפי העניין. במקרה כאמור תעמודנה לקונה כלפי המוכרת אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.
- 15.9 בכל שלב, אף לאחר רישום כל הזכויות בבניין ו/או בפרויקט על שם הקונים (לרבות הקונה), תהיה המוכרת רשאית להגיש בקשות לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף וכן לתיקון ו/או לשינוי התקנון, כן תהא המוכרת רשאית להגיש בקשות לשינויים ו/או לתיקונים כאמור הנובעים מטעויות ברישום המקורי ו/או מהכללת יחידות ו/או מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף ו/או שינויים במבנים קיימים, לרבות הוספת שטחים ו/או מתקנים לרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת.
- 15.10 את כל האמור או חלק מהאמור לעיל, תהיה המוכרת זכאית לעשות מבלי צורך בהסכמת הקונה.
- 15.11 מבלי לגרוע מן האמור בחוזה זה לעיל ולהלן, המוכרת תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף, לרבות החניונים, ככל שתידרשנה, על פי שיקול דעתה הסביר, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או חניה ו/או זכויות שימוש ו/או מעבר ו/או חדר טרנספורמציה ו/או בזק ו/או זכויות אחרות במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש בבניין ו/או בבניינים אחרים בפרויקט ו/או במגרשים סמוכים או של בעלי זכויות ביחידות אחרות בבניין ו/או בבניינים אחרים בפרויקט ו/או במגרשים סמוכים ו/או לטובת מודיעין-מכבים-רעות ו/או הציבור. המוכרת תהיה זכאית, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת המקרקעין ו/או המגרש ו/או המקרקעין הסמוכים להם ו/או איחודם ו/או חלוקתם מחדש והפרשת חלקים מהם לצורכי ציבור. את כל האמור או חלק מהאמור לעיל, יהיו זכאים ב"כ המוכרת ו/או המוכרת לעשות מבלי צורך בהסכמת הקונה, ובמידת הצורך יהיו זכאים ב"כ המוכרת לעשות שימוש ביפוי הכוח, **נספח ד'**, לצורך ביצוע הרישומים הנזכרים לעיל.
- 15.12 הקונה מתחייב כי ביחסים שבינו לבין המוכרת, ובינו לבין רוכשי הזכויות בדירות האחרות בבניין ו/או בבניינים האחרים בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו שיועד על ידי המוכרת להיכלל בבית המשותף, הוא ינהג בכל הנוגע לרכוש המיועד להיות רכוש משותף על פי הוראות התקנון ו/או על פי הוראות ההסדרים הקבועים לעניינים אלו בהסכם זה ו/או בחוזה הניהול ו/או בהסדרים נוספים ו/או מפורטים יותר שיקבעו לעניין זה על ידי המוכרת, וזאת כל עוד לא נרשם הבניין כבית משותף.
- 15.13 הודע לקונה כי תובטחנה זכויות מעבר, לרבות זכויות מעבר לציבור ו/או זכויות להצבת מתקנים ו/או הנחת צינורות ו/או כבלים וכיו"ב זכויות ברכוש המשותף של הבניין ו/או באיזשהו חלק מן המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או הבניין וזאת בדרך של רישום זיקות הנאה ו/או בדרך של הערות אזהרה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ו/או בכל דרך משפטית שתמצא המוכרת לנכון, והוראה בעניין זה תיכלל בתקנון הבית המשותף.
- 15.14 ככל והפרויקט ירשם כבניין מורכב תהא לכל אגף נציגות נפרדת לשם ניהול ענייני האגף, וכן תיכון נציגות לבית המשותף כולו, אשר תכלול נציג אחד לפחות מכל אגף, לניהול ענייני הבית המשותף כולו.

15.15 מובהר ומוסכם כי הטיפול ברישום הזכויות בבניין ו/או בפרויקט, לרבות רישום הבית המשותף, יעשה באופן בלעדי על ידי ב"כ המוכרת ולפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף להוראות הסכם זה, ולקונה לא תהיה כל זכות להתערב בהליכי הרישום ו/או בניסוח ו/או עריכת כל מסמך בקשר לכך ו/או זכות לקבלת טיוטות ו/או גרסאות של מסמכי הבית המשותף מאת ב"כ המוכרת קודם לרישום הבית המשותף, והוא מתחייב להימנע מכל מעשה ו/או דרישה כאמור.

15.16 כל עוד לא יירשם הבניין כאגף בבית משותף או כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף 15 זה לעיל בשינויים המחויבים.

16. רכוש משותף, שירותים ואחזקה

16.1 ברכוש המשותף של הבניין יכללו כל אותם חלקים ושטחים שאין להוציאם מן הרכוש המשותף בהתאם להוראות כל דין קוגנטי.

חלקי הבניין אשר הוצאו מתחום הרכוש המשותף כהלכה יכול ויוצמדו ליחידה כלשהיא בבניין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לקונה במפורש כי המוכרת הוציאה ו/או תהיה רשאית להוציא בכל עת עד למועד רישום הבית המשותף מגדר הרכוש המשותף שטחים ו/או זכויות לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין ולהצמידם ליחידה כלשהיא בבניין ו/או בבניינים הסמוכים אשר ירשמו יחד עם הבניין כבית משותף, באופן ובהיקף המפורט **בנספח יב'**.

למוכרת שמורה הזכות לנהוג בכל עת מנהג בעלים בכל השטחים הלא מוצמדים ו/או אלה שיוצאו מגדר הרכוש המשותף ולערוך לגביהם כל עיסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה שתהיינה צמודות לשטחים הנ"ל מעת לעת על המקרקעין והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של הקונה או מי מהקונים האחרים והכל בכפוף להתחייבויותיה בהסכם זה.

כמו כן, תהיה המוכרת רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר לכלול ברכוש המשותף, כל חלק בבניין ו/או בפרויקט ולחזור ולכלול מפעם לפעם חלקים נוספים כאמור, ובמקרה כזה, יועבר חלק זה לאחריות רוכשי הדירות בבניין ו/או בפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה.

16.2 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה ושיעור ההשתתפות בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף יהא לפי יחס שטח רצפתה של הדירה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף ובהתאם להוראות חוק המקרקעין. והכול - אלא אם כן תקבע בתקנון ו/או בדין הוראה אחרת. בעל זכויות בדירה אליו הוצמד שטח ו/או חלק מהרכוש המשותף יהא רשאי לנהוג בו מנהג בעלים.

16.3 על אף האמור, מקום בו בפרויקט קיימות יחידות מסחריות בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתפים ו/או במפלסים אחרים לפי החלטת היזם ובהתאם להיתרי הבניה אשר להם הוצמדו שטחים במפלסים האמורים ו/או אשר עושים שימוש בלעדי בשטחים המהווים חלק מהרכוש המשותף, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, לצורך אחסנה ו/או פריקה וטעינה ו/או גישה ו/או מתקני דחסינית ו/או שטחי חניה וכיו"ב אזי היזם יהיה רשאי להצמיד שטחים אלו ליחידות המסחר לפי שקול דעתו הסביר וכן יהיה רשאי להשית על בעלי יחידות אלו הוצאות מיוחדות ולכלול הוראות אלו במסגרת תקנון הבית המשותף הכל לפי שקול דעתו הסביר של המוכר.

16.4 מוסכם כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר ינהלו את שטחי המסחר באופן עצמאי ונפרד מהמגורים, באמצעות נציגות שתורכב מבעלי הזכויות של שטחי המסחר.

בעלי היחידות המסחריות יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי היחידות המסחריות בלבד.

בעלי היחידות למגורים יישאו במלוא הוצאות האחזקה של שטחים ו/או מתקנים שישרתו את בעלי יחידות המגורים בלבד.

בעלי היחידות המסחריות ו- בעלי היחידות למגורים יישאו בהוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים שימשו הן את בעלי היחידות המסחריות והן את בעלי היחידות למגורים, באופן יחסי לשטחם, כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף ובכפוף להוראות חוק המכר.

16.5 הקונה מתחייב לשמור ולבצע ביחד עם יתר בעלי הדירות בבניין או בפרויקט את כל עבודות האחזקה, התפעול והשרות הנדרשים לרכוש המשותף בבניין או לרכוש המשותף בפרויקט ובבית המשותף, וכן לשאת יחד עם יתר בעלי הדירות בכל העלויות הכרוכות בכך, לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

הודע לקונה כי קיימים בבניין שטחים, מתקנים ומערכות אשר ישמשו מספר בניינים בפרויקט ו/או בבית המשותף, לרבות את הבניין, כגון (ומבלי לפגוע בכלליות האמור) חניונים, דרכי גישה, גינות, חדרים ייעודיים כגון חדרי טרפו וכיוב', צנרת, מפרידי שומן וכיו"ב והקונה מתחייב לקיים את הוראות סעיף זה גם לגבי רכוש משותף כאמור, ככל שיהיה ולאפשר גישה לתשתיות ולצנרות במידת הצורך לטובת טיפול ו/או תיקון שוטפים.

16.6 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מוסכם בזה כי המוכרת תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר להקצות שטחים ו/או חדרים ברכוש המשותף המיועדים להתקנת חדר טרנספורמציה ו/או חדר תקשורת לבזק ו/או חדר לספק גז מרכזי (להלן - "ספקי השירותים" ו- "חדרי הספקים") וחדרי הספקים כאמור יועמדו לשימוש הייחודי והבלעדי של ספקי השירותים וכן יוקנו להם זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי הספקים. הודע לקונה שהמוכרת תעניק לספקי השירותים את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידם וכי בתקנון הבית המשותף יקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל. כמו כן, במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, תודיע על כך המוכרת לקונה בכתב. מובהר כי אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

16.7 ככל ויותקנו בבניינים סמוכים לבניין מערכות אשר משרתות אף את הבניין, לרבות מאגרי מים משותפים, קווי ביוב, משאבות סניקה וכיוצ"ב, יחולו הוצאות הטיפול והאחזקה במתקנים הנ"ל, לרבות במערכות הנלוות להם, על הדיירים בבניין, במשותף עם הבניינים בהם הותקנו המערכות הנ"ל ועם הבניינים אותם משרתות המערכות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע ומוסכם על הקונה כי בשטחי הפרויקט הותקנו/יותקנו קוי ביוב ו/או מים משותפים. עלות הטיפול והתחזוקה השוטפת של קווים אלה, על כל המשתמע מכך, לרבות טיפול בגלישות/ סתימות ביוב, טיפול בתקלות בקו ובאביזרים המחוברים חלה במשותף על כלל בעלי הזכויות בפרויקט.

16.8 הודע לקונה כי הפרויקט צפוי להירשם כבית משותף אליו ישויכו מס' סוגים של רכוש משותף כמפורט בתכניות ובין היתר רכוש משותף לכל אחד מהבניינים ו/או רכוש משותף לכלל הבניינים יחדיו ו/או רכוש משותף למסחר ו/או רכוש משותף לחניונים ו/או רכוש משותף לשטח מסחר ולחניונים.

16.9 הקונה מתחייב שלא לעשות שימוש במחסן (ככל שיירכש על ידו מהחברה מחסן) אלא למטרת אחסנה, ובחניה אלא למטרת חניה.

16.10 עם רישום הבניין כבית משותף יירשם בלשכת רישום המקרקעין תקנון מיוחד, בהתאם להוראות חוק המקרקעין (להלן "התקנון"), אשר יתייחס ויסדיר, בין היתר, את השימושים השונים אותם ניתן יהיה לערוך בבניין וביחידותיו, ויכלול בין היתר, אך לא רק, את העניינים הבאים: הוראות המסדירות את היחסים בין הקונה לבין רוכשי יחידות אחרות בבניין ובבית המשותף; הוראות והגבלות הנוגעות לדירה ולפרויקט לצורך שמירת ייעודי הבניין; הסדרים וחובת החזקת הבית המשותף והרכוש המשותף; הצמדות, גגות (לרבות הצמדת גגות לדירות ספציפיות), הוראות בדבר שטחים ומתקנים אחרים שנועדו לשרת את בעלי היחידות בבניין או בפרויקט, זיקות הנאה וכל העניינים האחרים הקשורים בפרויקט; הסדרת שימושים ייחודיים של יחידות שונות בשטחים בפרויקט לצורך הקמת פרגולות ו/או קולונדות ולהציב בהם שולחנות, כסאות, שמשיות וכיו"ב לצרכי היחידות הנ"ל לרבות לצרכי מסחר, מסעדות וכו' ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בממכר. הקונה מקנה במפורש למוכרת זכות להקנות במסגרת תקנון הבית המשותף לבעלים של יחידות מסוג מסוים (למשל בעלים של יחידות מסחר) זכות למינוי נציג מטעמם בנציגות הבית המשותף ו/או נציגות הבניין.

16.11 הודע לקונה כי נכון למועד חתימת הצדדים על הסכם זה, הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה לא דרשו לנהל את השטחים המשותפים באמצעות חברת אחזקה ושירותים (להלן: "חברת השירותים"). ככל שהדיירים ידרשו ע"י הרשויות לנהל את השטחים המשותפים באמצעות חברת שירותים, כי אז היזם יהא רשאי להורות לנציגות הבית המשותף והיא תהא מחוייבת להתקשר עם חברת שירותים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהנציגות לא תמנה חברת ניהול המוכרת תהיה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הסביר למנות חברת ניהול לפרויקט במקרה כאמור תחולנה ההוראות הבאות:

16.11.1 הקונה יחתום מיד עם דרישת המוכרת על חוזה להספקת שירותים הקשורים באחזקת הרכוש המשותף ומתקנים שימשו מספר בניינים בפרויקט, לרבות את הבניין (להלן: "חוזה השירותים") לרבות הספקת שירותי ניהול, הפעלה, אחזקה, חידוש, ניקוי, ותאורה של הרכוש המשותף, וכן ישתתף בהוצאות הכרוכות בטיפול בחצר, בגינה, בקירות החיצוניים, בגגות, בחדר המדרגות, במעלית, באנטנה המרכזית לטלוויזיה (ככל שתותקן), בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול ובמתקנים המיועדים לשרת את דיירי הבית המשותף, לרבות כאלו המיועדים לשרת את דיירי הבניין יחד עם דיירי בניינים סמוכים נוספים.

16.11.2 הקונה מתחייב למלא אחר התחייבויותיו שעל פי חוזה השירותים ולגרום לכך שכל מי שהקונה יעביר לו את זכויותיו בממכר יחתום אף הוא על חוזה השירותים וימסור עותק חתום ממנו לחברת השירותים.

16.11.3 השכרה, החכרה ובכלל זה שכירות משנה או חכירת משנה או הקניית זכויות חזקה ו/או מתן רשות שימוש בדירה לאחר, לא יפטרו את הקונה מקיום התחייבויותיו על פי חוזה השירותים, ועל הקונה לדאוג להבטחת גבייתם של הסכומים המגיעים לחברת השירותים מהשוכר או מהחוכר או ממקבל. מובהר, כי לא יהא בחתימת המחזיק על חוזה השירותים כאמור כדי לגרוע מהתחייבויות הקונה כלפי חברת השירותים.

16.11.4 הודע לקונה, כי חוזה השירותים ו/או הוראות סעיף זה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף, בין על ידי צירוף חוזה השירותים לתקנון, בין על ידי רישום הערה בפנקסי רישום המקרקעין ובין בכל דרך אחרת לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת ובכפוף להוראות הדין והמכרז.

16.11.5 המוכרת מתחייבת כי הוראות חוזה השירותים – באם תהיה חברת שירותים לבית – יהיו סבירות, לרבות בכל הנוגע לעלות השירותים. המוכרת מתחייבת כי התקשרות עם חברת השירותים לא תעלה על תקופה של 2 שנים וכי זהות/חברת השירותים תועבר לידי הקונה לפני ובסמוך למועד המסירה. ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים כמשמעו בסעיף 71' לחוק המקרקעין.

16.11.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החלטה בדבר התקשרות עם חברת שירותים תיעשה במשותף על-ידי המוכרת והנציגות הראשונה, אלא אם תידרש התקשרות עם חברת שירותים על ידי רשות שלטונית ו/או על-פי דין, שאז חברה כאמור תיבחר ע"י הנציגות הזמנית וככל שלא תיבחר על ידה המוכרת רשאית לבחורה גם ללא הסכמת הנציגות הראשונה.

17. התמורה

17.1 בתמורה לממכר וליתר התחייבויותיה של החברה בהסכם זה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את מחיר הממכר כמפורט ב**נספח "ג"** הרצוף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (לעיל ולהלן- **"מחיר הממכר"** או **"התמורה"**), וזאת בשיעורים, במועדים, באופן ובתנאים כנקוב ב**נספח "ג"**.

17.2 מחיר הממכר ישא הפרשי הצמדה כהגדרת מונח זה וכמפורט ב**נספח "ג"**.

17.3 מוסכם בין הצדדים כי מס ערך מוסף המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול על הקונה כמפורט ב**נספח "ג"**.

17.4 הובהר לקונה כי קבלת תשלום כלשהו על ידי המוכרת לא יהווה הודאה מצד המוכרת בקשר עם מילוי התחייבויותיו של הקונה כלפי המוכרת ולא ימנע טענה כלשהי של המוכרת כלפי הקונה במקרה של הפרת החוזה מצד הקונה.

17.5 הפרת התחייבות לביצוע תשלום כלשהו במלואו ו/או במועדו, תהווה הפרה יסודית של ההסכם ובלבד שהמוכרת נתנה לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממועד מתן הארכה.

18. בטוחה להבטחת כספי הקונה

18.1 הודע לקונה שעל פי הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) על החברה להמציא לו את אחת מהבטוחות הקבועות בחוק המכר (הבטחת השקעות), לאחר ששילם לחברה למעלה מ- 7% ממחיר הממכר, כהגדרת מונח זה ב**נספח ג'** (נספח התמורה).

18.2 הבטוחה שתומצא לקונה תהיה בטוחה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהתאם לנוסח המקובל בבנק המלווה או אצל המבטח לפי הענין (לעיל ולהלן- **"הבטוחה"**). הבטוחה תהיה בגין סכומים שישלם הקונה לחברה, על חשבון מחיר הממכר, בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות).

הקונה מאשר כי כתובתו (הן כתובת המגורים והן כתובת הדוא"ל) למשלוח הבטוחה הינה כמפורט בכותרת של הסכם זה לעיל. עד למועד המסירה, מתחייב הקונה להודיע בכתב למוכרת ולבנק, על כל שינוי בכתובת (הן כתובת המגורים והן כתובת הדוא"ל) שצוינה על ידו בהסכם זה. ממועד המסירה כתובת הקונה לכל דבר ועניין תהיה בממכר אלא אם סוכם אחרת בכתב בין המוכרת ובין הקונה.

18.3 ידוע לקונה כי בגין תשלומי התמורה המהווים את רכיב המע"מ, לא תונפק על ידי הבנק המלווה בטוחה, וזאת בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות). לקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ביחס לאי הנפקת בטוחה בגין רכיב המע"מ של התמורה.

- 18.4 הודע לקונה כי התמורה כוללת את עמלת הנפקת הבטוחה אשר תונפק לטובתו בהתאם לסעיף 3א.ב) לחוק המכר (הבטחת השקעות) וכי החברה תשלם בשביל הקונה עמלה זאת ועבורו לבנק המלווה לצורך כיסוי חיובו של הקונה על ידי הבנק המלווה, וזאת בהתאם להוראות **נספח טו**.
- אולם, אם הקונה לא יחזיר לחברה את הבטוחה (ככל ונמסרו לו עותקים פיזיים של הבטוחה) אף לאחר המועד בו התקיימו התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות) לביטולה תיחשב הבטוחה לבטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הקונה.
- במקרה שהקונה יסרב לקבל את החזקה בדירה בניגוד להוראות חוזה זה ובכפוף להשלמתה בהתאם להוראות סעיף 10.8 ו/או לא ימציא למוכרת ו/או לב"כ המוכרת מסמך שיידרש ממנו לצורך חתימת חוזה חכירה פרטני מול רמ"י על שמו או לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הבנק מטעם הקונה כי אז יישא הקונה בכל ההוצאות והעלויות בגין הבטוחה בתקופת העיכוב או האיחור כאמור, וזאת מבלי לגרוע מזכויות המוכרת לתבוע פיצוי מהקונה בגין מלוא נזיקה הנובעים מהתנהגותו והפרת החוזה על ידי הקונה.
- 18.5 הודע לקונה כי החברה תהא רשאית בכל עת ולפי שיקול דעתה הסביר לשנות ו/או להחליף בטוחה מסוג ערבות בנקאית בבטוחה מסוג פוליסת ביטוח בלבד ולהפך, בכפוף להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) (להלן - "**הבטוחה החלופית**") ובלבד שמסרה על כך הודעה לקונה. עם היווצרות הבטוחה החלופית תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הקונה. הקונה לא יישא בהוצאות החלפת הבטוחה.
- 18.6 הקונה לא יהיה רשאי לממש את הבטוחה אלא בנסיבות אשר יהיו מפורטות בנוסח הבטוחה שתונפק ע"י הבנק המלווה. מומשה הבטוחה או הבטוחה החלופית- תפקענה כל זכויותיו של הקונה בממכר.
- 18.7 ככל ונמסרה לקונה בטוחה שאינה דיגיטלית, וככל שהתקיימו התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות), הקונה מתחייב בסמוך למועד המסירה להמציא לידיו הנאמנות של עורך דין עליו יוסכם בין המוכרת לבין הבנק המלווה (שבכל מקרה לא יהיה ב"כ המוכרת) (להלן: "**נאמן הבטוחות**") את הבטוחה, וכן להמציא לידי המוכרת את שוברי התשלום שנמסרו לו במועד חתימת הסכם זה ולא נעשה בהם שימוש לצורך השבתם לבנק המלווה.
- 18.8 נאמן הבטוחות יחזיק בבטוחה בנאמנות עבור הקונה עד שיתקיימו התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות) הנדרשים לשם ביטול הבטוחה. מיד עם התקיימות התנאים כאמור יעביר נאמן הבטוחות את הבטוחה לבנק המלווה לשם ביטול.
- 18.9 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, מוסכם כי עם התמלא התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות) לביטול הבטוחה, תיחשב הבטוחה או כל בטוחה אחרת, בטלה ומבוטלת וכחסרות כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הקונה. הקונה מצדו מתחייב לשתף פעולה עם המוכרת, ככל שיידרש, על מנת לאפשר את ביטול הבטוחה במועד ולהשיב לחברה את המסמך היוצר את הבטוחה.
- 18.10 במקרה של מימוש הבטוחה ו/או הבטוחה החלופית ו/או במקרה של ביטול הסכם זה, מתחייב הקונה למחוק את הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה לזכותו בגין הסכם זה ו/או למחוק כל הערה שנרשמה לטובת הקונה בספרי המינהל ו/או בכל מרשם אחר בגין הסכם זה, לפי העניין, והקונה מסכים בזאת כי בנסיבות אלה תהיה החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח ד"** לשם מחיקת הערת האזהרה כאמור ו/או ביטול חוזה החכירה.
- 18.11 מוסכם כי על-פי דרישת החברה, יחתום הקונה במועד מסירת החזקה על מסמך הבנק, המסדיר את ביטול הבטוחה והחלפתה בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות).

18.12 לאחר חתימת הסכם זה, החברה מתחייבת לפנות בכתב לבנק המלווה בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות), בבקשה שינפיק לקונה מכתב החרגה מותנה בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות), לפיו בהתקיים התנאים הנהוגים בבנק המלווה והנקובים באותו מכתב, לא ימומשו השעבודים לטובת הבנק המלווה, אם ימומשו, על הממכר (להלן - "מכתב החרגה המותנה"). יובהר כי, הקונה לא יישא בעלות הפקת מכתב החרגה מותנה.

18.13 מבלי לגרוע מהתחייבות החברה להמציא לקונה את הבטוחה החברה מצהירה בזאת כי התקשרה/תתקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי פיננסי למימון בניית הבית נשוא הסכם זה ובתים נוספים בפרויקט. וכי נרשמו ו/או ירשמו לטובת הבנק המלווה על הקרקע שעבודים.

הודע לקונה, כי כל התשלומים שעליו לשלם לחברה בגין מחיר הממכר, כמפורט **בנספח ג'** (נספח התמורה), ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שהחברה תמסור לקונה ולא ניתן יהיה לשלם בכל דרך אחרת שהיא, והקונה מתחייב שלא לשלם סכום כלשהו לחברה בגין התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. יובהר כי החברה תישא בעלות הנפקת פנקס שוברי התשלום.

הקונה מאשר בזאת, כי ידוע לו ששוברי התשלום הנ"ל ניתנים לתשלום בכל הבנקים (פרט לבנק הדואר) וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים, זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.

עוד מתחייב הקונה לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום הנ"ל בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא.

18.14 הודע לקונה כי בסמוך לחתימת הצדדים על הסכם זה, תמסור החברה לממונה, כהגדרתו בחוק המכר (הבטחת השקעות), ככל שתידרש, הודעה בדבר התקשרות החברה בהסכם עמו אשר תפרט בין היתר את סוג הבטוחה שניתנה לקונה, פרטי הקרקע וכל דרישה אחרת שתהיה לממונה.

18.15 הקונה לא יהיה רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה בגין הסכם זה. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר כי ידוע לקונה כי המוכרת תרשום הערת אזהרה לטובתו, כמו גם לטובת רוכשים נוספים בבניין, במועד שיוחלט על ידה, לפי שיקול דעתה הסביר, ומבלי שתוטל עליה החובה לרישום הערת אזהרה כאמור. הקונה מצידו מתחייב שלא לרשום הערת אזהרה כאמור לזכותו, ומוסכם כי רישום הערת אזהרה כאמור ללא הסכמת המוכרת מראש ובכתב יהווה הפרה יסודית של חוזה זה מצידו. אם למרות האמור לעיל, ירשום הקונה לטובתו הערת אזהרה, תהיה המוכרת רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח שנמסר לה על ידי הקונה (**נספח ד'** לחוזה זה) לצורך ביטולה ומחיקתה של הערת האזהרה, וכל ההוצאות בקשר לכך יחולו על הקונה.

18.16 הקונה מאשר בזאת כי נמסר לו על ידי המוכרת במעמד חתימת הסכם זה כל המידע בהתאם להוראת סעיף 1א2(א) לחוק הבטחת השקעות, כמפורט **בנספח י'** להסכם זה וכי בחתימתו על הסכם זה מאשר הקונה כי הבין את משמעות האמור **בנספח י'**.

19. ליווי פיננסי לפרויקט, שיעבוד המקרקעין, ומכתב החרגה לקונה

19.1 ידוע לקונה כי במסגרת הליווי הפיננסי לפרויקט וכמפורט בהסכם הליווי - נרשם ו/או ירשם שעבוד קבוע ושוטף ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה של החברה בפרויקט לטובת הבנק המלווה. לצורך כך, הודע לקונה כי החברה המחתה ו/או תמחה לבנק המלווה על דרך השעבוד את כל זכויותיה בקרקע ובכל מסמך אחר שנדרש/ שיידרש על ידי הבנק לרבות זכויותיה כלפי הקונה, וכי זכויות הבנק המלווה במקרקעין עדיפות וקודמות בדרגה ראשונה, בכפוף להוראות הסכם זה. בנוסף, ככל והקרקע הינה קרקע מנהל, ניתנה או תינתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה במנהל.

19.2 ידוע לקונה כי במסגרת התקשרותה של החברה עם הבנק המלווה בהסכם הליווי יוענקו לבנק המלווה, בין היתר, זכויות לבוא בנעלי החברה בכל הקשור לזכויותיה וחובותיה כקבוע בהסכם זה, בתוספת זמן מתאימה מטעם הבנק, במקרה בו החברה תפר את התחייבויותיה בהפרה יסודית כלפי הבנק המלווה ויאכפו השעבודים לטובת הבנק המלווה.

בכפוף להמצאת הבטוחה לידי הקונה כאמור בסעיף 18 לעיל הודע לקונה כיזכותו של הבנק המלווה או כל מי מטעמו עדיפה על זכויותיו וכי הוא יהיה רשאי להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ולהמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים בהקמת הפרויקט במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה בגין הקמת וביצוע הפרויקט ואולם להסרת ספק מובהר כי זכות זו הינה של הבנק המלווה בלבד ותלויה בשיקול דעתו בלבד ואין לקונה כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק.

בכפוף להמצאת הבטוחה לידי הקונה כאמור בסעיף 18 לעיל, הודע לקונה כי ימשיך לקיים התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו על פי הסכם זה. בחתימתו על הסכם זה, נותן הקונה את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים לטובת הבנק המלווה והוא מתחייב שלא להתנגד לרישום בכל דרך שהיא וזאת בכפוף להמצאת הבטוחה לידי הקונה כאמור בסעיף 18 לעיל.

19.3 החברה מתחייבת שהבנק המלווה ינפיק לקונה אישור המשחרר את זכויות הקונה בממכר נשוא הסכם זה מכל שעבוד ו/או התחייבות כלפי הבנק המלווה (להלן - "**מכתב החרגה נקי**") ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות): (א) החזקה בממכר נמסרה לקונה; (ב) הקונה ו/או החברה מכוח יפוי הכוח הבלתי חוזר) חתם על חוזה חכירה עם המנהל בקשר לממכר (ככל ונדרש לכך) ו/או נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה; (ג) הבטוחה ו/או הבטוחה החלופית נמסרו לנאמן או לחילופין נחתם מסמך המסדיר את ביטול הבטוחה והחלפתה כמפורט בסעיף 18.11 לעיל. לאחר שהתקיימו כל התנאים לעיל במצטבר וכנגד החזרת הבטוחה ו/או הבטוחה החלופית לבנק המלווה על ידי נאמן הבטוחות, תמציא החברה לקונה מכתב החרגה נקי. יובהר כי, הקונה לא יישא בעלות הפקת מכתב החרגה נקי.

19.4 הובהר לקונה כי המוכרת תהיה רשאית, בכפוף להוראות הדין והמכרז, לשנות את הבנק המלווה ולהגיע להסכם עם כל בנק או מבטח אחר ובלבד, שלא תפגענה זכויות הקונה לפי הסכם זה ותחולף הבטוחה שניתנה לקונה בבטוחה חליפית. במקרה זה יהיה על הקונה לחתום על כל מסמך שיידרש, ככל ויידרש, לצורך החלפתו של הבנק המלווה כאמור בס"ק זה וזאת במועדים שייקבעו על ידי המוכרת. לצורך ביצוע האמור אף תהא המוכרת רשאית להשתמש בייפוי הכוח שניתן לה על ידי הקונה (**נספח ד'** להסכם זה). הקונה מתחייב לקבל, לפי דרישת המוכרת, להחזיר למוכרת, כנגד קבלתה של כל בטוחה אחרת, לחתום על כל מסמך שיידרש לכך. עם קבלת הבטוחה החלופית תתבטל הבטוחה המוחלפת ותהא חסרת כל תוקף ונפקות ללא כל צורך בהסכמה או באישור או בחתימה כלשהי מצד הקונה.

19.5 בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), התשלומים שעל הקונה לשלם לחברה בגין מחיר הממכר, כמפורט **בנספח ג'** (נספח התמורה), ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שהחברה תמסור לקונה ולא ניתן יהיה לשלם בכל דרך אחרת שהיא, ובמקרה כזה - הקונה מתחייב שלא לשלם סכום כלשהו לחברה בגין התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום.

הקונה מתחייב למלא בכתב יד קריא וברור על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. הקונה מתחייב להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה באמצעות שקלים חדשים בלבד בחשבון הפרויקט והוא חשבוני ייעודי לפרויקט שאת פרטיו תמסור החברה לקונה עם תחילת הליווי הבנקאי לפרויקט ומסירת פנקס השוברים (להלן: "**חשבון הפרויקט**") וכי הוא לא יהא רשאי לשלם כל תשלום שהוא בגין רכישת הממכר על ידיו אלא רק על דרך של הפקדתו בחשבון הפרויקט באמצעות תשלום על פי שובר הכלול בפנקס התשלומים שיוצא על ידי הבנק המלווה המתייחס לממכר ואשר יימסר לו ובכפוף ובתנאי שהקונה חתם קודם לכן על **כתב התחייבות לטובת הבנק המלווה בנוסח המקובל בבנקים המעניקים ליווי לפרויקטים מהסוג הנדון ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י הסכם זה לא תפגענה.**

המונח "פנקס התשלומים" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק המלווה הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הקונה, את פרטי הפרויקט, את פרטי חשבון הפרויקט וכן כל מידע שהכללתו בפנקס התשלומים נדרשת על פי הוראות המפקח על הבנקים כפי שיהיו מעת לעת.

למען הסר ספק, תשלומים בגין מסים ו/או כל תשלום אחר שאינו משולם לחברה כחלק מהתמורה ישולמו ישירות אל הגורם המתאים ולא באמצעות שוברי התשלום.

19.6 ידוע לקונה כי רק תשלומים שישולמו על ידו לחשבון הפרויקט באמצעות תשלומים על פי שוברים הכלולים בפנקס התשלומים יזכו אותו בקבלת בטוחה כמפורט בסעיף 18 לתנאים כלליים אלו לעיל וכי כל תשלום שישולם על ידיו בכל דרך ואופן שהם, אפילו אם שולם בפועל לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר התשלום ו/או גם אם שולם לידי החברה לא יזכו אותו בקבלת בטוחה בגין אותם תשלומים שלא שולמו על דרך של הפקדתם לחשבון הפרויקט באמצעות שובר התשלום.

19.7 ידוע לקונה שהוצאת הבטוחה תעשה על ידי הבנק המלווה וכי הוצאתה מותנית בקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות חתימתו על **כתב התחייבות לטובת הבנק המלווה בנוסח המקובל בבנקים המעניקים ליווי לפרויקטים מהסוג הנדון ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומצ"ב נספח ו להסכם, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י הסכם זה לא תפגענה.**

19.8 הודע לקונה כי במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה יהיה הבנק המלווה רשאי, באם יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט. במקרה שכזה, יהיה הבנק המלווה רשאי, לפי בחירתו לשלם לקונה את סכום הבטוחה או שיוחלט על ידי הבנק בלבד להמשיך בהשלמת התחייבויות החברה כלפי הקונה לבניית הממכר, וזאת בכפוף לכך שהבנק המלווה ישלים את הפרויקט במועד המסירה כהגדרתו לעיל, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים לחברה, המאוחר מביניהם, אלא אם ביהמ"ש קבע אחרת, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק המלווה או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו מהקונה לחברה על פי הסכם זה ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק המלווה או כל מי מטעמו כאמור.

19.9 הקונה מתחייב, כי במקרה של מימוש הבטוחה על ידי הקונה, יחשב הסכם זה כבטל, כך שהזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה בממכר תחזרנה לחברה ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג' הקשורים ו/או תלויים בקונה, למעט זכויות הבנק המלווה, ולמעט כאלה הקשורים ו/או תלויים בחברה ו/או שמקורם בחברה.

19.10 ידוע לקונה כי העברת זכויותיו בדירה לצד ג' ללא הסכמת המוכרת ו/או הבנק המלווה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה אשר תגרום מאליה לביטול הבטוחה, בכפוף לכל דין.

19.11 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, הקונה מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו בממכר לפני שתירשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה. הודע לקונה כי במקרה של הפרת סעיף זה, תבטל הבטוחה, אלא בהתאם להוראות הסכם זה.

- 19.12 הקונה מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול הסכם זה מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.
- 19.13 ידוע לקונה, כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם זה, הואיל וזכויות הבנק המלווה תלויות בהן.
- 19.14 הודע לקונה שהחברה עתידה לשעבד את הפרויקט ואת המקרקעין או חלקם לבנק המלווה וכי ידוע לקונה כי אם לא ימלא אחר האמור בהסכם זה, כל עוד תהיה החברה חייבת לבנק המלווה כספים כלשהם בקשר עם האשראי ולרבות בקשר עם הבטוחות, לא יסיר הבנק המלווה את השעבוד על הדירה שנרכשה על ידי הקונה. עוד הודע לקונה כי החברה רשאית לשעבד את המקרקעין ואת זכויותיו בפרויקט בשעבוד מדרגה שניה לטובת גורם מממן נוסף בכפוף להסכמת הבנק המלווה והוראות סעיף 19 זה יחולו לפי העניין ובשינויים המחוייבים אף ביחס לגורם המממן הנוסף. החברה תגרום לכך כי עם קבלת מכתב החרגה מהבנק המלווה יומצא מכתב החרגה בלתי מותנה אף מהגורם המממן הנוסף.
- האמור לעיל הינו בכפוף להוראות שלהלן:
- 19.14.1 יובהר כי מנגנוני ההגנה בגין כספי התמורה ששילם הבנק יובטחו על ידי המוכרת על פי חוק הבטחת השקעות, באמצעות הבנק המלווה, כמפורט בהסכם זה.
- 19.14.2 כן מובהר כי ככל שיירשם שעבוד בגין הדירה ו/או תירשם משכנתא בגין הדירה ו/או המקרקעין לטובת הגורם המממן הנוסף, הרי שהגורם המממן הנוסף יחריג מהמשכנתא או מהשעבוד האמורים את הדירה, וזאת עם החרגת הבנק המלווה את הדירה מהמשכנתא, והגורם המממן הנוסף ימציא לקונה מכתב החרגה לפיו השעבוד לטובתו לא יחול לאחר שיתקיימו מלוא התנאים הקבועים במכתב החרגה המותנה ביחס לדירה.
- 19.15 החברה תיתן לבנק המלווה הרשאה והסכמה בלתי חוזרת לתת מידע לקונה ו/או לבנק מטעם הקונה, בדבר מתן ליווי פיננסי לפרויקט, שם הפרויקט, ולרבות בדבר פרטי חשבון הפרויקט בו על הקונה להפקיד את התמורה וכל זאת באמצעות מענה טלפוני לגורם אותו יקבע הבנק המלווה לעניין זה, ואשר מס' הטלפון המאפשר גישה אליו יופיע בשובר התשלום ו/או באמצעות פנייה ישירה לסניף הבנק המלווה בו מתנהל חשבון הפרויקט ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק המלווה על ידי הקלדת פרטים מסוימים מתוך השובר.
- 19.16 מובהר לקונה, כי לבנק המלווה לא תהא כל מחויבות מכל מין וסוג שהיא, ישירה או עקיפה, כלפי הקונה בקשר עם הפרויקט ו/או הבניין ו/או הממכר, למעט הבטוחה שתוצא לטובתו על-ידי הבנק, והקונה מאשר בזה כי לא תהינה לו כל זכויות, טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק למעט זכויותיו על פי הבטוחה, אם וככל שיקבל מאת הבנק.
- 19.17 הקונה יהיה זכאי לפנות לבנק המלווה לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שנמסרו לידו תואמים את הפרטים הרשומים אצל הבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:
- 19.17.1 באמצעות פנייה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט.
- 19.17.2 באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון המצוין על גבי שוברי התשלום.
- 19.17.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק על ידי הקלדת פרטים מתוך שוברי התשלום שבידי הקונה.
- 19.18 סעיף 19 זה על תניותיו הינו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, והבנק המלווה יחשב לצורך האמור בסעיף זה כ- "אדם שלישי", והוראות סעיף זה ייחשבו כהוראות עיקריות ויסודיות בהסכם.
- 19.19 במקרה של סתירה בין הוראות נספח הבנק (נספח ו' להסכם), לבין הוראות ההסכם ו/או הוראות נספח אחר כלשהו להסכם - תגברנה הוראות נספח הבנק.

20. משכנתא לקונה

- 20.1 הקונה רשאי לפנות לכל בנק מסחרי מוכר בישראל ו/או חברת ביטוח מוכרת בישראל (לעיל ולהלן- **"הבנק מטעם הקונה"**), על מנת לקבל בבנק מטעם הקונה הלוואה לתשלום חלק מהתמורה והקונה מתחייב לחתום עם הבנק מטעם הקונה על חוזה ההלוואה, וכן על כל המסמכים האחרים המקובלים בבנק מטעם הקונה.
- מוסכם במפורש כי אך ורק יום ביצוע התשלום על ידי הקונה ייחשב כיום פרעון חלק מהתמורה כאמור לעיל והקונה יזוכה אצל המוכרת רק בסכום שיתקבל בפועל מהבנק מטעם הקונה.
- 20.2 החברה תחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק מטעם הקונה בנוסח המצורף **נספח יא'** להסכם זה, זאת בכפוף להתקיימות התנאים הבאים במצטבר:
- 20.2.1 הקונה שילם למוכרת בפועל לפחות 10% מהתמורה מהון עצמי של הקונה. במקרה של גרירת משכנתא קיימת ישלם הקונה לחברה את מלוא סכום הגרירה המעודכן בתוספת תשלום לחברה של לפחות 10% מהתמורה מהון עצמי.
- 20.2.2 החברה לא תידרש ולא תיטול על עצמה כל אחריות (לרבות לעניין החזר ההלוואה) כלפי הבנק מטעם הקונה.
- 20.2.3 לא תתאפשר רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת הבנק מטעם הקונה בגין התחייבות לרישום משכנתא אלא במועד שבו תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה.
- 20.2.4 בנוסף, רישום הערת אזהרה לטובת הבנק מטעם הקונה יותנה בכך שהבנק מטעם הקונה יאשר מראש ובכתב כי הוא מסכים לכל הליך של איחוד ו/או חלוקה של המקרקעין ולכל הפקעה לצרכי ציבור ו/או זיקת הנאה ו/או לכל רישום אחר הנדרש ו/או יידרש על פי התב"ע ו/או היתר הבניה ולכל פעולה ו/או עסקה אחרת ורישום כלשהו לצד שלישי על חלקים שאינם הממכר, ולרישום הפרויקט כבית משותף. כמו כן יסכים הבנק מטעם הקונה מראש כי בעת רישום הפרויקט כבית משותף תיוחד הערת האזהרה שנרשמה לטובת הבנק מטעם הקונה לדירה.
- 20.2.5 הומצאה למוכרת התחייבות הבנק מטעם הקונה בכתב לכך שסכום ההלוואה עד לגובה יתרת התמורה הבלתי משולמת באותה עת ישולם ישירות לחשבון הפרויקט.
- 20.2.6 הקונה מאשר כי הסבת הבטוחה לבנק מטעם הקונה תעשה רק בהסכמת המוכרת ועל פי שיקול דעתה הסביר ובהתאם לנהלי הבנק המלווה והסכמתו בקשר לכך, והקונה יישא בעלויות הסבת הבטוחה כאמור כפי שידרש על ידי הבנק המלווה.
- 20.3 הקונה מתחייב להתייצב אצל המוכרת ו/או ב"כ המוכרת ולחתום על כל מסמך שיידרש על מנת שהמוכרת תוכל לקיים את התחייבותה בהתאם לכתב ההתחייבות לרישום משכנתא, לרבות לחתום על שטרי משכנתא ולשלם למוכרת ו/או לב"כ המוכרת את סכומי האגרות והתשלומים שיידרשו, אם יידרשו, לצורך רישום המשכנתא בהתאם להתחייבות המוכרת כאמור לעיל. הודע לקונה שאם לא יעמוד בהתחייבותו דלעיל יידחה רישום זכויותיו בדירה.
- 20.4 הודע לקונה כי ככל שהקונה יממן את התמורה ו/או חלק מהתמורה על ידי הלוואה הרי שההלוואה תינתן לו על ידי הבנק מטעם הקונה, בתנאים המקובלים בבנק מטעם הקונה, ולפי שיקול דעתו הסביר ותוחזר על ידי הקונה לבנק בתשלומים, וביתר התנאים, ובכלל זה בטחונות הנהוגים בבנק מטעם הקונה, ועל הקונה לברר את התנאים ולהמציא לבנק מטעם הקונה את כל הביטחונות ואת כל התשלומים שיהיה עליו לפרוע לבנק מטעם הקונה.
- במעמד רישום הזכויות בדירה על שם הקונה, בלשכת רישום המקרקעין תרשום החברה משכנתא על זכות הקונה בממכר לזכות הבנק מטעם הקונה, בכפוף לכך שהומצאו לה המסמכים הדרושים לצורך כך, בהתאם להסכמות שיגיע או הגיע הקונה עם הבנק מטעם הקונה.

על אף האמור לעיל, ככל שהחברה תרשום את המשכנתא הקונה מתחייב לשלם את כל האגרות הכרוכות ברישום המשכנתא ואת כל יתר ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, וברישום המשכנתא לפי תנאי הבנק מטעם הקונה.

לקונה הודע כי לחברה אין כל אחריות בקשר עם מתן ההלוואה על ידי הבנק מטעם הקונה על כל המשתמע מכך, בכפוף לקיום התחייבויות החברה על פי סעיף זה. אם מאיזו סיבה שהיא לא יקבל הקונה הלוואה כאמור לעיל, מתחייב הקונה לשלם לחברה את מחיר הממכר הנקוב **בנספח "ג"** במועד הנקוב ליד כל סכום וסכום.

20.5 הודע לקונה שההלוואה ו/או המשכנתא האמורים לעיל ניתנים (ככל ויינתנו) על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי מדינת ישראל (משרד הבינוי) ו/או על ידי הבנק מטעם הקונה בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה משום התחייבות כלשהי מצד החברה כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משכנתא כלשהי ו/או כי ההלוואה ו/או המשכנתא, במידה שתינתן, תהיה בסכום מסוים כלשהו.

להסרת ספק, מובהר כי המוכרת לא מתחייבת בשום פנים ואופן להשיג עבור הקונה מימון כלשהו וכי כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת ההלוואה מהבנק מטעם הקונה, במישרין ובעקיפין, יחולו על הקונה בלבד.

20.6 כמו כן הודע לקונה שמועד העברת סכום ההלוואה לחשבון החברה הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים **בנספח "ג"** (נספח התמורה).

20.7 על-פי בקשת הקונה בכתב ולאחר שהקונה המציא לחברה את כתב ההתחייבות לרישום משכנתא בנוסח המצורף **בנספחי יב'** להסכם זה או בנוסח אחר שיוסכם בין המוכרת והבנק מטעם הקונה וכן את כל יתר מסמכי הבנק מטעם הקונה לרישום משכנתא (להלן - **"מסמכי הבנק מטעם הקונה"**), תמסור החברה לקונה את מסמכי הבנק מטעם הקונה בתוך 10 ימים ממועד המצאתם לחברה כשהם חתומים על ידה וזאת בכפוף לאמור בסעיף 20 זה ולהערותיה הסבירות והמקובלות של המוכרת, ככל שתהיינה.

20.8 ככל שהבנק מטעם הקונה יבקש לקבל הוראה בלתי חוזרת לטובתו לתשלום סכום הבטוחה שהחברה נתנה לקונה כמפורט בהסכם זה, תינתן לבנק מטעם הקונה ההוראה הבלתי חוזרת כאמור בהתאם להוראות הבנק המלווה בנוסח המקובל אצל הבנק המלווה.

20.9 מובהר כי לא קיימת חובה שבנק מטעם הקונה יהיה הבנק המלווה של הפרויקט והקונה יהא רשאי לפנות לכל לבנק לפי שיקול דעתו, ובלבד שיענה על הגדרת "בנק מטעם הקונה" על פי הסכם זה.

20.10 **הוראות סעיף 20 זה לא תתפרשנה כהתניית ביצוע תשלום כלשהו על ידי הקונה על חשבון התמורה בקבלת הלוואה המובטחת במשכנתה והקונה יהיה חייב בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ובעיקר תשלום התמורה, בין אם קיבל הלוואה המובטחת במשכנתה ובין אם לאו.**

21. מיסים ותשלומים אחרים

21.1 המוכרת תשא בתשלום מס שבח מקרקעין או מס הכנסה בגין מכירת הממכר לקונה.

21.2 המוכרת מצהירה ומאשרת כי ניתן לה פטור ו/או הנה זכאית לפטור מתשלום מס שבח בגין העסקה נשוא הסכם זה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 50 (א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג 1963, ועל כן הקונה פטור מהעברת מקדמת מס שבח לרשויות המס על פי סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, והקונה מתחייב שלא לעשות כן, והמוכרת מתחייבת לשאת תשלום מס הכנסה בגין מכירת הממכר לקונה.

- 21.3 הקונה ישלם במלואו ובמועדו את מס הרכישה כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה. המוכרת תדווח למיסוי מקרקעין על העסקה נשוא הסכם זה עבור הצדדים. יובהר כי המוכרת אינה אחראית לתוכן הדיווח ו/או להצהרה אותה ימסור הקונה לצורך הדיווח הנ"ל. ככל שיבחר הקונה לבצע את הדיווח באופן נפרד, יהיה רשאי לעשות זאת.
- 21.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לקונה כי בהתאם להוראות סעיף 30 לחוק צמצום השימוש במזומן, התשע"ח 2018, יש לכלול בהצהרת הקונה לרשויות המס פרטים לעניין אמצעי תשלום התמורה בגין הממכר, או לחילופין לציין כי נכון למועד מתן ההצהרה פרטי אמצעי התשלום אינם ידועים לו, ובהתאם לדיווח לרשויות המס את פרטי אמצעי התשלום בתוך 6 חודשים מהמועד בו נמסרה החזקה ביחידה לו או לפקודתו. מובהר כי ב"כ המוכרת ידווחו את פרטי אמצעי התשלום כאמור לעיל על פי הנחייתו הכתובה של הקונה. הקונה יהא אחראי באופן בלעדי בכל הקשור במסירת ההצהרה לרשויות המס באשר לפרטי אמצעי התשלום כאמור לעיל, ביצוע הדיווח המשלים לרשויות המס בנסיבות שבהן הצהיר הקונה כי אלה לא היו ידועים לו במועד ההצהרה (להלן: "**הדיווח המשלים**"), והכל באופן הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין כהגדרתו להלן, תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (דיווח מקוון) התשע"ח-2017, חוזר רשות המיסים 17/2018 בנושא החוק לצמצום השימוש במזומן ו/או כל חוק ו/או תקנה ו/או חוזר רשות המיסים ו/או כל דין אחר שיבוא במקומם ו/או להוסיף עליהם ו/או דין אחר רלבנטי.
- 21.5 המוכרת ב"כ המוכרת אינם מקבלים על עצמם כל אחריות לתוכן הדיווח ולדיווח בשם הקונה לרבות הדיווח בגין פרטי אמצעי התשלום, ו/או ביחס לתקינות אופן ביצועם ו/או חובת הקונה לביצוע הדיווח המשלים בהתאם להוראות הדין, לגובה השומה הסופית כפי שתקבע ע"י רשויות המס, ולכל הקשור והכרוך בכך, המוכרת ו/או ב"כ המוכרת לא יטפלו בהגשת השגות ו/או עררים בקשר עם השומה העצמית של הקונה ולא תהיה לקונה כל טענה כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם כך. מוסכם במפורש כי האמור לגבי ב"כ המוכרת מהווה זכות לטובת צד ג'.
- במועד חתימת הסכם זה יחתום הקונה על טופס הצהרה למשי"ח בנוסח המצ"ב **כנספת יג** להסכם זה.
- 21.6 הקונה ישלם לחברה או לבנק מטעם הקונה לפי דרישתם את הסכום הדרוש לתשלום אגרת רישום המשכנתא לטובת הבנק מטעם הקונה הנזכרת בסעיף 20 לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, אם הקונה יקבל ההלוואה המובטחת במשכנתא הנזכרת בסעיף 20 לעיל.
- 21.7 כאמור בסעיף 18.4 לעיל, החברה תישא בשביל הקונה ובעבורו בעמלת הנפקת הבטוחה אשר תונפק לטובת הקונה בהתאם לסעיף 3א. (ב) לחוק המכר (הבטחת השקעות) ובכפוף להוראות נספח טו'.
- 21.8 כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי חובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הממכר או בקשר אליו, לרבות החלק היחסי בקרקע ו/או ברכוש המשותף (להלן: "**המיסים**") בגין התקופה שתחילתה במועד מסירת החזקה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו, והכול בין אם חלים על בעלים ובין אם הם מושתים על מחזיקים. הקונה ישלם את המיסים לתקופה הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת המוכרת ו/או לפי דרישת הרשות הנוגעת לדבר. המוכרת תשא בתשלומי המיסים כמובנם לעיל, אשר יחולו על הממכר ו/או המקרקעין עד למועד מסירת החזקה בממכר לקונה.
- על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש כי המוכרת תישא בתשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שעד למועד חתימת החוזה (ועד בכלל), ואילו בכל תשלומי היטל השבחה שהעילה לתשלומם נצמחה בתקופה שהחל מאותו מועד ואילך, יישא הקונה, למעט תשלום היטל השבחה הנובע מתוכנית אותה יזמה המוכרת ואשר המוכרת תהיה זו אשר תעשה בפועל שימוש בזכויות המוקנות מכוח התכנית המשבחה הנ"ל.

להסרת ספק מובהר כי היטל ההשבתה שנדרש על ידי העירייה, ככל שנדרש, כתנאי להנפקת היתר הבניה, יחול על המוכרת.

21.9 ככל ובמידה שמועד המסירה יידחה עקב טעמים הנעוצים בקונה בלבד, תחול החבות לתשלום המיסים, ממועד המסירה ולא ממועד המסירה הדחוי.

21.10 החל מתאריך המסירה, מתחייב הקונה לשאת ולשלם את חלקו היחסי בכל התשלומים ובהוצאות אחזקת ושמירת הרכוש המשותף שבבית ובבתים, לרבות מעלית, חניון תת קרקעי, מיתקנים, מסד, חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, מערכת סולרית, קירות חיזוניים, פחי אשפה או עגלות מיכלים, ביוב, גינה, ניקיון (בחדר המדרגות ובחצר), מאור בחדר המדרגות וכיוצא באלה כל השירותים הניתנים לדיירי הבית והבתים הנוספים, לפי דרישת נציגות הבית והבתים הנוספים (ועד הבית) או החברה. יובהר כי הקונה לא יישא ולא ישלם כל תשלום ו/או הוצאות כאמור בגין שטחי מסחר. על אף האמור, ככל שישנם מתקנים או מערכות משותפות לשטחי המגורים ולשטחי המסחר, יחול תשלום יחסי על כל המשתמשים במערכות אלו והכל בהתאם להוראות הדין.

הקונה יהיה חייב להשתתף בתשלומים הני"ל אף אם הוא לא השתמש בממכר, ברכוש המשותף או בשירותים הני"ל או בחלקם.

מובהר כי ככל ומועד מסירת החזקה יידחה מסיבות הקשורות ו/או תלויות בחברה, אזי נטל התשלומים כאמור יהיה ממועד מסירת החזקה בפועל.

לגבי כל דירה שבעלות החברה וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשים, לא תשלם החברה את חלקה בהוצאות השוטפות עבור צריכה בפועל אותן תוכיח החברה שלא צרכה. ויובהר כי בגין הוצאות הקבועות של הרכוש המשותף אין המוכרת רשאית לפטור את עצמה ותישא בהן ככל קונה אחר בהתאם להוראות ההסכם.

21.11 הודע לקונה שהתמורה כהגדרתה לעיל נקבעה על-ידי המוכרת בהתחשב בהיטלים, אגרות, מסים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים, המוטלים על בניית הדירה, לרבות עבודות הפיתוח, וכן על מכירת הדירה ורכישת הזכויות בו על ידי הקונה, כפי שהינם בתוקף ביום חתימת חוזה זה, לפיכך, אם לאחר חתימת חוזה זה, יוטלו על מוכרי דירות היטל, אגרה, מס, ארנונה או תשלומי חובה אחרים, חדשים ו/או נוספים ו/או מוגדלים, על ידי כל רשות ממשלתית, עירונית או רשות מוסמכת אחרת ו/או יגדלו שיעורי ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה הקיימים (הכל, למעט חיובי מס הכנסה ו/או מס שבח ו/או מס מכירה ו/או מס רכוש שיחולו בכל מקרה על המוכרת), אזי תישא המוכרת במיסים ו/או בהיטלים כאמור, והקונה יישא במיסים ו/או בהיטלים אשר יושתו על הדירה או בקשר עם רכישתה, ככל שיושתו.

21.12 הקונה מתחייב כי תשלומים שצוינו בסעיף זה לעיל ואשר לא ננקבו מועד לתשלומם, ישולמו לחברה, מיד עם קבלת דרישתה לכך ובכל מקרה עד למסירת החזקה בדירה, ולרשות המוסמכת - מיד עם דרישתה הראשונה מאותה רשות ו/או במועד הקובע לפי דין ולכל גורם אחר-במועד הנדרש על ידו ו/או על ידי המוכרת ו/או על פי המוסכם עמה.

21.13 החברה רשאית (אך אינה חייבת) לבצע תשלומים האמורים בסעיף זה, כולם או חלק מהם, במקום הקונה, ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו ע"י הקונה עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ובמקרה כזה הקונה מתחייב בזה לשלם לחברה תוך 14 יום מקבלת דרישתה הראשונה את הסכומים ששילמה במקומו, בתוספת ריבית פיגורים, ככל שפיגר בתשלום, כהגדרת מונח זה **בנספח ג'** (נספח התמורה), וזאת מהיום שבו חלף המועד לתשלום ועד ליום החזרת הסכומים למוכרת על ידי הקונה.

יובהר כי, לקונה תעמודנה כלפי החברה אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

האמור לעיל הינו בכפוף לכך שהחברה תשלח לקונה התראה בת 7 ימים מראש ובכתב בטרם ביצוע תשלום כאמור ואשר במהלכם לא ביצע הקונה את התשלום הנ"ל.

21.14 הוראות סעיף 21 לעיל הינן יסודיות בחוזה והפרתן ו/או הפרת מי מהן, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

22. אספקת חשמל, מים וגז

22.1 הקונה מתחייב לחתום חוזים עם חברת החשמל לשם חיבור הדירה לרשת החשמל, עם הרשות המקומית או תאגיד המים לאספקת מים לדירה וחיבור הדירה לרשת המים, ועם חברת הגז (בהתאם לזהות הספק שתיקבע על ידי המוכרת לפי שקול דעתה הסביר) לאספקת גז לדירה ככל שיבחר לחבר דירתו לגז, וזאת לפני מועד המסירה. אין באמור לגרוע מזכות הרוכש להחליף את ספק הגז לפי בחירתו לאחר מועד המסירה.

למען הסר ספק יובהר כי, עלות חיבור הבניין לרשת המים, הביוב, החשמל והגז ועלות ההכנה לחיבורים למערכות החשמל, המים והגז, הינה על המוכרת.

22.2 מובהר כי הקונה ישלם או ישיב למוכרת, ככל שהתשלום שולם על ידי המוכרת ובלבד שהמוכרת הציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מים - תשלום בגין מונה המים לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים.

גז - חיבור הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו המוכרת ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תהיה זכאית המוכרת לגבות סכום זה מהקונה, ובלבד שהמוכרת קיבלה את הסכמת הקונה לביצוע התשלום כאמור.

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

למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכרת כאמור בסעיף 22.1 לעיל.

22.3 אם החברה, למרות האמור לעיל, תמסור לקונה את החזקה בממכר לפני שהומצאו לה האישורים לחיבור הדירה לרשת המים החשמל והגז (ככל והקונה ייבחר להתחבר לגז) כאמור, יהיה הקונה חייב להמציאם לחברה תוך 10 יום מקבלת דרישת החברה לכך. לא המציא הקונה את האישורים כאמור לחברה – תינתן לו אורכה של 7 ימים נוספים להמציאם.

22.4 למען הסר ספק יובהר, כי הזמנת קו טלפון והתקנתו, וכן התחברות לאמצעי תקשורת אחרים ו/או לטלוויזיה בכבלים ייעשו באחריותו הבלעדית של הקונה ועל חשבונו. הקונה יחתום על כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנוהלי "בזק", חברת הטלוויזיה ו/או הכבלים וכל גוף אחר, והוא ישלם במועדו כל תשלום והוצאה שיידרשו ממנו בקשר לכך באחריותו ועל חשבונו הבלעדי.

23. ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר

23.1 הקונה מתחייב להמציא לחברה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ד'** עם חתימת הסכם זה והחברה תשיב לקונה את עלות יפוי הכח כנגד המצאת קבלה והודע לקונה, שהאנשים והגופים ששמותיהם מפורטים בייפוי הכוח הנ"ל יהיו באי כוחו לצורך הסמכויות הניתנות להם בייפוי הכוח הנ"ל. ייפוי הכוח ישמש בידי החברה אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו - חתימת חוזה חכירה פרטני על שם הקונה עם המינהל (ככל ונדרש), רישום הזכות בממכר על שם הקונה, המשכנתא לטובת הבנק מטעם הקונה, זיקות ההנאה ושאר הרישומים על פי הסכם זה.

23.2 כדי למנוע ספק מוצהר בזה כי ייפוי הכוח יסמיך את מיופי הכוח לבקש ולקבל על פי הוראות החברה כל שינוי או תיקון בצו רישום הבית המשותף, הצמדות, זכויות בנייה וההיתרים הדרושים לבנייה, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה וכן למחוק הערות אזהרה בנסיבות המפורטות בהסכם זה ו/או רישומים במינהל.

כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להגיש לרשויות המוסמכות בקשות לשינויים בתכנית מתאר החלה על הקרקע ו/או הבית/הבתים, בהיתרי הבנייה ושינויים אחרים כלשהם הנוגעים לקרקע ו/או לבית/לבתיים, בתנאי שלא יהיה שינוי בתכניות הדירה ובהתאם להוראות המכרז.

כמו כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להופיע בשמו של הקונה ולייצגו בכל בית משפט או ערכאה שיפוטית ובפני כל משרד או פקיד ממשלתי או מוניציפלי ולהסכים בשמו לכל פסק דין, הסכם או פשרה המתייחסים לקרקע ו/או לבית/לבתיים ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הקונה על פי הסכם זה ותיעשה בכפוף לאמור בהסכם זה ובכפוף לכל דין.

23.3 מתן ייפוי הכוח לא ישחרר ולא יפטור את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה ו/או הצהרה שיידרש לחתום עליהם על ידי החברה ו/או ב"כ המוכרת בהתאם להוראות הסכם זה.

23.4 ככל ויידרש, בין אם יחולו שינויים בפרטי הקונה או בתוקף התעודה עימה הזדהה ובין אם בייפוי הכוח ייפול פגם מכל סיבה, הקונה מתחייב להמציא לחברה לרבות אם החברה פנתה בבקשה אז מיד עם בקשתה - ייפוי כוח נוטריוני תקין ועדכני.

23.5 הובהר לקונה כי זכויות המוכרת וכן זכויות צדדים שלישיים אחרים תלויות ו/או קשורות בהוראות ייפוי הכוח, ולפיכך הוראות אלו הינן במפורש בלתי חוזרות.

24. הוראות כלליות

24.1 הודע לקונה כי ככל ורצה בכך יכול היה לראות ולבדוק את המקום עליו מוקם/הוקם הבית/הבתים והממכר. לבקשת הקונה, החברה מתחייבת להראות לקונה הדירה המקום עליו מוקם ו/או הוקם ו/או יוקם הפרויקט.

24.2 הודע לקונה כי בבית ישנם שטחים ומתקנים נוספים, פרט לדירה הנמכרת על פי הסכם זה, והמיועדים לשמש כדירות, מחסנים, מקומות חניה, דירה לדוגמא ואחרים הנבנים במסגרת הפרויקט, הכל כמפורט במפרט המצ"ב להסכם זה (להלן - "הנכסים האחרים") ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה על פי הסכם זה ובלבד שהדירה לדוגמא תפעל בשעות סבירות.

24.3 מובהר כי החברה זכאית למכור את הנכסים האחרים בבית/בבתים לכל מי שתחפוץ בכפוף להוראות המכרז, והקונה לא יהיה רשאי להפריע לניצול סביר של הנכסים האחרים על ידי קונה הנכסים האחרים מאת החברה ו/או מאת אחר ו/או אחרים, והכל בכפוף להוראות כל דין.

החברה רשאית להתקין שלט בחזית הבית/הבתים ו/או באחד מקירותיו החיצוניים – באופן, צורה, גודל, חומר, גופן וכו', כל אחד מאלה עפ"י שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין - אשר ימתג את שמה כיום של הבית ו/או הפרויקט ובלבד שהשילוט יהיה במקום ובגודל מקובל ובאופן סביר שאינו מפריע לתפקוד ושימוש בבית למטרותיו. החברה תישא בעלויות תליה, צריכת חשמל (אם יש) והפירוק. ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הקונה בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. לאחר שלוש שנים ממסירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה בדירה, בחתימת רוב הדיריים, ניתן להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור, עד למועד מכירת כל הדירות בפרויקט, החברה רשאית להציב שלט/ים לצורך פרסום ו/או שיווק הפרויקט. מיקום השלט יקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר.

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

24.5 הקונה לא ינהל משא ומתן ו/או יקיים מגע כלשהו עם קבלני משנה ו/או בעלי מלאכה ו/או בעלי מקצוע ו/או יועצים ו/או פועלים כלשהם הפועלים במקרקעין ובפרויקט בהרשאת המוכרת ו/או מטעמה, לא יזמין אצלם עבודות ו/או תיקונים כלשהם, ולא יעסיקם ו/או ישכור את שירותיהם בכל דרך, במישרין ו/או בעקיפין בקשר לדירה וזאת עד למועד מסירת החזקה בממכר.

25. העברת זכויות והתחייבויות

25.1 החברה רשאית להעביר לאחר או לאחרים (להלן: "הנעבר") את זכויותיה ואת התחייבויותיה בקרקע ו/או לפי הסכם זה, כולם או מקצתם, מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה והכל בכפוף לכך שתשמרנה זכויות הקונה על פי הסכם זה ובכפוף לכך שהנעבר יקבל על עצמו כלפי הקונה, בכתב, את התחייבויות המוכרת לפי הסכם זה שאז אחריות המוכרת כלפי הקונה תחול על הנעבר מובהר כי המוכרת תיוותר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.

25.2 הקונה לא יהיה רשאי למכור את הדירה נשוא חוזה זה לצד שלישי כלשהו וזאת עד לתום תקופת המגבלה למכירה, כהגדרתה בסעיף 7.3 לעיל.

25.3 ככל וחלף המועד הקבוע בסעיף 25.1 לעיל וטרם נרשמה זכות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהיה הקונה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לאחרים (להלן: "מקבל ההעברה"), את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שעל פי החוזה, כולן או מקצתן, למעט אם יקבל לכך את הסכמת המוכרת בכתב ומראש. להסרת ספק מובהר כי גם במקרה שבו המוכרת והבנק המלווה יאשרו לקונה להעביר את זכויותיו למקבל ההעברה כלשהו כאמור לעיל, אזי כל ההוצאות ו/או המסים 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.

25.4 המוכרת תהא רשאית לסרב לבקשתו האמורה של הקונה מטעמים סבירים ורלוונטים לרישום הזכויות בלבד. ההעברה תהיה מותרת ותקפה אך ורק לאחר שהקונה ישלם למוכרת את מלוא יתרת התמורה המגיעה ממנו בגין רכישת הדירה ובתנאי שהקונה ושמקבל ההעברה ימלאו אחר כל התנאים המוקדמים וימציאו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן, במצטבר:

25.4.1 הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכרת את החוזה שביניהם על כל חלקיו ונספחיו, או במקרה של העברה ללא תמורה, תצהירי העברה ללא תמורה (להלן: "חוזה ההעברה"), כשהוא חתום כדין.

25.4.2 הקונה ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הזכויות והחובות על פי חוזה זה לטובת מקבל ההעברה, בנוסח כפי שייקבע ו/או יאושר על ידי המוכרת או עורך הדין של המוכרת, ואשר בו, בין היתר, יקבל על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות הקונה בחוזה זה ו/או מכוחו.

25.4.3 מקבל ההעברה ימציא ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח דומה במהותו לנוסח ייפוי הכוח.

25.4.4 הקונה ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות המוכרת עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בשיעור הקבוע בצו הפיקוח על מחירים, מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999, מובהר כי הסך האמור לעיל ישולם במלואו בטרם תחל המוכרת בטיפול בהעברה כאמור לעיל ולהלן, וכתנאי

לתחילת הטיפול האמור.

- 25.4.5 הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכרת את כל האישורים הדרושים מאת כל רשות המופנים ללשכת רישום המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות בגין מס שבה, מס רכישה, מס רכוש בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, וכן אישורים מאת הרשויות, מהעירייה ומוועדת התכנון המקומית, המופנים לרשם המקרקעין, לפיהם כל המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם ו/או כל מס ו/או דרישת תשלום אחרת אשר תהא מקובלת באותה עת בקשר עם העברת הזכויות הדרושים לשם העברת הזכויות בדירה הן לקונה והן למקבל ההעברה, במצטבר.
- 25.4.6 הקונה ימציא למוכרת אישור חברת הניהול ו/או ועד הבית, לפיו סולקו כל חובותיו כלפי חברת הניהול ו/או ועד הבית עד למועד ההעברה.
- 25.4.7 הקונה ומקבל ההעברה ימציאו למוכרת אישור בכתב של הבנק מטעם הקונה, המעיד בין היתר כי ההלוואה (אם הייתה כזו) סולקה במלואה, וכי הבנק מטעם הקונה משחרר את המוכרת מהתחייבותה לרישום המשכנתה בגין ההלוואה וכי הוא מסכים להעברת הזכויות בדירה למקבל ההעברה - הכל לפי בחירת המוכרת ו/או עורך הדין של המוכרת. כמו כן תימחק הערת האזהרה שנרשמה, אם וככל שנרשמה, לטובת הבנק מטעם הקונה. מבלי לגרוע מן האמור 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 (הבטחת השקעות) 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.
- 25.4.8 הקונה ייתן תצהיר לפי פקודת הראיות (נוסח חדש), המעיד שהזכויות של הקונה על פי החוזה ו/או הזכויות שלו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתה ו/או זכות צד שלישי כלשהו, וכן כי חוזה ההעברה הינו החוזה היחיד והממצה את כל ההסכמות וההתחייבויות ההדדיות שלהם בקשר עם הדירה.
- 25.4.9 אישור על מחיקת הערת אזהרה שנרשמה לטובת הקונה ו/או לטובת הבנק מטעם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, אם וככל שנרשמו לטובתם.
- 25.4.10 הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציאו למוכרת ו/או לעורך הדין, מיד עם דרישה ראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות.
- 25.4.11 להסרת ספק מובהר כי המוכרת אינה אחראית בשום אופן להצהרות הקונה ו/או להתחייבויותיו כלפי מקבל העברה על פי חוזה ההעברה בין אם בדק ו/או קיבל איזה מהעניינים המנויים בסעיף 25.1 זה לעיל ובין אם לאו, והקונה יהא האחראי הבלעדי בכל הקשור בחוזה ההעברה, למעט אם קיימת חובה של הקונה כלפי הנעבר על פי דין.
- 25.5 לאחר קבלת מסמכי ההעברה הנ"ל, ובכפוף לקיום הוראות המוכרת בדבר העברת זכויות, תיתן המוכרת את הסכמתה לרישום הערת אזהרה לטובת הנעבר.
- 25.6 הודע לקונה שהעברת זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי החוזה לצד שלישי, כולן או מקצתן, ללא קבלת הסכמת המוכרת להעברה כמפורט לעיל בכתב ומראש, פרט להיותה בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, מהווה גם הפרה יסודית של החוזה ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהקונה קיבל מהמוכר, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים למוכרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 25.7 מוסכם בזאת כי עד לקבלת אישור המוכרת בכתב כי מלוא הזכויות בדירה הועברו על שמו של הנעבר העברת זכויותיו של הקונה על פי ההסכם לא תפגע בהתחייבויותיו כלפי המוכרת וכן כי התחייבויותיו של מקבל ההעברה כלפי המוכרת לא תשחררנה את הקונה מהתחייבויותיו הוא.

26. הפרות וסעדים

26.1 מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת לכל סעד אחר, מוסכם בזאת במפורש כי איחור של למעלה מ-7 ימים בתשלום כלשהו על חשבון מחיר הממכר מעבר למועד הנקוב בהסכם או בתשלום אחר שהקונה חייב לשלמו למוכרת על פי הסכם זה, יחשב כהפרה יסודית של ההסכם ובלבד שהפרה זו לא תוקנה בתוך 10 ימים ממועד הודעת המוכרת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, איחור כאמור יקנה למוכרת, בין היתר ומבלי לגרוע מכל סעד אחר, את הזכות לבטל את ההסכם ובכפוף להוראות הדין.

מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת כאמור לעיל, ככל שיתברר, בכל שלב שהוא, בין אם לפני מסירת הדירה לקונה ובין אם לאחריה, כי נכון למועד חתימת הסכם זה הקונה לא עמד בקריטריונים של זכאי מחיר למשתכן ו/או כי הונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הודע לרוכש והוא מסכים שחזרה המכר עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

מובהר כי לחברה שמורה הזכות לפני מסירת הדין שלא לבטל את ההסכם זה במקרה של איחור בתשלום כלשהו כאמור לעיל ו/או הפרת הסכם מטעם הקונה ולא יהא בכך משום הודאה בכל עובדה ויחולו בין היתר הוראות סעיף 26.4 להלן, כל זאת מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת העומדת למוכרת לפי הסכם וכל דין.

26.2 הודיעה המוכרת לקונה על ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידו, יחשב ההסכם כבטל בתוך 72 שעות ממועד משלוח ההודעה לקונה (בדואר רשום), ולאחר מכן תהיה המוכרת זכאית למכור את הממכר לכל מי שתמצא לנכון או לנהוג בו בכל דרך אחרת כפי שתמצא לנכון, הכול לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין.

פעלה המוכרת כאמור יחולו ההוראות כדלקמן:

26.2.1 המוכרת תהיה זכאית להימנע ממסירת הממכר לקונה ובמקרה של הערת אזהרה שנרשמה, לגרום למחיקתה בלשכת רישום המקרקעין באמצעות יפוי הכח שנמסר לה.

26.2.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובהתאם להוראות הדין יחתום הקונה על כל מסמך ויעשה כל פעולה שתידרש על ידו מאת המוכרת לצורך מחיקת הערת האזהרה ו/או ביטול כל בטוחה אחרת, וכן יחתום על כל מסמך עליו תידרש חתימתו לצורך ביטול ההסכם לרבות תצהירי ביטול למיסוי מקרקעין.

26.2.3 במקרה בו תבטל המוכרת את ההסכם, יהא עליה להחזיר לקונה את היתרה שתישאר מהכספים ששולמו לה על חשבון מחיר הממכר, בערכם הריאלי, לאחר ניכוי סכום הפיצויים הנקוב בפסקה 26.3 להלן, וכן בניכוי כל סכום שיידרש על ידי בנק או מוסד פיננסי כלשהו לסילוק ההלוואה שניתנה לקונה, אם ניתנה, ובגינה נרשמה משכנתא או התחייבות לרישום משכנתא על ידי המוכרת או רמ"י. היתרה בניכוי כל הסכומים האמורים תוחזר לקונה בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים וללא ריבית (להלן: "ערכה הריאלי"), בתוך 45 יום מיום פינוי הדירה על ידי הקונה ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה – מיום הודעת הביטול ולאחר שהקונה חתם על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול ההסכם בספרי רשויות המס, החזיר למוכרת את פנקס השוברים ואת הערבויות (ככל ונמסרו לו עותקים פיזיים של הערבויות) שניתנו לו או כל בטוחה אחרת שניתנה לו וחתם על המסמכים שידרשו על ידי הבנק, ככל שידרשו.

26.3 במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הקונה, ישלם הקונה למוכרת, סכום השווה ל – 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי הצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, וזאת כפיצוי קבוע מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכרת לפי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם הנ"ל מתוך הסכומים ששולמו לה על ידי הקונה.

- 26.4 מבלי לגרוע מהאמור בפרק זה, ומכל יתר התרופות המוקנות למוכרת על פי הסכם זה ועל פי כל דין, הרי במקרה שהקונה איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה אשר תגרום לעיכוב במסירת הדירה בפועל, כגון איחור בביצוע תשלומים על חשבון מחיר הדירה, תהיה המוכרת זכאית בדחייה במועד המסירה כמספר ימי העיכוב שנגרמו בפועל בשל כך ובלבד שהוכח ע"י המוכרת כי העיכוב בביצוע חיובי הקונה גרם בפועל לעיכוב במסירה.
- 26.5 מבלי לגרוע מזכותה של המוכרת לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין, הרי שעד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5ב' לחוק המכר (דירות), ריבית הפיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימאלי שהמוכרת רשאית לכלול בהסכם ('**ריבית הפיגורים**'). מובהר כי חובת תשלום ריבית הפיגורים תחול על הקונה החל מהיום שבו חלף המועד לתשלום כפי שנקבע בהוראות ההסכם, ובלבד שחלפו 7 ימים מהמועד הנ"ל ועד מועד ביצוע התשלום בפועל ע"י הקונה. למען הסר ספק- על ריבית הפיגורים לחול באופן הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכרת לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכרת.
- 26.6 כל תשלום אשר ישולם על ידי איזה מהצדדים ואשר חובת תשלומו חלה על הצד השני, יהיה הצד השני חייב להחזירו לצד המשלם תוך 7 ימים מיום דרישת הצד המשלם.
- 26.5 לא שולם הסכום האמור תוך המועד הנזכר לעיל, יישא הסכום ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 26.5 לעיל, מהיום שבו חלף המועד לתשלום ועד ליום החזרת הסכומים למוכרת על ידי הקונה, ובלבד שחלפו 7 ימים מהמועד הנ"ל.
- 26.7 אין באמור בסעיף זה גרוע מזכותה של החברה לתבוע את הקונה בגין נזקים נוספים כלשהם שהוא גרם לחברה עקב הפרת ההסכם על ידו.

27. עורכי דין

- 27.1 הודע לקונה כי ב"כ המוכרת, **משרד עורכי הדין ליפא מאיר ושות'**, מייצג את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינו מייצג את הקונה וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין מטעמו. כן מאשר הקונה, כי ניתנה לו אפשרות לקבל כל ייעוץ משפטי בטרם התקשר בהסכם זה.
- 27.2 עוד הודע לקונה, שלמרות האמור לעיל, ולצורך מילוי התחייבויותיה הרישומיות על פי הסכם זה ועל פי הסכמי המכר אשר נחתמו/יחתמו עם רוכשי דירות נוספים בבית/בבתים (לרבות רישום זכויות רוכשי הדירות האמורים בלשכת רישום המקרקעין) המוכרת רשאית למסור לעורך דין אחר לפעול עבורה ובשמה לשם ביצוע הרישומים כאמור וכי למוכרת תישמר הזכות ושיקול הדעת הסבירים לבחור את זהות הגורם שיטפל ברישום כאמור.
- 27.3 בנוסף לתמורה, הקונה מתחייב לשלם בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה כאמור לעיל בעבור רישום זכויותיו בממכר, במועד חתימת הסכם זה, סך של 5,039 ₪ בתוספת מע"מ כחוק או 0.5% מסכום התמורה עפ"י הסכם זה, לפי הנמוך מבניהם - הכל בתוספת מע"מ כחוק והכל בכפוף להוראות תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014. תשלום כאמור בסעיף זה ישולם במעמד חתימת הסכם זה בהמחאה ערוכה לפקודת ב"כ המוכרת, משרד ליפא מאיר ושות' עורכי דין. ב"כ המוכרת ימציא לקונה חשבונית מס בהקדם האפשרי לאחר קבלת התשלום. הודע לקונה כי הסך הנ"ל אינו כלול במחיר הדירה והינו בנוסף למחיר הדירה. כן ידוע לקונה כי כנגד תשלום הסך הנ"ל לא תונפק לקונה ערבות בנקאית.
- 27.4 הודע לקונה כי ב"כ המוכרת ייצגו את המוכרת כנגדו בכל עניין והליך הקשור בהסכם זה, בדירה ו/או בכל הקשור בהם ו/או הנובע מהם.

28. ערבות הדדית

- 28.1 כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כקונה (שיקראו לעיל ולהלן- "יחיד הקונה"), חייב כלפי החברה בחבות ביחד ולחוד עם משנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל, וחבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי החברה לאחד מיחיד הקונה. בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הקונה, היא תהיה רשאית לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתה הסביר. ביקש מאת החברה אחד מיחיד הקונה לבטל הסכם זה או ביקש אחד מיחיד הקונה לוותר על הסכם זה והחברה הסכימה לך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הקונה, דינו כדין ביטול או וויתור של כל יתר יחיד הקונה
- 28.2 על אף האמור לעיל, אחד מיחיד הקונה לא יהא רשאי לבקש מהחברה לבטל הסכם זה או לבקש לוותר על זכויותיו לפי הסכם זה לבדו, והחברה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לתת את הסכמתה לבקשות הנ"ל אך ורק במקרה של פניית כל יחיד הקונה ובכפוף לחתימת כולם על כל המסמכים הנדרשים לכך לרבות תצהירי ביטול וכו', לפי העניין וככל האפשר.

29. איסור ביצוע שינויים בחזית הבית/הבתים

- 29.1 המוכרת הודיעה לקונה על חשיבות חזותם החיצונית האחידה של הדירות בבניין ובפרויקט ושל חלקי הרכוש משותף בו, וכן לעובדה כי הבניין מהווה ו/או יהווה חלק מפרויקט בעל תכנון ואופי כוללים, לאור האמור מתחייב הקונה כי אף לאחר קבלת החזקה בממכר ואף לאחר רישומו על שמו בלשכת רישום המקרקעין לא יעשה שינויים חיצוניים או שינויים החורגים מהיתר הבניה אשר טעוניהם היתר עפ"י כל דין או כל שינויים או תיקונים בממכר הפוגעים או העשויים לפגוע או לסכן את הרכוש המשותף ו/או את הבניין או איזה מחלקיו ו/או יחידותיו או לשנות את ערכם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא לבצע סגירת מרפסת הוספת סככות או פרגולות. על אף האמור, כל הדירות תהיינה רשאיות להתקין פרגולות ו/או לבצע כל שינוי בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים לכך על פי כל דין.

"שינויים חיצוניים", משמעם בהסכם זה, בין היתר :

- פגיעה בציפוי או בטיח החיצוני, החלפת או שינוי החלונות, החלפת או שינוי הדלתות החיצוניות, שינויי צבע חיצוניים, ו/או כל שינוי אחר ברכוש המשותף, לרבות התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, תליית שלטים באופן קבוע וכיוצא באלה שינויים העלולים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבניין ו/או העלולים לסכן את יציבותו של כל חלק בבניין או לפגוע בערכו ו/או שינויים בפנים הדירה בקשר עם מתקנים משותפים המהווים רכוש משותף.
- 29.2 מובהר לקונה כי ככל שכתוצאה מביצועם של "שינויים חיצוניים" נגרם נזק באשר הוא, לא תהא למוכרת כל אחריות לתקינותו של אותו חלק מן הדירה ו/או הבניין שבו נגרם הנזק כתוצאה מאותו שינוי החיצוני - הכול מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה למוכרת בשל הפרתו של ההסכם על ידי הקונה.
- 29.3 למען הסר ספק מובהר בזה כי בכל תוספת ו/או שינוי שיבוצע על ידי הקונה, וכן בהתקנת מערכות ו/או מתקנים שונים בדירה, כגון מערכות מיזוג אוויר וכיו"ב, יימנע הקונה מפגיעה כלשהי באורח החיים התקין בבניין ובפרויקט ולא יגרום מטרדים לדיירי הבניין ו/או לשכניו. הקונה מתחייב כי ישמור על דיני איכות הסביבה ומניעת מפגעים, לרבות מפגעי רעש, ריח, או זיהום, וכי היה ויתקין מערכות כלשהן בממכר, יפעל ככל הנדרש למניעת רעש או כל מפגע אחר לשכניו.
- 29.4 למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי החברה לא תהא חייבת לנקוט אמצעים כלשהם כנגד קונה דירה בבית אשר יפר הוראה מהוראות סעיף 29 זה.

30. הודעות ושונות

- 30.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כדלקמן:
החברה: כמפורט במבוא להסכם זה.
- הקונה:** הכתובת הרשומה במבוא להסכם זה (עד מועד המסירה) או כתובת הדירה נשוא הסכם זה (לאחר תאריך המסירה).
- כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח. נשלחה הודעה בפקס, תחשב כמתקבלת לאחר שהונפק אישור על קבלתה. נמסרה ההודעה ביד - תחשב זו כמתקבלת בעת מסירתה.
- 30.2 אין בהוראות הסכם מכר זה כדי לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) וחוק המכר (הבטחת השקעות).
- 30.3 מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים בקשר לרכישת הממכר. כל שינוי בהסכם זה ו/או אישור העשוי להינתן על פיו יהיו ברי-תוקף מחייב רק אם יעשו בכתב ויחתמו כדין.
- 30.4 שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי הסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף - אלא אם יעשו בכתב.
- 30.5 שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.
- 30.6 הודע לקונה שהחברה זכאית להחזיק בבניין דירה אחת או מספר דירות כ"דירות לדוגמה" שתשמשה למטרות תצוגה לרוכשים פוטנציאליים ו/או משרד מכירות. הקונה מתחייב לא להתנגד ולא להפריע, בכל דרך שהיא, להפעלתן התקינה של "הדירות לדוגמה" ובלבד שהדירה תפעל בשעות סבירות ולא תיפגענה זכויות של הרוכש בדירה על הצמודותיה.
- 30.7 הודע לקונה שמידע אשר נמסר על ידו לחברה יוחזק, כולו או חלקו, אצל החברה ו/או גופים אחרים מטעמה, במאגר מידע הרשום בפנקס מאגרי המידע. מוסכם כי המידע ישמש את החברה ו/או גופים מטעמה לצרכי קיום וביצוע החוזה וכל הקשור והנלווה לכך, וכן לצורך פניות של החברה לקונה בהצעות שונות (כגון: מועדון לקוחות ועוד). כמו כן, מוסכם כי המידע יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע על פי דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך ביצוע החוזה (כגון: העירייה, הבנק המלווה, הבנק מטעם הקונה, הנציגות הראשונה, חברת הניהול וכיו"ב).
- 30.8 למען הסר ספק מובהר כי הצהרה או התחייבות בעל פה שינתנו, אם יינתנו, על ידי מי מעובדי המוכרת או נציגיה לא תחייב את המוכרת.
- 30.9 לקונה לא תהיה זכות קיזוז כלפי המוכרת בגין כל דבר ועניין הנובע מהסכם זה ובכלל.
- 30.10 הוראות חוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1974, במידה וניתן להתנות עליו, לא יחולו על היחסים בין המוכרת והקונה עפ"י הסכם זה.
- 30.11 הודע לקונה כי ספרי החשבונות של המוכרת בקשר עם פרויקט זה יהוו ראיה לכאורה בכל הנוגע לכל סכום שיגיע ממנו למוכרת על פי הסכם זה.
- 30.12 במידה והקונה או מי מיחידיו פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על פי הסכם זה ומילוי כל התחייבויותיו, ולהמציא אותו במעמד חתימת הסכם זה.

- 30.13 הסכם זה יכנס לתוקף רק לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים, במלואם.
- 30.14 כל האמור בהסכם זה בלשון זכר מתייחס גם לנקבה; וכל האמור בלשון רבים מתייחס גם ליחיד ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום ביום _____

ה ר ו כ ש

ה ח ב ר ה

תאריך חתימת הקונה: _____

אני הח"מ, מאשר בזה שהקונה חתם בפני על נספח זה לאחר שמילאתי בכתב ידי את כל הפרטים הטעונים מילוי בכתב-יד והקונה חתום בראשי תיבות על ידם.

חתימת המחתיים

נספח א'

תנאים מסחרים ושינויים

בין: ש.ג.ר נתיב פרויקטים בע"מ
מספר חברה 515572808
מרחוב השילוח 9, פתח תקווה
(להלן- "החברה" או "המוכרת")

מצד אחד;



לבין:

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה
(להלן- "הקונה" או "הרוכש")

מצד שני;

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. כללי

- 1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת החוזה הנ"ל ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בחוזה.
- 1.3 הוראות נספח זה משלימות את הוראות החוזה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה להוראות החוזה, יגברו ויכריעו ההוראות המפורטות בנספח זה.

2. תיאור הדירה

הדירה והשטחים שיוצמדו לה (להלן: "הממכר"):



3. מועד המסירה הצפוי (סעיף 3.22 לחוזה)

מועד מסירת הדירה לידי הקונה הינו 5.7.2024 (להלן: "מועד המסירה")
אין באמור בכדי לגרוע מכל הוראה בחוזה המאפשרת לדחות ו/או לעכב ו/או לעדכן ולהאריך את מועד זה.

נספח ב' - מפרט טכני ותוכניות (מצורף בנפרד)

נספח ג' - נספח תמורה

דירה:

בניין:

נספח תמורה

בין: ש. גר נתיב פרויקטים בע"מ
מספר חברה 515572808
מרחוב השילוח 9, פתח תקווה
(להלן: "החברה")

מצד אחד



לבין:

מצד שני

מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. כללי

1.1 נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

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

2. מחיר הממכר ותנאי התשלום

2.1 הקונה מתחייב לשלם לחברה את מחיר הממכר בסך _____ ₪ כולל מע"מ (במילים: _____ שקלים חדשים), הכל במועדים ובתשלומים כמפורט בס"ק 2.2 להלן (להלן: "מחיר הממכר").

2.2 תשלומים

2.2.1 ביום חתימת ההסכם ישלם הקונה לחברה סך המהווה 7% מסכום התמורה בתוספת הפרשי הצמדה (בקיזוז 2,000 ₪ ששולמו במעמד החתימה על טופס בחירת הדירה ככל ששולמו ואם שולמו).

2.2.2 לא יאוחר מ-45 ימים ממועד חתימת ההסכם ישלם הקונה לחברה סך המהווה 13% מסכום התמורה בתוספת הפרשי הצמדה, בכפוף למסירת פנקס השוברים לקונה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס שוברים ישולם תשלום זה בתוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים, כאשר בגין תשלום זה לא תחול הצמדה מהיום הקבוע לתשלום כאמור בסעיף זה (קרי 45 ימים מחתימת ההסכם) ועד חלוף 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים. האמור יחול בשינויים המחויבים גם לגבי יתרת התשלומים המפורטים בסעיפים.

2.2.3 בכפוף להתקיימות האמור בסעיף 2.2.2 לעיל, סך בשיעור 70% מהתמורה ישולם בתשלומים בפריסה שווה באופן הבא:

- א. ביום 20.3.2022 ישלם הקונה לחברה סך המהווה 10% מסכום התמורה בתוספת הפרשי הצמדה.
- ב. ביום 20.7.2022 ישלם הקונה לחברה סך המהווה 10% מסכום התמורה בתוספת הפרשי הצמדה.
- ג. ביום 20.11.2022 ישלם הקונה לחברה סך המהווה 10% מסכום התמורה בתוספת הפרשי הצמדה.
- ד. ביום 20.3.2023 ישלם הקונה לחברה סך המהווה 10% מסכום התמורה בתוספת הפרשי הצמדה.
- ה. ביום 20.7.2023 ישלם הקונה לחברה סך המהווה 10% מסכום התמורה בתוספת הפרשי הצמדה.
- ו. ביום 20.11.2023 ישלם הקונה לחברה סך המהווה 10% מסכום התמורה בתוספת הפרשי הצמדה.
- ז. ביום 20.3.2024 ישלם הקונה לחברה סך המהווה 10% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.

2.2.4 בכפוף להתקיימות האמור בסעיף 2.2.2 לעיל, לא יאוחר מתום 10 יום ממועד הודעת החברה בכתב לקונה על מועד המסירה לרשות הקונה ישלם הקונה לחברה את יתרת התמורה המהווה סך של 10% ממחיר הממכר בתוספת הפרשי הצמדה.

2.3 מס ערך מוסף

2.3.1 למען הסר ספק יובהר כי כל תשלום על חשבון מחיר הממכר יכלול בתוכו מע"מ בשיעור החוקי כפי שיהיה בתוקף ביום ביצועו בפועל של כל תשלום כאמור והחברה תהיה זכאית לזקוף את הסכום המתאים בגין המע"מ מתוך כל תשלום כאמור. כל שינוי על פי דין בשיעור המע"מ יחול על הקונה ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הממכר עליו חל שינוי כזה על פי הדין, כך שהתשלומים הנזכרים לעיל יעודכנו בהתאם, לפי שיעור שינוי המע"מ, חרף האמור לעיל.

2.3.2 הקונה מתחייב לשאת גם במע"מ בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, לרבות תשלומי חובה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'. הקונה מתחייב לשלם ביחד עם כל תשלום המשולם על ידו גם את המע"מ החל בגין אותו תשלום, בשיעור החוקי שיהיה קבוע בעת הביצוע בפועל של כל תשלום כאמור.

2.4 חשבון הפרויקט ופנקס שוברים

2.4.1 הקונה יבצע את תשלומי התמורה המפורטים בנספח זה אך ורק לחשבון הליווי של הפרויקט בבנק מזרחי טפחות בע"מ סניף סניף 430 רחוב טרפון 1 בעיר בני ברק שמספרו 376396 (להלן: "**חשבון הפרויקט**"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום שהונפקו על ידי הבנק המלווה ויימסרו לקונה במועד חתימת הצדדים על הסכם זה (להלן: "**פנקס השוברים**"), והכל בהתאם לקבוע בהוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) ובהתאם לנספח הבנק המלווה המצורף להסכם זה **כנספח ו'**.

2.4.2 מיד עם ביצוע התשלום הקונה יעביר לחברה העתק משובר התשלום המשולם לחשבון הפרויקט בציון ברור של שם הקונה, ושם הפרויקט: "MUSE".

הוראה זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק המלווה, ובחתימתו על הסכם זה אישר הקונה כי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

2.4.3 הודע לקונה שהשוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק המלווה), ייתכן שזיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום.

2.4.4 הקונה אינו רשאי לשנות פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו ע"ג שוברי התשלום, אולם במידה ושוברי בתשלום לא יכללו את פרטי הקונה, פרטי הממכר וסכום התמורה, יהא על הקונה להשלים פרטים אלו בעצמו.

2.4.5 הודע לקונה כי כל תשלום שלא ישולם לחשבון הפרויקט ו/או שישולם לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר לא יהווה תשלום על חשבון התמורה ולא יחייב את הבנק לשום דבר ועניין, לרבות התחייבותו של הבנק להוציא לקונה בטוחה כאמור בסעיף 10.1 לנספחים התנאים הכלליים. כמו כן הבנק לא יתחשב בתשלומים אלה באם יחליט להמשיך ולסיים את הבנייה. תשלומים על חשבון מחיר הממכר אותם צריך היה לשלם באמצעות שוברים ואשר הופקדו שלא באמצעות שוברים יוחזרו לקונה, לחשבון הקונה, שפרטיו

2.4.6 על הקונה לשמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו מכל סיבה שהיא עם מסירת החזקה בדירה. הקונה מתחייב כי בכל מקרה של ביטול הסכם זה, הוא ישיב למוכרת את כל שוברי התשלום שהונפקו בקשר עם הדירה וטרם שולמו תוך 7 ימים מדרישתה של המוכרת.

2.5 בנוסף לתמורה, הקונה מתחייב לשלם במועד חתימת ההסכם, שלא באמצעות שובר, בעבור השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, סך של 5,039 ₪ בתוספת מע"מ כחוק או 0.5% מסכום התמורה עפ"י הסכם זה, לפי הנמוך מבניהם - הכל בתוספת מע"מ כחוק והכל בכפוף להוראות תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014. תשלום כאמור בסעיף זה ישולם בהמחאה ערוכה לפקודת ב"כ המוכרת, משרד ליפא מאיר ושות' עורכי דין. ב"כ המוכרת ימציא לקונה חשבונית מס בהקדם האפשרי לאחר קבלת התשלום. הודע לקונה כי הסך הנ"ל אינו כלול במחיר הדירה והינו בנוסף למחיר הדירה. כן ידוע לקונה כי כנגד תשלום הסך הנ"ל לא תונפק לקונה ערבות בנקאית.

3. הפרשי הצמדה

3.1 בנספח זה:

3.1.1 "המדד" - משמעו המדד הכללי של מחירי התשומה בבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכן אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר – ייקבע היחס בינו ובין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

3.1.2 "יום פירעון" (לגבי כל תשלום) - משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הממכר כנקוב בסעיף 2.2 לעיל וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר - ובכפוף להוראות סעיף 5 להלן - מועד פירעונו בפועל.

- 3.1.3 "המדד הבסיסי" – המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, משמעו המדד של חודש _____ - _____ נקודות.
- 3.1.4 "המדד החדש" - משמעו לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הממכר וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה:
- א. תשלום כאמור שבין 1-15 לחודש - המדד שיתפרסם ב - 15 לאותו חודש.
- ב. תשלום כאמור שבין 16-31 לחודש - המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום.
- 3.1.5 כל התשלומים ע"ח מחיר הממכר ישולמו עד השעה 14:00 לפנה"צ. תשלום שישולם לאחר השעה 14:00 לפנה"צ יחושב כאילו שולם ביום העסקים הבא אחריו.
- 3.2 מחיר הממכר וכן כל תשלום מכול סוג שהוא שעל הקונה לשלם לחברה על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הממכר ולמעט ריבית פיגורים, יהיה צמוד לשינויים שיחולו במדד, באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה לחברה את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו היחס של עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי (הפרש בין התשלום המוגדל כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה").
- מובהר בזאת, כי בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם ייחשב "המדד החדש" למדד החל במועד פירעון התשלום שבפיגור וככל שהתשלום בפיגור יהיה בין 1 ל- 15 בחודש יהיה המדד שיפורסם ב- 15 לאותו חודש וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש חלף החבות בהפרשי הצמדה בתשלום ריבית פיגורים בגין פיגור בתשלום כאמור.
- למען הסר ספק מובהר בזאת כי לצורכי ההסכם ונספח זה, בכל מקרה לא ירד המדד החדש מהמדד הבסיסי.
- 3.3 הקונה מתחייב לשלם לחברה את הפרשי הצמדה והריבית שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.
- החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי הצמדה המגיעים מהקונה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ - 14 יום מקבלת דרישת החברה.
- למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה ולעריכת פרוטוקול מסירה הינו גמר תשלום מחיר הממכר על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע מלוא התשלומים המפורטים בסעיף 2.2 לעיל.
- 3.4 על אף האמור בסעיף 2.2 לעיל, מוסכם בין הצדדים כי כל עוד החברה לא מסרה לקונה את פנקס השוברים - התמורה על חשבון מחיר הממכר תשולם לחברה כמפורט להלן:
- 3.4.1 התשלום הראשון, עד 7% מהתמורה בלבד, כאמור בסעיף 2.2.1, ישולם לעו"ד החברה שיחזיק את התשלום הנ"ל בנאמנות עד להנפקת פנקס השוברים, בהתאם להוראות הדין.
- 3.4.2 לכשיונפק פנקס השוברים, החברה תמסור לב"כ המוכרת ולעו"ד של הקונה ו/או לקונה הודעה בכתב, כי הונפק לקונה פנקס השוברים (להלן: "הודעת החברה").

3.4.3 הצדדים מאשרים באופן בלתי חוזר לעו"ד החברה להעביר בד בבד עם קבלת הודעת החברה כאמור, לחשבון החברה את הסכום המוחזק אצלו בנאמנות (בניכוי עמלות הבנק) והחברה מתחייבת לשלם תשלום זה באמצעות שובר. יצוין, כי פירות התשלום הראשון (בחשבון הנאמנות), ככל שיהיו, שייכים לחברה ולא יהוו כחלק מתשלום התמורה.

3.4.4 יתר התשלומים ישולמו בהתאם להוראות ההסכם על נספחיו.

3.5 לא יהיה בתשלום עפ"י השובר כדי להקנות לקונה זכות כל שהיא למעט הזכות לקבל את הבטוחה (כהגדרתה בתנאים הכלליים להסכם זה) ו/או לא יהיה בהנפקת הבטוחה בעקבות זאת כדי להקנות לקונה זכויות מעבר לזכויותיו עפ"י הבטוחה, לרבות זכויות לשחרור הממכר מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק המלווה על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.

4. ריבית פיגורים

4.1 בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הקונה לשלם לחברה בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 18.5 להסכם המכר ובלבד שחלפו 7 ימים מהמועד בו היה על הקונה לבצע את התשלום.

4.2 הקונה מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. מוסכם בזאת כי אם הקונה לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום ריבית הפיגורים כאמור או כל סכום אחר אותו הוא חייב לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה, תהא החברה זכאית לזקוף ולראות את סכום התשלום שבוצע בפועל או את חלקו כתשלום עבור ריבית פיגורים ולגבי יתרת התשלום ימשיכו לחול הוראות ס"ק 4.1 לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.

4.3 האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו על פי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

5. הקדמת תשלומים

5.1 הקונה לא יהיה רשאי להקדים תשלומים לעומת המועדים המפורטים בנספח זה ו/או לשלם באמצעות השוברים תשלומים אשר יפחתו מהסך הנקוב בפריסת התשלומים שבנספח זה אלא בהסכמת המוכרת מראש ובכתב. ככל ויפעל הקונה בניגוד לאמור בסעיף זה, תהא רשאית החברה לחייב את הקונה בגובה העמלה בה מחוייבת המוכרת על יד הבנק המלווה בגין שימוש בכל שובר.

5.2 מוסכם כי בכפוף למסירת הודעה מראש בת 72 שעות למוכרת, לא תתנגד המוכרת להקדמת תשלום כלשהו מתשלום מחיר הדירה, ובלבד שהתשלום שהוקדם לא יפחת מסך של 50,000 ₪, כאשר מובהר כי אין באמור כדי לחייב את החברה להקדים את התחייבויותיה כלפי הקונה.

שונות .6

- 6.1 למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם לחברה על פי האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון התמורה ו/או על תשלומים שעל החברה לשלם לקונה ככל שיהיו כאלה.
- 6.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
הקונה	הקונה	החברה

נספח ד' - ייפוי כוח בלתי חוזר של הקונה

ייפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה :

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

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה בזה את כוחו/ם של: ש. גר נתיב פרויקטים בע"מ, מספר חברה 515572808 ו/או עורכי הדין ארז תיק ו/או יעל פלטאו בילו ו/או אלעד שולמן ו/או אסף נחמיאס ו/או שחך רוט קליין ו/או טל פרי ו/או אולגה ספיבק ו/או נועה שטטנר ו/או נועה גנץ כל עו"ד ממושרד ליפא מאיר ושות', להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:

1. לרשום הערות אזהרה, לייחד הערות אזהרה, לשנות הערות אזהרה ולבטל ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו ו/או שיירשמו, לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת משרד הבינוי והשיכון וכן לחתום מכוח ייפוי כח זה על כל בקשה ואו מסמך לצורך רישומה, לרשום זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה ו/או בהתאם לכל דין ו/או לדרישת כל רשות, להעביר ו/או להחכיר חלקים מן המקרקעין הנ"ל לצרכי ציבור, לרשום בית משותף ו/או בתים משותפים, לחתום על תקנון בית משותף, לחתום על שינויים או תיקונים לתקנון בית משותף, לחתום ולרשום הסכם שיתוף, לבקש ולבצע פעולות איחוד, חלוקה והפרדה, לרשום העברות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או זכויות אחרות, ובכלל לעשות כל פעולה שניתן לבצע לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), ו/או תקנותיו ו/או לפי כל דין אחר.
2. לקבל ו/או לרשום בשמו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת בתמורה או ללא תמורה את הנכסים המפורטים בסעיף 18 להלן או כל חלק מהם (להלן - "**הנכסים**"), ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הסביר לרבות ביטול חכירה.
3. לערוך הסכם חכירה לדורות ו/או שטר חכירה ו/או תנאים מיוחדים לשטר חכירה ו/או הסכם חכירה זמני בגין החלקה ו/או הדירה וכן כל תיקון ו/או תוספת למסמכים הנ"ל בנוסח שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הסביר.
4. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כוח הרשאה זה וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים.
5. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו במשכנתאות על פי חוק המקרקעין ו/או על ידי המשכון על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן - "**חוק המשכון**") על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן - "**המשכנתא**") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או חכירת משנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש ו/או תהיה לינו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, החברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור, בין שתירשם כמשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו/ו לנכון לפי שקול דעתו/תם 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.

6. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני ממונה על רישום המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין, ו/או רשם המקרקעין ו/או בפני הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון ציבורי או כל נוטריון אחר, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט, בית דין, ועדת ערר ככל שיידרש לפי שיקול דעתו/תם הסביר, לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בכוח הרשאה זה ו/או דרושים לשם ביצוע הפעולות הנקובות בכוח הרשאה זה.
7. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, ו/או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות ו/או רישום הערות אזהרה ו/או ביטולן ו/או מחיקתן, לדרוש רשום הנכסים ו/או רישומם ו/או הפרדה ו/או אחוד. לבקש צו רשום בפנקס בתים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו. לתבוע חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר-דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או לייצגנינו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.
8. לחתום בשמנו על הסכם/מי ניהול ו/או אחזקה עם גוף מכל מין וסוג אשר ימונה ע"י נציגות הבית לביצוע ניהול ו/או אחזקת מבנים ומתקנים אשר יהיו רכוש משותף, וזאת לתקופה של עד 24 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, לפני המוקדם מבניהם כהגדרתו בהסכם המכר ובכפוף להוראות חוק המכר.
9. לרשום ו/או לבקש רישום ו/או להסכים לרישום ו/או לבטל ו/או להסכים לביטול ו/או לתיקון ו/או לצמצום ו/או לייחוד של כל זיקה/זיקות הנאה לחבות הבית לחובת הדירה ו/או לזכות הדירה ו/או לזכות הבית. "זיקת הנאה" בסעיף זה – לרבות זיקת הנאה לשימוש הולכי רגל, לשימוש כלי רכב, חניה לצרכי גישה, לצורך שימוש בכל מתקן, מערכת, צנרת, מבנה המיועדים, לפי שיקול דעתה הסביר של מיופת הכוח, לתועלת הציבור המתגורר ו/או האמור להתגורר על החלקה ו/או בסמוך לה ו/או על כל חלק מהן.
10. לערוך, להסכים ו/או לחתום על תקנון מוסכם לבית משותף ו/או על הסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף, בנוסח שייקבע על ידי מיופי הכוח ואף לקבוע בו, בין השאר, הצמדות שונות ו/או שיעור השתתפות בהוצאות אחזקתו, ניהולו ובדיקתו של הרכוש המשותף ו/או לערוך, להסכים ו/או לחתום במקום הנ"ל על כל תקנון מחליף ו/או הסכם אחר ו/או לבקש לרשום את המסמכים הנ"ל כולם ו/או חלקם, הכל לפי שיקול דעתו/תם הסביר של מיופי הכוח.
11. מדי פעם לתקן ו/או לשנות ו/או להחליף כל צו רישום שניתן ו/או יינתן לגבי הבית המשותף ו/או מכסת החלקים ברכוש המשותף ו/או ההצמדות השונות. מדי פעם לגרוע, או לבטל, או לשנות, רישום של יחידות בבית המשותף ו/או לצמצם ו/או להגדיל את הרכוש המשותף ו/או להעביר צמידויות מיחידה ליחידה, הכול לפי שיקול דעתו/תם הסביר של מיופי הכוח.
12. לשנות, לתקן ו/או לבטל רישום זכות חכירה ו/או זכות בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או זכות בעלות בדירה.
13. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה, ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שתינתן על ידי המפקח על רישום מקרקעין בעניין רישום בית משותף או בתים משותפים, או כל חלק מהם.
14. לבצע כל פעולה הקשורה ו/או נובעת מביצוע רישום פרצלציה ו/או איחוד החלקה ו/או פיצול החלקה ו/או חלוקה מחדש של החלקה ו/או הפרשת כל חלק מהקרקע והחלקה לצרכי ציבור ו/או החכרת כל חלק מהחלקה והחלקה לצרכי ציבור לרבות לרשות המקומית, לחברת החשמל, למשרד התקשורת, לחברת בזק,

- לחברת הגז, לחברת הדלק, לחברת טלוויזיה בכבלים, ולכל מטרה שתיראה למיזם הכוח לפי שיקול דעתו/תם הסביר, כמטרה המשרתת את בעלי הזכויות בחלקה ו/או בבית, או חלק מבעלי זכויות אלה.
15. כוח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויות צד שלישי. כוח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשינו ויורשי יורשינו.
16. אני/נו מאשרים בזה כי התחייבותי/נו לרשום לזכות הבנק משכנתא על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הבנק. כן התחייבתי/נו כי הנכסים לא ירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמינו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם כן תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק.
17. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או יחתם ביננו ובין צד ג' או מי מהם ו/או בכל מקרה בו צד ג' או מי מהם יהיו רשאים מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מידי כל סכום שקבלנו או נקבל ממנו, יהיו מורשינו רשאים לבטל בשמינו ו/או במקומי/נו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן (להלן: - "ההסכם") ו/או להודיע בשמינו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם.
18. כוח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים במודיעין הידועים כחלקה 45 בגוש 80072, בשטח של 6,090 מ"ר [מתחם 31], המהווים את מגרש מס' 120 לפי תכנית מפורטת מס' 0241646-420 או כל מגרש או חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין רישום הבית בו נמצאים הנכסים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהנכסים רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכסים אלה יוצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של הנכסים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.
19. מדי פעם בפעם להעביר כוח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כני"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עינינו/הם של מורשי הנ"ל.
20. כל מה שיעשה/ו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכוח הרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחינו/ו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף כוח הרשאה זה.
21. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כוח הרשאה זה עם מורשינו האחרים. על פי כוח הרשאה זה או כל כוח הרשאה אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
22. מיזם הכוח מוסמך/ים לעשות כל פעולה לפי יפוי כוח זה אף אם היא ללא תמורה.
23. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיזם הכוח יש לפרשו על דרך הרחבה ולא על דרך הצמצום.

ולראיה באנו על החתום:

נספח ו - כתב התחייבות כלפי הבנק המלוה

כתב התחייבות כלפי הבנק המלוה

נספח מיום _____ להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם")

שבין:



(להלן: "הקונה")

ל בין: ש.גר נתיב פרויקטים בע"מ (להלן: "המוכר")

1. ידוע לקונה שלצורך הקמת פרויקט בניה (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין הידועים חלקה 45 (בשלמות) בגוש 80072, הידועים גם כמגרש מס' 120 ע"פ התב"ע (להלן: "המקרקעין"), מקבל ו/או עשוי לקבל המוכר מבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") אשראים, ערבויות ושירותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראים"), וכי להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המוכר, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון על המקרקעין לטובת הבנק, שיבטיחו את האשראי שניתן ו/או שינתן למוכר בקשר לפרויקט ו/או כל אשראי שאיננו בקשר לפרויקט. כמו כן ידוע לקונה, כי זכויות הבנק עפ"י השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון דלעיל עדיפות על פני זכויות הקונה ביחידה שרכש, כל עוד זו לא שוחררה ע"י הבנק, וזאת בין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק קדם למועד חתימת ההסכם, ובין אם מועד יצירת השעבוד ו/או המשכנתא ו/או המשכון על המקרקעין לטובת הבנק היה לאחר מועד חתימת ההסכם.
2. א. ידוע לקונה, כי היחידה במקרקעין שרכש מהמוכר על פי ההסכם (להלן: "היחידה") הינה חלק מהפרויקט, וכי המוכר התחייב ו/או עשוי להתחייב כלפי הבנק לביצוע הפרויקט, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו בינו לבין הבנק.
ב. המוכר ממחה בזאת בהמחאה גמורה ומוחלטת לבנק את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזאת לקונה הוראות בלתי חוזרות להעביר לבנק ולא לגורם אחר כלשהו, כל סכום המגיע או שיגיע מאת הקונה למוכר על פי ההסכם או בקשר אליו, וזאת במועד הקבוע לתשלום, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.
הואיל והפרויקט כולל/יכולל הסדר תשלום בשוברי תשלום, העברת הכספים כאמור תבוצע באמצעות הפקדת כספים לחשבון הפרויקט שמספרו _____ שנפתח/שייפתח בסניף/מרכז עסקים (מס' סניף 430) של הבנק (להלן: "חשבון הפרויקט"), וזאת אך ורק באמצעות שוברי תשלום שיונפקו ע"י הבנק ויימסרו לקונה ע"י המוכר.
- הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק. בחתימתו על נספח זה מאשר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל, וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.
3. א. ידוע לקונה, כי הוא זכאי לקבל מהמוכר ערבויות (להלן: "הערבויות"), על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר") בגין כל התשלומים בקשר עם רכישת היחידה למעט בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר, והמוכר מתחייב בזאת להמציא לקונה ערבות כאמור סמוך לאחר ביצוע כל תשלום על ידו למוכר אך ורק בדרך של הפקדת התשלום לחשבון הפרויקט כאמור לעיל.
ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הקונה מתחייב לבצע תשלום כל סכום המגיע ממנו למוכר על פי ההסכם, אך ורק בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט כאמור לעיל. כל תשלום שלא ישולם על ידי הקונה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט, לא ייחשב כתמורה על פי ההסכם, והקונה לא יהיה זכאי לקבל ערבויות בגין תשלום כאמור ו/או לקבל את החזקה ביחידה אלא בכפוף לתשלום כל

התמורה בדרך של הפקדת כספים לחשבון הפרויקט כאמור לעיל. למען הסר ספק: עסקות ברטר או טרייד אין אינן נחשבות להפקדת כספים בחשבון הפרויקט ולא תזכינה את הקונה בקבלת החזקה ביחידה.

4. ידוע לקונה, שהוצאת הערבויות תעשה ע"י הבנק בהתאם להוראות חוק המכר, וכי הוצאתן מותנית בקיום התחייבויותיו של הקונה על פי ההסכם.
5. המוכר והקונה מסכימים ומתחייבים בזאת, כי החל מתאריך החתימה של נספח זה לא יעשו המוכר והקונה כל שינוי או תוספת מהותיים להסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם תוקף גם בין הצדדים להסכם (דהיינו- בין הקונה לבין המוכר).
6. א. הקונה מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כדלקמן:

אין לבנק ולא תהיה לו כל מחויבות או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקונה בקשר לפרויקט, ולקונה אין ולא תהייה כל זכויות ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעות בניזיקין כלפי הבנק, למעט זכויותיו על פי הערבויות הבנקאיות שקבל או יקבל מהבנק, על פי תנאיהן.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק (א) דלעיל:

1. אין בעובדה שהמוכר פרסם ו/או יפרסם בכל אופן ונוסח שהוא כי הבנק מלווה ו/או עשוי ללוות את הפרויקט וכן אין בעובדה שהבנק מינה ו/או ימנה מפקח מטעמו על הפרויקט, כדי להטיל על הבנק כל חובה בקשר עם בניית הפרויקט, איכות הבנייה, קצב הבנייה, עמידה במפרטים, מסירת החזקה ביחידה, או חובה לכל עניין אחר שבין הקונה למוכר בקשר עם הפרויקט.
 2. הפיקוח מטעם הבנק על הפרויקט, ככל שייעשה, נעשה לצרכי הבטחת האשראי של הבנק בלבד.
 3. אין במנגנון הפיקוח כדי לחייב את הבנק לוודא כי כספי הקונה משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבניית הפרויקט בכלל.
 4. על הקונה להסדיר, במידה ויחפוץ, את מנגנוני ההגנה על כספו ישירות אל מול המוכר, והבנק מסיר מעל עצמו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח.
 5. הקונה יהיה זכאי לפנות אל הבנק לשם קבלת אישור כי מספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיימסרו על ידו תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באחת הדרכים המפורטות להלן:
 - 5.1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרויקט;
 - 5.2. באמצעות פנייה טלפונית למספר הטלפון שמצוין על גבי שוברי התשלום.
 - 5.3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק ע"י הקלדת פרטים מסוימים מתוך שוברי התשלום.
- ג. ידועה לקונה זכותו של הבנק, או כל מי מטעמו, לקבל ו/או להעביר את הזכויות ו/או החובות בקשר עם הפרויקט ככל שיהיו, ו/או להמשיך, לפי בחירתו, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, בהקמת הפרויקט, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין הקמת וביצוע הפרויקט ככל שתהינה, ובלבד שזכויות הקונה לא תיפגענה, למעט על פי האמור במפורש בנספח זה.
- ד. ידועה לקונה זכותו של הבנק, במקרה שהמוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק בגין האשראי ו/או בגין הקמת וביצוע הפרויקט ככל שתהינה:
1. להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, ולהמשיך בהשלמת התחייבויות המוכר כלפי הקונה לבניית היחידה וזאת בכפוף לכך שלבנק תינתן תוספת זמן מתאימה, מעבר ללוח הזמנים לגביו התחייב המוכר כלפי הקונה בהסכם, ובכפוף לכך שהקונה מתחייב לשלם לבנק או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו ממנו למוכר על פי ההסכם, ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק או כל מי מטעמו, כאמור.
 2. להודיע לקונה כי ברצונו לשלם לו את יתרת הערבויות וכן את הסכום שיועבר ע"י הקרן כהגדרתה בחוק המכר בגין רכיב המע"מ כהגדרתו בחוק המכר (להלן: "סכום המע"מ"). במקרה כזה הקונה יהיה חייב לקבל את סכום הערבויות וסכום המע"מ, וזכותו של הקונה ביחידה תפקע עם קבלת מלוא סכום הערבויות וסכום המע"מ כאמור.
- ה. ידוע לקונה כי אם מסיבה כלשהי לא השתמש בזכותו לקבלת הערבויות, לא תחול על הבנק כל חובה לשלם לקונה סכום כלשהו ע"ח תשלומים שהקונה שילם למוכר.
- ו. ידוע לקונה כי המוכר אינו מייצג את הבנק ואינו רשאי להתחייב בשם הבנק.
7. במקרה של מימוש הערבויות ע"י הקונה והעברת סכום המע"מ, יראו את ההסכם כבטל, והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לקונה ביחידה תחזרנה למוכר ולחזקתו כשהיחידה פנויה מכל אדם וחפץ וכן מעקול, שעבוד, או זכות כלשהי לטובת צד ג', שאינו הבנק.

8. ידוע לקונה כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, לא תשחרר את הקונה מהתחייבויותיו על פי ההסכם, ולא תקנה לנעבר ממנו זכויות מכח הערבויות בפרט, ובקשר ליחידה ו/או לפרוייקט בכלל.
9. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי, מייד עם ביטולו.
10. א. ידוע לקונה כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם ובנספח זה, ככל שהן נוגעות לבנק, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
- ב. הקונה מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהמוכר שעבד ו/או ישעבד את הפרוייקט ואת המקרקעין לטובת הבנק, וכך ידוע לקונה כי אם הקונה לא ימלא אחר האמור בנספח זה, כל עוד יהיה המוכר חייב לבנק כספים כלשהם בקשר עם האשראי, לא יסיר הבנק את השעבוד על היחידה שנרכשה על ידי הקונה. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקף הערבויות שתינתנה לקונה.
11. **בחתימתו על מסמך זה מאשר הקונה כי המידע המופיע במסמך זה הועבר אליו זמן סביר בטרם חתימתו על ההסכם.**
12. נספח זה מהווה חלק מההסכם ותנאי מתנאיו, ויחשב כ"חווזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, דהיינו- לטובת הבנק.
13. הקונה והמוכר מסכימים ומצהירים בזאת, כי במקרה של סתירה בין תנאי נספח זה לבין תנאי ההסכם, גוברים תנאי נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

נספח ז' - תצהיר איסור על מכירת זכויות לנתין זר

כתב התחייבות מיום שנחתם ב

אני (אנו) מצהירים כי המוכרת יידעה אותנו כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן להלן, לזר כהגדרתו להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני (אנו) נמנע מהעברת זכויות לנתין זר מבלי שנקבל אישור כאמור.

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

אני (אנו) מתחייבים/ים להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר לזר ללא אישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם.

ידוע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודות זהות ישראלית תידרש בדיקת מינהל מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"זכויות במקרקעין" - בעלות, או שכירות לתקופה העולה על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה-לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, בין שבדין ובין שביושר, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין שניתן לראות בה מבחינת תוכנה בעלות או שכירות לתקופה כאמור; לרבות -
 (1) זכות על פי התחייבות להקנות בעלות או שכירות לתקופה כאמור ברישא.
 (2) זכות באיגוד מקרקעין שהוא בעל זכויות במקרקעין. לעניין זה -"איגוד מקרקעין", "זכות באיגוד" - כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963.

"זר" - מי שאינו אחד מאלה:

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

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

_____	_____	_____
חתימה	ת.ז.	שם
_____	_____	_____
חתימה	ת.ז.	שם

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את הקונה הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי הקונה חתם על כתב התחייבות זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

נספח ח' - נספח הצמדת חניית נכה

נספח לטופס בחירת דירה בפרויקט "מחיר למשתכן" שכונת _____

בין :

**ש.גר נתיב פרויקטים בע"מ, מספר חברה 515572808
מרחוב השילוח 9, פתח תקווה**

-מצד אחד -

(להלן- "החברה" או "המוכרת")

לבין

• ת.ז. _____
• ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד בערבות הדדית

-מצד שני -

(להלן: "הקונה")

- הואיל :** והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווק המוכר והידוע בשם _____ (להלן: "הדירה" ו- "הפרויקט" בהתאמה);
- והואיל :** ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה 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 :** והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה/ חליפית;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כלהלן :

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה;
2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי אחת משתי החניות הצמודות מסומנת כחניית נכה.
3. הודע לקונה כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כדין כנכה לרכוש חניית נכה (לרבות תא משפחתי הכולל נכה), תהיה רשאית המוכרת לשנות את מיקום חניית הנכה המוצמדת לקונה (שתיהן או אחת מהן) לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניה החלפית"), בהתאם לשיקול דעתה הסביר של המוכרת ובהתאם למצאי החניות שיהיה קיים באותה עת.
4. אין לקונה ולא תהיה לו כל טענה דרישה ו/או תביעה כנגד המוכרת ו/או כנגד משב"ש ו/או כנגד מי מטעמם בכל הנוגע להחלפת החניות הצמודות לחניות החליפיות, שתיהן ו/או כל אחת מהן ובלבד שתתקבל חניה חליפית כאמור.
5. הקונה מתחייב לחתום על כל המסמכים שיידרשו בקשר עם שינוי מיקום החניות כאמור לעיל, מיד עם דרישתו הראשונה בכתב של המוכרת.

ולראיה באנו על החתום :

הקונה

המוכרת

נספח ט' – כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי

כתב התחייבות

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת.ז. _____
_____ , ת.ז. _____

חתמתי/נו על "הסכם - דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "MUSE" (להלן: "ההסכם" ו-"דירת מחיר למשתכן" - בהתאמה) עם המוכר, ש. גר נתיב פרויקטים בע"מ, מספר חברה 515572808 (להלן בכתב התחייבות זה: "המוכר"). ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לענין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לקונה הדירה.

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

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז והמצ"ב כנספח לכתב התחייבות זה, וכי אני/אנו מחזיק/ים 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 מתחייב/ים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן או חלק ממנה לצד שלישי, החל מיום החתימה על ההסכם ועד חלוף 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 (שבע) שנים ממועד ההגרלה במסגרתה זכיתי/נו בזכות לרכישת דירת מחיר למשתכן לפי ההסכם - לפי המוקדם.

כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא לחתום לפני תום חמש/שבע השנים הנ"ל, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו, במלואן או בחלקן, לאחר תום חמש/שבע השנים הנ"ל.

ג. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי ו/או רשות מקרקעי ישראל, 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.

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

ה. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי.

שם:

שם:

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת.ז. _____ ו- מר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

נספח לכתב התחייבות – הגדרת "חסר דירה"



קריטריונים לקבלת זכאות לחסר דירה

חסר דירה

יחיד או תא משפחתי בהתאם למפורט להלן שאין ולא היו לו 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 כלשהן בדירה או בחלק מדירה 6 שנים קודם להגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות כמפורט להלן:

- בעלות / חכירה / חכירה לדורות / שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב - 1972.
- זכות על פי 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 מעיזבון.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.
- זכויות בדירה בשלבי בניה.

וכן יחיד או תא משפחתי שלא קיבלו כל סיוע ממשלתי לדיוור בהלוואה/מענק/פיצויי פינויים או דירה בשיכון ציבורי מהמדינה או מטעמה, למעט מענק השתתפות בשכר דירה ולמעט סיוע לשיפור תנאי הדיוור למוגבלים בניידותם.

זכאי:

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

יחידים

- רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה.
- נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהינו מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

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.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושים או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לא זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

נספח ט 1 – תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים



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, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

הקונה

הקונה

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ מר/גב' _____ ת.ז. המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה/אותנה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח י – הודעה לקונה בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות)

נספח לחוזה מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק")

1. הקונה מצהיר ומאשר, כי ניתנת לו בזאת, על-ידי המוכר, 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 (קרי: "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה"), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן):
 - (1) מסר לקונה בטוחה לקונה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על המקרקעין שעליה היא נבנית צו הקפאת הליכים, או מחמת צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל המקרקעין האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;
 - (2) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;
 - (3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים 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 הממקרקעין, 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 מהמקרקעין שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או המקרקעין נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- א2. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף (1)2 או (2)2 יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף (3)2, (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3 שלהלן.
3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2).
- א3. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "ההוצאות"), יחולו על המוכר.
(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
- 1א3. כספים שהובטחו כאמור בסעיף (1)2 או (2) לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף (1)2 לעיל.
- ב3. (א) חוזה הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

- (ב) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.
- (ג) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא בטוחה לקונה לטובת הקונה.
- (ד) תאגיד בנקאי מלווה ימציא בטוחה לקונה בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.
- (ה) המוכר ידווח לממונה מטעם שר הבינוי והשיכון, ככל שמונה ממונה כאמור, אודות פרטי הצדדים להסכם זה ופרטי הבטוחה שהקנה המוכר לקונה.

שמו/ם המלא של הקונה/ים: _____

חתימה

חתימה

נספח יא – נוסח כתב התחייבות לרישום משכנתא

לכבוד
בנק _____ בע"מ
רחוב _____
ג.א.ג.,

כתב התחייבות לרישום משכנתא

הואיל:

ו. ת.ז. _____ (להלן: "הלווים")
ת.ז. _____ (להלן: "הלווים")

רכשו מאיתנו דירה בת _____ חדרים, המסומנת במס' _____ בקומה _____ בבנין _____ אשר נבנה/יבנה במודיעין (להלן: "הדירה") על מקרקעין הידועים כחלקה 45 בגוש 80072, בשטח של 6,090 מ"ר [מתחם 31], המהווים את מגרש מס' 120 לפי תכנית מפורטת מס' 420-0241646 הנמצא בשטחה המוניציפאלי של מודיעין-מכבים-רעות (להלן: "המקרקעין"), הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם הרכישה מיום _____ (להלן: "הסכם הרכישה") (לזכויות שרכשו הלווים על פי הסכם הרכישה ייקרא להלן: "הזכויות בדירה").

והואיל:

והסכמתם לתת ללווים הלוואה/הלוואות בסך כולל של _____ שקלים חדשים (להלן: "ההלוואה") אשר תובטח בין היתר במשכנתא/משכון בדרגה ראשונה כמפורט להלן (להלן: "המשכנתא");

והואיל:

והוסכם ביניכם ובין הלווים כי המשכנתא שתהיה לזכותכם ולפקודתכם תהיה בסכום ההלוואה, כי היא תכלול את כל התנאים שייקבעו על ידיכם וכי היא תירשם על כל זכויות הלווים בדירה;

והואיל:

והסכמתם להעמיד לטובת הלווים ולרשותם את ההלוואה עוד לפני רישום המשכנתא, בתנאי כי תקבלו מאיתנו את כתב ההתחייבות הזה;

והואיל:

ואתם מצהירים כי ידוע לכם, שעל המקרקעין ירבוץ / רובץ שעבוד ראשון בדרגה לטובת בנק _____ בע"מ, אשר יגבר על זכויותיכם, למעט בהתקיים כל התנאים הקבועים כאמור במכתב ההחרגה כהגדרתו בהסכם הרכישה.

לפיכך הננו מאשרים ומתחייבים כלפיכם, כדלקמן:

7. המבוא להתחייבותנו זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
8. הלווים זכאים לרישום הזכויות בדירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין וכן לחזקה בלעדית בה, כל זאת בכפוף לקיום כל התחייבויותיהם כלפינו על פי הסכם הרכישה.
9. אנו מסכימים שכל זכויות הלווים בדירה (בכפוף ועל פי כל הסכם איתנו וכל התחייבות שלנו כלפיהם) ישועבדו לטובתכם להבטחת מילוי התחייבויותיהם כלפיכם בגין ההלוואה.
10. מיד לכשתיווצר האפשרות לכך ובכפוף להוראות הסכם הרכישה בדבר הרישום האמור, תירשם הדירה על שם הלווים, כשהיא חופשית מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי, למעט זכויותיכם ולמעט עיקולים שיווצרו (אם ייווצרו) באשמת הלווים ו/או שלא באשמתנו ו/או בשליטתנו.

11. למעט עסקאות ו/או פעולות הקשורות בפרצלציה, רישום בית משותף, כבישים, מדרכות, שירותים ציבוריים, הערות לטובת רשויות הפעלות על פי כל דין וכיוצא באלה, לא נסכים שתיעשה כל עסקה בדירה, לרבות העברת הזכויות בדירה על שם הלווים, למעט אם באותו מעמד תירשם המשכנתא לזכותכם כאמור לעיל.
12. בכפוף לאמור במבוא להתחייבותנו זו, אם לא יועברו הזכויות בדירה על שם הלווים בהתאם לאמור בסעיפים 4 ו- 5 לעיל, אנו נרשום על הדירה את המשכנתא לטובתכם כמפורט לעיל, אם וכאשר תהיה אפשרות לרישום האמור, וזאת מיד עם קרות אחד או יותר מהמקרים הבאים: יינתן כנגדנו צו פירוק או צו לקבלת נכסים או צו למינוי כונס נכסים או יוטל עיקול כנגדנו על הדירה, הכל לפי המוקדם, והכל באפשרות לייחד את רישום המשכנתא לדירה.
13. נודיע לכם בכתב חודש ימים מראש על המועד שבו יועברו הזכויות בדירה על שם הלווים כאמור לעיל, ונדאג לרישום המשכנתא באותו מועד.
14. בד בבד עם רישום הערת אזהרה לטובת הלווים, אם וכאשר תירשם, תירשם לטובתכם הערת אזהרה על המקרקעין בגין התחייבותנו זו ובלבד שעד למועד הרישום כאמור תעבירו לידנו טופס בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא מתאים כשהוא חתום על ידי נציגי הבנק ומאומת כדין על ידי עורך הדין של הבנק, בהתאם לדרישות לשכת רישום המקרקעין. אנו לא ניתן הסכמתנו לביטול ו/או לשינוי ו/או לשעבוד ו/או להעברת כל זכות שהיא של הלווים בגין הדירה, למעט אם נקבל לכך את הסכמתכם בכתב ומראש. להסרת ספק אתם מצהירים, כי ידוע לכם שנכון למועד חתימת כתב התחייבות זה, אין אפשרות לרשום הערות אזהרה על המקרקעין.
15. אם יתבטל הסכם הרכישה על ידי הלווים ו/או בהסכמתם ו/או עקב הפרת תנאי הסכם הרכישה על ידם, אזי נחזיר לכם מתוך סכום ההלוואה את הכספים ששולמו לנו בפועל על ידכם בצירוף ריבית והפרשי הצמדה בלבד ממועד קבלת הסכום ועד להשבתו, בניכוי כל הסכומים שאנו זכאים לנכות בהתאם להוראות הסכם הרכישה, וכן בניכוי הסכומים ששולמו לכם על ידי הלווים על חשבון החזר ההלוואה, ועם החזרת הסך הנ"ל במלואו, תבוטלנה כל התחייבויותינו שעל פי כתב התחייבות זה, ואתם תגרמו לביטולה לאלתר של הערת האזהרה שנרשמה לטובתכם כאמור בסעיף 8 לעיל, אם נרשמה.
16. התחייבות זו מותנית בתשלום בפועל של כספי ההלוואה לפקודתנו לחשבון הלווי מספר _____, המתנהל בבנק _____ בע"מ, בסניף _____ (_____) , על שם _____ בע"מ (להלן: "חשבון הלווי").
17. הבנייה נמצאת בשלב _____.
18. התחייבותנו זו על כל סעיפיה, הינה בלתי חוזרת.
19. כל האמור במסמך זה בלשון רבים, משמע - גם בלשון יחיד במשמע.
20. התחייבותנו זו מותנית בכך שכל סכום שיינתן על ידיכם על חשבון ההלוואה, ישולם ישירות לנו, לחשבון הבנק שלנו שפרטיו יהיו כפי שנמסור לכם ו/או ללווים.

ולראיה באנו על החתום:

_____ המוכר

אישור חתימות:

אני הח"מ, _____ עורך דין, ביום _____, מס' רישיון _____, מאשר בזה כי על כתב התחייבות זה חתמו ה"ה _____ בשם **ש.גר נתיב פרויקטים בע"מ מספר חברה 515572808**, וכי החותמים האמורים מורשים לחתום בשם החברה הנ"ל ולחייבה בחתימתם.

עו"ד, _____

לכבוד
רשם המקרקעין
רחובות
א.ג.,

הנדון : בקשה לרישום הערת אזהרה ו/או משכנתא
והסכמה לייחוד הערת אזהרה ו/או משכנתא

הננו מבקשים בזה לרשום הערת אזהרה על המקרקעין הנ"ל, וזאת אך ורק בד בבד עם רישום הערת אזהרה על המקרקעין לטובת _____, בקשר עם חוזה הרכישה בינו/ביננו לבין **ש.ג.ר נתיב פרויקטים בע"מ מספר חברה 515572808**, מיום _____ ובהסכמתה.

אנו נותנים בזה את הסכמתנו מראש לביצוע הפעולות, כדלקמן :

- א. לעשות כל פעולה בקשר עם חלוקת המקרקעין והפרשת כל שטח מן המקרקעין לטובת הרשות המקומית ו/או כל פעולת פרצלציה, הפרשת שטחים, איחוד ו/או חלוקה, וכל פעולת רישום או הסדר לגבי המקרקעין, הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל מוסד או גוף מוסמכים, וכן כל פעולת בנייה ו/או שינוי ו/או פיתוח ו/או תכנון של כל חלק מהמקרקעין, כפי שתמצאו לנכון.
- ב. לרשום כבית משותף את הבניינים/ים שייבנה/ו מפעם לפעם על המקרקעין, לחתום על כל בקשה ו/או מסמך הדרושים לביצוע הרישום האמור, וכן על כל מסמך או מסמכים הדרושים לשינוי צו רישום הבניינים/ים כבית משותף, הוספת תוספת לו, או שינוי תוספות אלה.
- ג. לחתום מדי פעם על כל הסכם, תקנון, בקשה או מסמך הדרושים לרישום תקנון בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, בנוסח שיתבקש על ידי **ש.ג.ר נתיב פרויקטים בע"מ** וכן לחתום על כל הסכם, בקשה או מסמך הדרושים לשינוי התקנון, הוספת תוספת לו, או שינויו.
- ד. לרשום על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הרכוש המשותף וכל חלק מהם, זיקות הנאה ו/או הערות כלשהם.
- ה. לבצע העברות ו/או חכירות ו/או שעבודים בכל חלקי המקרקעין.
- ו. לבצע רישום, מחיקה ורישום מחדש של הערות אזהרה ו/או משכנתאות לטובתנו לשם ייחודן לדירה ו/או ליחידות רישום ו/או חלקות משנה שיווצרו עקב כל פעולה של פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או עקב רישום בית משותף או בד בבד עם רישומו ו/או עקב כל פעולה אחרת במקרקעין. מובהר כי אנו מסכימים במפורש לייחוד הערת האזהרה ו/או המשכנתא שתירשם לטובתנו, לדירה, וכי זו תירשם אך ורק על זכויות הלוויים בדירה.

האמור לעיל מותנה בכך שלא יהא בכל פעולה כאמור לעיל כדי לפגוע בזכויותינו, וכן בכך כי הערת האזהרה שתירשם לטובתנו תיוחד אך ורק לדירה כהגדרתה לעיל.

שם נציג הבנק חתימה וחתימת הבנק

אישור עורך דין

הנני מאשר בזה כי על המסמך דלעיל חתמו בפני נציגי הבנק מר/גב' _____ ומר/גב' _____ המוכרים לי אישית, וכי הינם מוסמכים לחתום בשם הבנק ולחייבו בחתימתם.

תאריך

עורך דין

נספח יב – הוצאת שטחים מהרכוש המשותף

פירוט השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף

- חדרי תקשורת וספקי שירותים כגון בזק, חברת החשמל, חברת הגז וכיו"ב;
- חניות;
- מרפסות לרבות אלו בקומת הגג ולרבות גגות שיוצמדו לדירות ספציפיות, אך למעט החלקים המיועדים להתקנת מתקנים משותפים;
- מחסנים הצמודים לדירות ספציפיות;
- חללים פתוחים ו/או אטומים;
- כל חלק אחר בבניין שייקבע על-ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר כי נדרשת הוצאתו מהרכוש המשותף והצמדתו לדירה ספציפית בבניין או לשימוש ספק שירותים חיוני כלשהו.
- שטחים למאגרי מים ו/או משאבות ו/או גנרטורים ככל שלא יידרשו על ידי תאגיד המים ו/או כל רשות אחרת.
- הודע לקונה כי במסגרת חתימתו על החוזה ועל מסמך זה, למוכרת תישמר הזכות הבלעדית להצמיד חלקים מהרכוש המשותף לדירה ו/או ליחידות ו/או לכל חלק אחר בבניין, לפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת, ולחזור ולעשות כן מפעם לפעם על פי שיקול דעתה הסביר, ובלבד ששה"כ הרכוש המשותף שיוותר, לא יפחת מהקבוע בחוק לעניין זה.
- כמו כן, הודע לקונה כי המוכרת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר לכלול ברכוש המשותף, כל חלק בבניין ו/או בפרויקט ולחזור ולכלול מפעם לפעם חלקים נוספים כאמור, ובמקרה כזה, יועבר חלק זה לאחריות רוכשי היחידות בבניין ו/או בפרויקט בהתאם להוראות חוזה זה.
- **מובהר במפורש, כי כל השטחים שאינם מהווים את שטחי הדירות ו/או שטחים אשר על פי חוק מחויבים להיכלל בהגדרת רכוש משותף בהתאם להוראת סעיף 55 (ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, כגון מקלט, מעליות, חדרי מדרגות והמתקנים אשר מעצם טיבם וטבעם מיועדים לשרת את כלל בעלי היחידות בבנין, לא ייכללו בגדר הרכוש המשותף וישארו בבעלותה הבלעדית של המוכרת, אלא אם כן החליטה המוכרת אחרת על פי שיקול דעתה הסביר.**
- למען הסר ספק, שטחים אלה לא ייכללו בגדר הרכוש המשותף, אלא אם כן הוחלט אחרת על ידי המוכרת, על פי שיקול דעתה הסביר: מחסנים, מרחבים מוגנים, חניות, גג עליון למעט חלק הגג התפוס על ידי מתקנים משותפים, מרפסות, חדרי שירות (ככל שיש) כגון: חדר שנאים, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה או כל מתקן שישמש לצורך אספקת חשמל בצובר, חדר תקשורת וכ"ו, מבואות, החללים שיווצרו כתוצאה מהבניה (סגורים או פתוחים), מעברים שאינם דרושים לשימוש כל היחידות, מיסעות בשטחי החניון, משטחים/רחבות, שטחים ציבוריים, וכל שטח ו/או זכות הניתנים על פי דין להצמדה לאיזו מיחידות הבית המשותף ו/או לנותני שירות עבור הבית המשותף ו/או לבניינים סמוכים.

נספח יג – טופס נלווה למיסוי - הבהרה לעניין מס רכישה

תאריך: _____

לכבוד,

ש.גר נתיב פרויקטים בע"מ מספר חברה 515572808;

א.ג.נ.

הנדון: התחייבות לתשלום מס רכישה ולהמצאת אישור על ביצוע התשלום

אנו הח"מ, רוכשי הדירה (כהגדרתה בחוזה) מצהירים בזה כי ידוע לנו כי בלא המצאת אישור שלטונות מס שבה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מס הרכישה שחל עלינו לא ניתן יהיה להעביר על שמנו ו/או לפקודתנו את הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך הננו מתחייבים ומסכימים כדלקמן -

1. לשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה בגין רכישת הדירה כפי שנחויב על-ידי רשויות המס ו/או כל הפרש על חשבון מס הרכישה שעדיין נותר לתשלום ולהמציא לכם בהקדם האפשרי אישור רשויות המס מופנה ללשכת רישום המקרקעין על תשלום מלוא מס הרכישה שחל עלינו.

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

3. אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותינו בהתאם לחוזה המכר.

4. כן הרינו לאשר בזאת כי:

הננו תושבי ישראל כהגדרתם בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה ואנו עונים על התנאים המפורטים במש"ח לעניין זה.

יש לנו תיק במס הכנסה אשר מתנהל במשרד _____

לי ו/או לבן/בת זוגי אין תיק במס הכנסה.

הננו נחשבים כ"רוכש אחד" כהגדרתו במש"ח קרי- רוכש ובן/בת זוגו / ידועה בציבור וילדים עד גיל 18. במידה ולא- על כל רוכש לחתום בנפרד על טופס 7000/א.

הדירה הנרכשת הנה הדירה היחידה בבעלותנו.

הדירה הנרכשת מהווה דירה יחידה רק עבור אחד מאיתנו – עבור מר/גב' _____.

במקרה בו הדירה הנרכשת מהווה דירה יחידה רק עבור אחד מהרוכשים נא לציין:

אנו נשואים כן לא

הדירה הנוספת נרכשה לפני הנישואין כן לא

קיים בינינו הסכם ממון הקובע כי הדירה שייכת רק לאחד מאיתנו כן לא

הננו/אחד מאיתנו בעלי דירה נוספת אחת בלבד הנמצאת בגוש _____ חלקה _____ ב _____ מלבד הדירה הנרכשת ואני/ו מתכוון/נים למכור אותה:

בתוך 18 חודשים מיום רכישת הדירה הנרכשת.

בתוך שנה מיום מסירת החזקה של הדירה הנרכשת.

ידוע לנו כי באם לא נמכור את הדירה הנוספת בתוך התקופה הנ"ל, נחויב בהפרשי מס רכישה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית.

הננו בעלי דירה נוספת מלבד הדירה הנרכשת ואין בכוונתנו למכור אותה במועדים הנקובים לעיל.

הננו זכאים לפטור חלקי ממס רכישה (הניתן לנכה או לנפגע או למשפחות חיילים שנספו במערכה או לעולה, כהגדרתם בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה – 1974). יש לציין חלופת פטור רלוונטית: _____

לאור ס' 30 לחוק "צמצום השימוש במזומן" (להלן: "החוק"), ידוע לנו כי עלינו להצהיר אודות אמצעי התשלום בצירוף אסמכתאות בעניין, על כן אני/ו מתכוון/נים לפעול כדלקמן:

לדווח למיסוי מקרקעין באופן עצמאי ו/או באמצעות בא כוחנו על רכישת הדירה, לרבות לעניין אמצעי התשלום שבו ניתנת התמורה בצירוף אסמכתאות כפי שיורה המנהל והכל על פי המועדים הקבועים בחוק.

לדווח למיסוי מקרקעין כי במועד הגשת ההצהרה הפרטים לעניין אמצעי התשלום שבו ניתנת התמורה אינם ידועים לי/נו, וכי אנו מצהירים שנדווח למיסוי מקרקעין את פרטי אמצעי התשלום כאמור בסעיף קטן (א)(1) לחוק, בתוך שישה חודשים מהמועד שבו החזקה במקרקעין נמסרה לנו.

הרינו להצהיר ולאשר בזאת כי הובהר לנו שעורכי הדין, כהגדרתם בהסכם, ידווחו את תחשיב מס הרכישה בגין רכישת הדירה ו/או ידווחו את הצהרתנו בקשר עם אמצעי התשלום שבו ניתנת התמורה, בהתאם לנתונים, כפי שנמסרו על ידנו בטופס זה, וכי מלבד הגשתו הפיסית של הדיווח למיסוי מקרקעין, ככל שיוגש על ידם, עורכי הדין אינם מייצגים אותנו בכל התנהלות נוספת, ככל ותהיה כזו, מול רשות המס וכי בכל מקרה, הומלץ לנו להיעזר בעו"ד/רו"ח מטעמנו לצורך בחינת זכאותנו לקבלת פטור מלא/חלקי ממס רכישה בגין רכישת הדירה ובכלל. לאחר הגשת המש"ח ללשכת מיסוי מקרקעין ע"י ב"כ החברה, שובר לתשלום מס הרכישה יישלח אלינו ישירות ע"י לשכת מיסוי מקרקעין.



חתימה

חתימה

נספח טו – נספח עמלת ערבות חוק המכר

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה המכר שנחתם ביום _____

ברצון המוכר להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף 18.4 להסכם שנחתם ביום _____ (להלן: "ההסכם").

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכר ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התש"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על המוכר להבטיח את הכספים ששילם לו 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:

על פי ההסכם בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי המוכר בשביל הקונה.

תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.

כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:

עלויות הקמה בשיעור של ___% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

ריבית שנתית בשיעור של ___% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.

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

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

המוכר יציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשא המוכר בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת המוכר לקונה בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה