

אשד - טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
1.0. 02. 2019  
מאשר

מסמך זה נבדק ע"י חברת הבקרה ואושר  
לפרסום, בכל מקרה התנאים הקבועים  
במכרז הם המחייבים ואין בכוחו של  
אישור זה לבטלם ו/או לצמצמם  
חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_  
10/2/19

דירה:

בניין:

הרוכש:

### הסכם מכר

1. מבוא להסכם - קרקע מנהל
2. הסכם
3. נספחים:
  - נספח א - נספח התנאים הכלליים.
  - נספח ב - מפרט טכני ותוכניות.
  - נספח ג - נספח התמורה.
  - נספח ד - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הרוכש.
  - נספח ה - מבוטל.
  - נספח ה 1 - אישור בדבר ביטול בטוחה.
  - נספח ו - מבוטל
  - נספח ו 1 - כתב התחייבות כלפי הבנק.
  - נספח ז - מבוטל.
  - נספח ח - נספח לדירה בשלבי בניה.
  - נספח ח 1 - נספח תנאי מתלה (היתר בנייה).
  - נספח ט - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
  - נספח ט 1 - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
  - נספח י - הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים.
  - נספח יא - מכתב החרגה מחברת גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ



## מבוא להסכם – קרקע רמ"י

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ב ין:

ערד אפיקי נדל"ן בע"מ  
מספר חברה 515452480  
מרחוב השילוח 9, פתח תקווה  
(להלן - "החברה" או "המוכרת")

### מצד אחד

לבין: 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_

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

### מצד שני

בהסכם שמבוא זה מצורף אליו על נספחיו ("ההסכם") יהיו למונחים המפורטים  
להלן הפירושים שבצדם:

"הקרקע"/"האתר" - המגרשים הנמצאים בבית שמש ושעליהם יוקם/מוקם הבית ביחד עם  
בתים נוספים ושטחי מסחר של כ- 4,150 מ"ר, כהגדרת מונח זה  
בהסכם הידוע כחלקות 4 (בשלמות), 5 (בשלמות), 8 (בשלמות), 9 (בשלמות),  
14 (בשלמות), 15 (בשלמות) בגוש 34583, הידועים גם כמגרשים מס'  
3,4,7,8,13,14 (מתחם 42040) וכן חלקות 10 (בשלמות), 11  
(בשלמות), 12 (בשלמות), 13 (בשלמות) בגוש 34583 (מתחם 42043)  
והכל בהתאם לתוכניות מתאר 102-0074732 על כל תיקוניהן כעת,  
או בעתיד (להלן - "התב"ע").

"הפרויקט" - הוא הפרויקט הכולל בתים, חניון תת קרקעי ושטחי מסחר שנבנו  
ו/או יבנו על הקרקע על ידי החברה באמצעות הקבלן/ים והכל  
כמפורט בהסכם זה על נספחיו.



- "הבית" - הוא הבניין שנבנה או יבנה ע"י החברה ע"ג הקרקע על ידי החברה ומסומן במספר זמני \_\_\_\_\_ ובהתאם למפורט בתוכניות ובמפרט המהווים את נספח "ב" להסכם זה ובו נמצאת/תמצא הדירה.
- "הבנק המלווה" - בנק מזרחי טפחות בע"מ למתחם 42040 ובנק לאומי לישראל בע"מ למתחם 42043 ו/או תאגיד בנקאי מלווה אחר כהגדרתו בחוק המכר (הבטחת השקעות), שיעניק ליוזם ליווי פיננסי לבנייה על הקרקע לרבות חברת ביטוח, למעט קרנות וגופים פיננסיים פרטיים.
- "הדירה" - היא דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים וחדרי שרות, המסומנת במספר זמני \_\_\_\_\_ בהתאם למפרט ובתוכניות המהווים את נספח "ב" להסכם זה, הנמצאת/תמצא בקומה \_\_\_\_\_ לרבות החלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו אליה.
- "המחסן" - המחסן המסומן במספר זמני \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ בבית.
- "החניה/יות" - חניה עילית / תת קרקעית במרתף חניה המסומנת/ות במספר זמני \_\_\_\_\_ ו-\_\_\_\_\_.
- "הממכר" - הדירה, המחסן (ככל והוצמד מחסן לדירה) וחניה/ות.
- "שטחי מסחר" - שטחי המסחר הממוקמים בקומת הקרקע בפרויקט.
- "המינהל" - רשות מקרקעי ישראל.
- "בעל הקרקע" - הקרן הקיימת לישראל.
- "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- "החכירה" - חכירה מהוונת לדורות מאת המינהל.
- "בית משותף" - הוא הבית לכשיירשם בפנקסי המקרקעין כבית משותף נפרד או ביחד עם בתים אחרים, לפי חוק המקרקעין כאמור בסעיף 12 להלן.
- "המשכנתא" - משכנתא ראשונה על הממכר להבטחת ההלוואה שיקבל הרוכש כאמור בסעיף 22 להלן.
- "הקבלן" - הקבלן שיבחר על ידי החברה לצורך בניית הבית.
- "המכרז" - מכרז מס' ים/206/2016 על נספחיו, אשר פורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.



"מועד מסירת החזקה בממכר" - ביום 31.12.2021. יובהר כי במועד מסירת החזקה, הסתיימו עבודות הפיתוח הצמוד, התקבל טופס 4 (אישור איכלוס) לבית והבית חובר לתשתיות באופן בו ניתן למסור את הדירה לרוכש.

"סכום הפיצוי

המוסכם" -

הפיצוי המוסכם בגין איחור בהשלמת הבניה, לעניין סעיף 7.1 לנספח התנאים הכלליים של ההסכם יהא עפ"י חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973.

---

הרוכש

---

החברה



## הסכם מכר

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ב ין: ערד אפיקי נדל"ן בע"מ

מספר חברה 515452480

מרחוב השילוח 9, פתח תקווה (להלן- "החברה")

### מצד אחד

לבין: 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_

טל: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית זה לזה

(להלן- "הרוכש")

### מצד שני

הואיל והחברה הינה בעלת הזכויות בקרקע, כהגדרת מונח זה במבוא להסכם ;

והואיל וזכויות החברה בקרקע ישועבדו / שועבדו לבנק המלווה כהגדרתו במבוא להסכם ;

והואיל והחברה מתעתדת לבנות על הקרקע או על חלק ממנה את הבית ו/או בית/ים נוסף/ים, כהגדרת מונח זה במבוא להסכם, באמצעות הקבלן כהגדרתו במבוא להסכם, הכל בהתאם למפורט בהסכם זה ;

והואיל והרוכש גמר בדעתו לקנות מאת החברה את הממכר כהגדרתו במבוא להסכם ולקבל מאת החברה את הזכויות בממכר בתמורה ולפי התנאים המותנים בהסכם זה להלן ;

### לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

#### מבוא ונספחים

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



## נספחים

1. נספח א - נספח התנאים הכלליים.
2. נספח ב - מפרט טכני ותוכניות.
3. נספח ג - נספח התמורה.
4. נספח ד - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הרוכש.
5. נספח ה - מבוטל.
6. נספח ה1 - אישור בדבר ביטול בטוחה.
7. נספח ו - מבוטל.
8. נספח ו1 - כתב התחייבות כלפי הבנק.
9. נספח ז - מבוטל.
10. נספח ח - נספח לדירה בשלבי בניה.
11. נספח ח1 - נספח תנאי מתלה (היתר בנייה).
12. נספח ט - כתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון.
13. נספח ט1 - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים.
14. נספח י - הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים.
15. נספח יא - **מכתב החרגה מחברת גמלאה הראל נדל"ן למגורים בע"מ**

## העסקה 1.

החברה מתחייבת לבנות (באמצעות קבלן/נים) ולמכור לרוכש את הממכר והרוכש מתחייב בזה לרכוש את הממכר מאת החברה בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה לרבות נספחיו המצורפים להסכם זה.

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. עוד מצהירה החברה כי הבניין והממכר יוקם על פי היתר בניה כדין וכי זכויותיה בדירה ובבניין נקיות מכל שעבוד ו/או משכנתא למעט לטובת בנק לצורך ליווי הפרויקט.

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



## 2. היתר הבניה

הובהר לרוכש לפני החתימה על ההסכם, כי במועד חתימת ההסכם, טרם התקבל היתר בניה. החברה מתחייבת לבנות את הבית והממכר בהתאם להיתר בניה שיתקבל כדיון, ובהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, המפורטים בנספח "ב" הרצוף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, הכל בכפוף להוראות הסכם זה להלן ולרבות בהתאם לנספח ח1 להסכם זה.

## 3. ליווי פיננסי לפרויקט

הודע לרוכש שנכון למועד חתימת הצדדים על הסכם זה, החברה התקשרה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (לגבי מתחם 42040) ובנק לאומי לישראל בע"מ (לגבי מתחם 42043) אליו/אליהם משועבדת הקרקע בהסכם ליווי פיננסי למימון בניית הפרויקט, כהגדרת מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות (לעיל ולהלן - "הסכם ליווי").

## 4. קרקע מינהל

4.1. הודע לרוכש כי החברה התקשרה עם המינהל בחוזה חכירה מהוון, לפיו החברה חוכרת מהמינהל את הקרקע, לצורך בניית הבית והבית/ים הנוסף/ים (להלן: "המינהל" ו- "חוזה החכירה" בהתאמה).

4.2. הרוכש מצהיר כי אינו "נתין זר" וכי לענין זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1) - (3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.  
בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:  
(א) 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;  
(ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;



(ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחר.

סעיף קטן זה לא יחול על מי שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

4.3 הודע לרוכש שחוזה החכירה בין החברה לבין המינהל וכן החוזה עם משרד הבינוי (או מי מטעמו) אינם מהווים חוזה/ים לטובת צד שלישי ואינם מקנים לו כל זכויות שהן מעבר לאמור במפורש בהסכם זה.

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

4.5 הרוכש מצהיר כי הודע לו כי זכויות החכירה בקרקע הנן לתקופה חכירה בת 98 שנים החל מיום 27.12.2016 (להלן: **"תקופת החכירה"**) עם אופציה להארכה לתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים שתחילתה החל מתום תקופת החכירה.

## 5. הרוכש מצהיר כי:

5.1 הרוכש מתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, כי ביום חתימת הסכם זה הוא אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, הרי שהודע לו והוא מסכים שהסכם הממכר שנחתם עימו יבוטל ולא תהא לו זכאות לקבלת פיצוי בגין הביטול האמור. כמו כן אין באמור כדי לגרוע מכל סעד לרבות עפ"י כתב ההתחייבות (**נספח ט'** להסכם זה) המגיע עפ"י כל דין, ובלבד שלא יהיה בכך כפל פיצוי בגין אותו ראש נזק.

5.2 הודע לרוכש 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, ו/או כדי להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על ההסכם ו/או כדי להקנות להסכם חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו ו/או כדי להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש להעמיד את ההסכם או איזה מסעיפיו בביקורת שיפוטית עפ"י כל דין ו/או להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין.





5.3. הודע לרוכש כי הוא לא יהיה רשאי למכור את הממכר או חלק ממנו לצד שלישי, החל מיום רכישתו ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

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

5.4. הודע לרוכש כי ככל ויפר התחייבותו וימכור את הממכר או חלק ממנו טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום סך של 450,000 ₪, למשרד הבינוי.

5.5. הודע לרוכש כי לצורך הבטחת עמידתו בתנאי נספח ט', תירשום החברה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וכן בספריה.

5.6. הודע לרוכש כי יוקם שטח מסחרי בפרויקט. החברה רשאית למכור או להשאר בבעלותה את שטחי המסחר וכן להשכיר את שטחי המסחר 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.

#### 6. חניה

בפרויקט קיימות חניות עיליות וחניות תת קרקעיות במרתף חניה.

#### 7. כללי

בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות נספח א' (נספח התנאים הכלליים) תגברנה הוראות הסכם זה.

על החתום,

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
החברה



## נספח א'

### תנאים כלליים

להסכם שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_ לחודש \_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין: ערד אפיקי נדל"ן בע"מ  
מספר חברה 515452480  
מרחוב השילוח 9, פתח תקווה  
(להלן- "החברה" או "המוכרת")

#### מצד אחד

לבין: כמפורט במבוא להסכם  
(להלן: "הרוכש")

#### מצד שני

**מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:**

- א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

#### 1. הבניה

א. החברה מתחייבת לבנות באמצעות הקבלן/נים, את הבית, את הרכוש המשותף ואת הממכר בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני, אשר לא יפחת מהמפרט המחייב, המפורטים בנספח "ב" הרצוף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. החברה מתחייבת כי הבניה תעשה באמצעות קבלן ו/או קבלני משנה הרשומים אצל רשם הקבלנים בסיווג המתאים. החברה מתחייבת כי הבניה תבוצע במיומנות ובמקצועיות גבוהה, תוך שימוש בחומרים טובים. כל 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. החברה לא תתקין ולא תיזום התקנת אנטנה סלולארית על גג הבית ו/או בשטח הבית המשותף.



ב. עד להשלמת בניית הבית רשאית החברה להכניס שינויים בבית עצמו בתנאי שלא יחול שינוי בבניית הדירה עצמה, החניה והמפרט שיבנו בהתאם למפרט, אלא בכפוף לאמור בסעיפים קטנים א' ו- ב' וכן בכפוף לתוספות להסכם ולהוראות מיוחדות של הסכם זה. כן רשאית החברה, עד לרישום הממכר על שם הרוכש, להכניס שינויים בגינן, ובעבודות הפיתוח בבית ו/או בסמוך לבית, ובלבד שכל זכויותיו של הרוכש הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא תפגענה.

ג. במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור הממכר ו/או הבית במפרט הטכני לעומת התכניות, יחייב את החברה התיאור המופיע במפרט הטכני.

ד. בוטל.

ה. הודע לרוכש כי שהחברה תבנה ו/או בונה את הפרויקט בשלבים בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש עפ"י הסכם זה לרבות לעניין מועד מסירת החזקה.

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 או במיקומה לעומת התכניות וכן הבית והדירה יבנו בהתאם למפרט וכי הדבר לא יפגע בזכויות הרוכש עפ"י הסכם זה או כל דין.

ו. הודע לרוכש כי לחברה יש שיקול דעת סביר לפעול להגשת בקשה להקלה עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין ובלבד שכל ההוצאות ו/או העלויות הכרוכות בהגשת בקשה להקלה ו/או בקבלת ההקלה תחולנה במלואן על החברה.

ז. מבוטל.

ח. ככל ובמועד חתימת הסכם זה, טרם הוזמנו מהספק הפריטים, לרוכש ניתנת אפשרות לבחירה, על פי המפרט בנספח ב', מתוך מספר חלופות של פריטים מסוימים אשר יוצגו לו ע"י הספק אליו יופנה ע"י החברה/הקבלן. על הרוכש לבחור את הפריטים תוך 14 יום מיום שהחברה/הקבלן יפנו אותו לספק הפריטים ויהיה עליו לאשר בחתימתו את בחירתו. ככל והרוכש לא יפנה לספק לצורך בחירת הפריטים, תוך 14 יום כאמור, החברה תהא רשאית לבחור בעצמה. ככל והרוכש יוזמן ע"י הקבלן ו/או ע"י מי מטעמו להגיע לאתר ולאשר כי הפריטים שסופקו הם אלו שנבחרו על ידו, מתחייב הרוכש להגיע לאתר, לאחר תיאום מראש עם הרוכש (וככל ויידרש, גם מספר פעמים) וזאת תוך 10 ימים מהודעת הקבלן.

2. הודע לרוכש על ידי החברה, טרם חתימת הסכם זה, כי יכול ובנוסף לבניית הבית נשוא הסכם זה, יבנו בתים נוספים והכל כמפורט במבוא של ההסכם (הבתים הנוספים יקראו ביחד לעיל ולהלן: "הבית/ים הנוסף/ים").



עוד הודע לרוכש כי יכול והבית/ים הנוסף/ים יכללו מספר קומות ו/או מספר יחידות ו/או תכנון שונה מהבית נשוא הסכם זה, והרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ביחס לכך.

מספר המבנים, מספר הקומות, מספר הדירות וכן מיקומם וגודלם נתון לשינוי בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה וכן המשך תהליך התכנון והרישוי מול הרשויות השונות וקבלת אישורן ובלבד שאין באמור כדי לסתור את הדין. הודע לרוכש כי יבוצעו בקרקע עבודות בנייה ועבודות פיתוח ביחס לבית/ים הנוסף/ים ובכל יחידה נוספת גם לאחר מסירת הדירה לרוכש ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה ובלבד שהעבודות הנ"ל לא תמנענה מהרוכש גישה סבירה ובטוחה לממכר ושימוש סביר למגורים בממכר.

3. הודע לרוכש על ידי החברה כי ייתכן מצב בו יבנה חניון אשר נועד לשרת את הבית ואת הבתים הנוספים אשר יבנו על ידי החברה במסגרת הפרויקט. עוד הודע לרוכש על ידי החברה, כי זו שומרת על זכותה להכשיר כניסה זמנית לחניון חלף הכניסה המתוכננת והמסומנת בתכניות (חלק מנספח "א") וזאת עד למועד אכלוס כל הבתים בפרויקט והרוכש מסכים לכך והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהחברה בקשר לכך. הכניסה הזמנית תאפשר גישה בטוחה וסבירה לחניון.

#### 4. המסירה

א. סמוך למועד השלמת הנכס תישלח החברה לרוכש הודעה בכתב, ובה תזמין את הרוכש לקבל את הממכר לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

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

ג. החל ממועד ההודעה כמפורט בסעיף 4 לעיל ובלבד שהושלמה הבניה עד לאותו מועד, וכתנאי למסירת החזקה בפועל, על הרוכש לשלם את מלוא יתרת התמורה ע"ח מחיר הממכר ולמלא את יתרת התחייבויותיו על פי הסכם זה ולאחר שהודיע לחברה על תשלום מלוא התמורה, תתאם החברה (או מי מטעמה) עימו ובשיתוף פעולה מצידו, את מסירת החזקה בממכר כאשר מועד זה יהיה בכל מקרה לא יאוחר מתום 21 יום ממועד ההודעה כאמור בסעיף 4 לעיל (המועד בו תימסר הדירה בהתאם לאמור לעיל תיקרא בהסכם זה: "מועד המסירה" או "תאריך המסירה"), מובהר כי בכל מקרה מועד מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש יהיה ביום ה-31.12.2021 וזאת בכפוף למילוי התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה. ככל והרוכש יקבל בפועל את החזקה בממכר במועד מאוחר יותר בשל מעשה או מחדל שלו ייחשב מועד העמדת הדירה לרשות הרוכש כתאריך המסירה לצרכי כל האמור בהסכם.



ד. מוסכם, כי סידור הגינה ועבודות הפיתוח הצמוד, ככל שהם מתחייבים לפי הסכם זה, יושלמו בכפוף לאפשרות השלמתם, בהתחשב בעונת השנה ובשנת שמיטה, עד למועד השלמת הבניה המשוער ובלבד שאי השלמת העבודות אינה מונעת מהרוכש גישה סבירה לדירה על הצמדותיה ושימוש סביר ובטוח בממכר, והדבר לא יהווה עילה לרוכש לטעון כי הדירה אינה מוכנה למסירה. החברה תבצע את הפעולות לעיל באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש. יובהר כי בכל מקרה החברה מתחייבת להשלים את העבודות עפ"י סעיף זה בתוך 6 חודשים ממועד מסירת החזקה.

ה. החברה מתחייבת למסור לרוכש את החזקה בממכר בתאריך המסירה כשהממכר פנויה מכל אדם וחפץ, כשהוא ראוי לשימוש למגורים ושנתקבל טופס 4 (אישור איכלוס) לבית, כשהבית והממכר מחובר (חיבור קבע) למערכות החשמל, המים, ביוב וגז (ככל שייבחר הרוכש להתחבר לגז) וכשזכות הרוכש בדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, זכות צד שלישי (למעט זכויות המינהל ולמעט הערת האזהרה שניתן לרשום כאמור בסעיף 5.5 להסכם המכר ונספח ט' לו) ומשכנתא (פרט למשכנתאות ומשכונות שלקח הרוכש הנזכרים בהסכם זה), בתנאי שהרוכש ימלא קודם לכן את כל התחייבויותיו שהוא חייב במילוין 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 השלמת הבניה ואת מסירת החזקה בדירה לרוכש.

החברה מתחייבת כי במועד מסירת החזקה יושלם הניקוי מפסולת הבניה בדירה. יובהר כי הקונה יהיה רשאי לסרב לקבל לידיו את החזקה בממכר, אם יהיו בממכר ליקויים יסודיים המונעים שימוש סביר למגורים וזאת מבלי שהדבר ייחשב לו כהפרת חוזה זה.

יובהר כי ככל ולא יתקיים האמור בסעיף זה, יהיה סירוב הרוכש לקבל את החזקה בממכר מוצדק ובמקרה זה ידחו מועדי המסירה, תקופת הבדק והאחריות ויחל מניין הימים בכל הקשור באיחור במסירה.

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



לפני שהחברה תמסור לרוכש כל חלק מהממכר, אסור יהיה לרוכש להיכנס לכל חלק מהממכר, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לממכר, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לרוכש 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 הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

ז. מבלי לגרוע מהוראות סעיפים א' – ה' לעיל, הודע לרוכש כי הרכוש המשותף של הבית על מטלטליו, יימסר לחזקת ועד/י הבית/ים או לנציגות דיירי הבית (ולעניין זה אף 3 רוכשי הדירות הראשונים שבאו לקבל את הדירות) או חברת הניהול (אם תהייה עקב בחירת דיירי הבית) בד בבד עם אכלוס הדירה הראשונה בבית ובמקרה של פרויקט עם מס' בתים/אגפים אזי לעניין הרכוש המשותף הרב-אגפי מסירת הרכוש המשותף הרב-אגפי תהייה עם איכלוס הדירה הראשונה בפרויקט (להלן ולפי העניין: **"מועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף"**). הרוכש מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה או מי מטעמה בקשר לכך.

ככל וכ- 30 ימים לפני מועד השלמת הבניה המשווער, 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 - יהיו מחויבים לקבל את החזקה ברכוש המשותף על מיטלטליו ויראו בהם כאלה שקיבלו החזקה כאמור.

ח. מוסכם בזאת, כי גם אם נציגות דיירי הבית או רוכשי הדירות ו/או חברת הניהול (ככל שתהיה כזו) לא יגיעו לקבל את החזקה ברכוש המשותף במועד קבלת החזקה של הרכוש המשותף או יסרבו לקבל את החזקה 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.

ט. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, הודע לרוכש שחלק מהשטחים המשותפים ומהציוד המותקן בהם יהיה שייך לבית ולבית/ים הנוסף/ים וכי החזקה בשטחים המשותפים ובציוד המותקן בהם נמסר ו/או יימסר לוועד הבית של הבית ו/או הבית/ים הנוסף/ים טרם מסירת החזקה של הרכוש המשותף של הבית או מאוחר יותר וכי תקופת הבדק לשטחים הנ"ל תחל ביום מסירת החזקה של השטחים המשותפים והציוד לבית הראשון שבנייתו תסתיים, קרי לבית ו/או לבית/ים הנוסף/ים וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי כנגד החברה בכל הקשור לכך ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש עפ"י הסכם זה.



5. הרוכש 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 מהרוכש כמפורט להלן:
- במקרה שהמוכרת תבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכרת סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכרת תהיה רשאית לחלט לטובתה את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לה ע"י הרוכש.
6. הצדדים מאשרים אחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי במקרה שהרוכש לא יופיע לקבל את החזקה בדירה בתאריך המסירה, כפי שתואם עימו או לא יאשר הגעתו בתוך 21 יום ממועד ההודעה כאמור בסעיף 4.א לעיל ולאחר קביעת מועד חליפי כאמור בסעיף 4ב לעיל שגם אליו לא יגיע, החברה תהיה רשאית לחייב את הרוכש בכל הוצאות ו/או הנזקים שנגרמו לה עקב העיכוב בשל אי קבלת החזקה במועד. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותה של המוכרת כ"שומר חנם" בהתאם לחוק השומרים, התשכ"ז – 1967.

#### 7. תקופת הבניה ומועד השלמת הבניה

- א. איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכרת בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.
- ב. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכרת ושאינן למוכרת שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינן באשמת המוכרת, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכרת, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכרת תנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת 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.



- ג. בסמוך לאחר שנודע למוכרת על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), תודיע המוכרת לרוכש על דחיית מועד המסירה ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, תודיע המוכרת על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לה אודות הנתונים הנ"ל.
- ד. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, תוכל המוכרת להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכרת לא היתה יכולה לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.
- ה. 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' 7 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.
- ו. ככל שהמוכרת לא מסרה את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
- 1.5 - סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.
- 1.25 - סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.
- ז. הפיצויים הקבועים בסעיף 7'ו' לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- ח. דחיית תאריך מסירת הדירה לרוכש עקב כל אחת מהסיבות הנקובות בסעיף 7.א או 7.ב לעיל לא תהווה עילה לרוכש להשתחרר מהתחייבויותיו כלפי החברה במועדן. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.





ט. ככל והרוכש הודיע לחברה בכתב בדואר רשום על רצונו לבטל את ההסכם בהתאם לסעיף 7א לעיל- תחזיר החברה לרוכש תוך 45 יום מהיום שקיבלה הודעתו כאמור, את הכספים ששולמו לה על ידי הרוכש על חשבון התמורה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לתנאי ההצמדה והריבית של חשבון הפרויקט וזאת מיום תשלומם לחברה ע"י הרוכש ועד החזרת הסכומים בפועל וזאת כנגד חתימת הרוכש על תצהיר ביטול בהתאם לנוסח הגנרי המתפרסם מעת לעת ע"י רשות המיסים ושיאומת כדין, לפיו ההסכם מבוטל, וכן לאחר החזרת פנקסי השוברים והערבויות לחברה (כל אלה לעיל ולהלן: "מסמכי ביטול העסקה").

8. במקרה שהחברה לא תמסור לרוכש את הדירה במועד בו הדירה מוכנה למסירה עקב אי מילוי חובה כלשהי של הרוכש לפי הסכם זה וכן במקרה האמור בסעיף 6 לעיל, לא יהיה רשאי הרוכש לתפוס חזקה בממכר ואולם יראו את הרוכש, ביחס לכל חבות הנלווית לקבלת חזקה כמי שקיבל בפועל את החזקה בדירה במועד המסירה והחברה רשאית לחייב את הרוכש בכל הוצאותיה ובכל נזק שיגרם לדירה החל ממועד המסירה, ויחויב בהוצאות שמירתה, לרבות הוצאות עריכת ביטוח לדירה, אם יהיו כאלה, לרבות עמלות בגין הבטוחה (כהגדרתה בהסכם זה) וישלם את חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף בבית ובפרויקט, כנזכר בסעיף 26 להלן, ובתשלומי הארנונה, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיה של החברה כמותנה בסעיף 33 להלן. השתמשה החברה בזכויותיה לפי סעיף 33 להלן, תהיה זכאית החברה לנכות מן הסכום הנזכר באותו סעיף, בנוסף להוצאות, נזקים והפסדים, גם את הסכומים המתאימים לפי סעיף זה.

#### 9. שינויים ותוספות

לא יתאפשר לרוכש לבצע שינויים ו/או שדרוגים בממכר החל ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד קבלת החזקה בממכר וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים בנספח ב' למעט זיכוי כנגד ויתור על הרכיבים הבאים, שיתאפשר כל עוד הרכיב לא הותקן ע"י החברה/הקבלן:

א. ארון מטבח;

ב. ארון אמבטיה;

ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

גובה הזיכוי הכספי בגין ויתור מפורט במפרט המצורף להסכם זה, ויתבצע כנגד קיזוז סכום הזיכוי מהתשלום האחרון כמפורט בנספח ג'.



#### 10. פרטיכל המסירה

- א. מועד מסירת החזקה בדירה לרוכש, ובכפיפות לאמור בסעיפים 4, 5, 6 ו-7 לעיל ביחס למועד המסירה וקבלת החזקה בפועל בדירה, יוכן מסמך בכתב אשר ייערך וייחתם בין נציג החברה/הקבלן לבין מי מיחידי הרוכש או בא כוחו, ובו יצוינו הליקויים והפגמים בממכר ואי התאמות בין בניית הממכר לבין נספח "ב" - אם יהיו כאלה.
- הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכרת. במועד המסירה תיערך ע"י המוכרת והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").
- פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- ב. 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 מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- ג. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכרת על פי כל דין.
- ד. אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בממכר ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- ה. החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיפים קטנים ב, ג ו-ד דלעיל, בפרוטוקול המסירה.
- ו. לפני שהחברה תמסור לרוכש את הדירה על ידי חתימת פרוטוקול המסירה, אסור יהיה לרוכש להיכנס לדירה, למעט לשם התרשמות, וגם זאת בתיאום עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים לדירה, לא בעצמו ולא על ידי אחרים, וכן אסור לרוכש לעשות שינויים או תוספות או שיפורים כלשהם בדירה.

#### 11. תקופת הבדק

- א. המוכרת תתקן על חשבונה כל ליקוי ו/או אי התאמה שתתגלה בממכר, 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), תשל"ג-1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה"), "אי התאמות" ו- "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הוראות חוק המכר, תגברנה הוראות החוק.



- ב. במקרים דחופים תתקן החברה (לרבות ע"י מי מטעמה) ליקויים שעליהם הודיע הרוכש בכתב לחברה בהקדם האפשרי, אם הלקוי הוא מהסוג המחייב תיקון מוקדם ובאם ביצעו אפשרי מבחינת עונת השנה..
- ג. השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי שבגינם קיים תקן ישראלי ייחשב כשימוש בחומרי בנייה טובים.
- ד. 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) ובכפוף לס"ק "א".
- ה. התחייבויות החברה לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע לחברה על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- ו. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר החברה מחויבת לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה לחברה הודעה בדבר אי התאמה, תתקן החברה את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר לחברה הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- ז. חזרו והתגלו ליקויים ו/או אי התאמות לאחר שהחברה תיקנה אותם פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר הליקוי ו/או אי ההתאמה, או שתיקונם של הליקויים ו/או אי ההתאמות דחוף והחברה לא תיקנה אותם בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנם והמוכרת תישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת כל כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- ז. הרוכש מתחייב לאפשר לחברה, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבית ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- ח. החברה תבצע את תיקון אי ההתאמות שהיא חייבת בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה בכפוף למועדים שבדין ותפעל לצמצום אי הנוחות ככל שניתן במהלך ביצוע התיקונים. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י החברה כלעיל ייגרם נזק לממכר או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב הממכר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.



ט. החברה תוכל להמציא לרוכש 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 הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציאה החברה לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו לחברה. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים והחברה תתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהחברה אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

י. החברה מתחייבת למסור לקונה עד למועד המסירה חוברת הוראות תחזוקה ושימוש למתקנים ואביזרים כאמור לעיל, תמסור החברה עותק מהם והרוכש מתחייב לפעול על פי ההוראות הנ"ל.

## **12. רישום הזכויות על שם הרוכש בממכר, בניה נוספת ושימושים בקרקע**

א. הודע לרוכש כי לחברה תהא הזכות המלאה, לפי שיקול דעתה הסביר, בכפוף להוראות הדין, לקבוע אם הבית לבדו ו/או ביחד עם הבתים הסמוכים לו, ככל וישנם, ירשם/מו כבית משותף, אם לאו, ובלבד שהדירה תירשם על שם הרוכש כיחידה עצמאית הניתנת לזיהוי נפרד.

ב. היה והבית ניתן לרישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, אזי יעשה הדבר בהתאם להוראות הבאות:

1) החברה מתחייבת לעשות את הפעולות, החיובים והסידורים שיהיה צורך לעשות למטרת רישום הבית כבית משותף לפי חוק המקרקעין ולרשום את הבית המשותף, כשהבית לבדו הוא בית משותף לעניין חוק המקרקעין, או כשהבית ביחד עם בית/ים אחר/ים שהוקם/מו יוקם/מו על ידי החברה ו/או על ידי אחרים באותו פרויקט יהיו ביחד בית משותף אחד לעניין חוק המקרקעין - הכל לפי ברירת החברה ובכפוף לחלוקת הקרקע שתבוצע על ידי המינהל (במקרה של קרקע בבעלות המינהל או קק"ל) והרשויות המוסמכות וכל זאת בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר ובכפוף להוראות חוק המכר.



היזם מתחייב לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי ובהתאם להוראות חוק המכר. כמו כן, היזם מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר והכל בהתאם להוראות חוק המכר.

כמו כן, מתחייבת המוכרת לרשום את זכויותיו של הרוכש בממכר בפנקס הבתים המשותפים, ולרשום באותו מעמד את המשכנתאות לחובתו, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר, וכל זאת בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר ובכפוף להוראות חוק המכר..

למען הסר ספק מובהר, כי לעניין הוראות סעיף 6ב[ג] לחוק המכר, במקרה בו בפרויקט מוקמים מס' בתים/אגפים הנרשמים כבית משותף אחד/בית מורכב, אזי מניין הימים לעניין המועד לרישום הבית המשותף ימנה לאחר השלמת הבית/האגף האחרון (בנוסף לרישום הפרצלציה) ונסיבות אלו תחשבנה כנסיבות שאינן בשליטת החברה ושהחברה לא יכולה הייתה למנוע את קיומן, ולפיכך כל התקופות שעד השלמת הקמת הפרויקט כולו לא יבואו במניין התקופות לרישום הבית המשותף, כאמור בסעיף 6ב לחוק המכר.

יובהר כי בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל, לא יבואו במניין, אך ורק תקופות שהחברה הוכיחה לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתה והיא לא יכלה למנוע את קיומן.

(2) בעת רישום הזכות בממכר על שם הרוכש יהיה הממכר חופשי מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי (למעט זכות בעל הקרקע במקרה של קרקע ששווקה ע"י המינהל, ולמעט הערת האזהרה כאמור בסעיף 5.5 להסכם), פרט למשכנתאות שהרוכש קיבל, כמפורט בהסכם זה ופרט לכל חוב, שעבוד, עיקול, וזכות צד שלישי אחרת אשר נוצרו ו/או נגרמו על ידי הרוכש ו/או באחריותו ו/או שהוטלו על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש בממכר.



- (3) החברה תהא זכאית להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מיתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי היחידות בבית, חברות אספקת שירותים וכיו"ב כמפורט במפרט המצ"ב כנספח ב' להסכם זה. כן תהא החברה זכאית לייעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מיתקנים כגון אנטנות (ולמעט אנטנות סלולאריות), מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם מבנים אחרים המוקמים במסגרת הפרויקט כמפורט במפרט המצ"ב כנספח ב' להסכם זה ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה.
- (4) בכלל זה, הודע לרוכש ע"י החברה כי החברה תהא רשאית לייחד שטחים מתוך הרכוש המשותף של הפרויקט לצורך הקמת חדר לשימושה של חברת החשמל/חדר טרפו ו/או לשימוש בזק/ספק תקשורת אחר. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה (לרבות מהוראות בדבר זיקת הנאה וזכויות מעבר), מתחייב הרוכש שלא להתנגד למתן גישה חופשית לטובת חברת החשמל לחדר שיהיה מיועד לחברת החשמל וכמפורט במפרט המצ"ב כנספח ב' להסכם זה, ולאפשר לה מעבר חופשי ככל שיהיה בכך צורך, לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת החשמל. ככל שמיקום החדר ישתנה לעומת מיקומו במפרט המכר ו/או בתוכניות, החברה מתחייבת להודיע על כך לרוכש בכתב. האמור הינו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדת לרוכש על פי כל דין.
- (5) כל ו/או חלק מההוראות המפורטות בסעיף זה יחייבו את הרוכש, לפי קביעת החברה ושיקול דעתה הסביר, גם לפני רישום הבית המשותף ו/או רישום שטר החכירה – לפי העניין – לגבי הממכר בלשכת רישום המקרקעין, ויכללו, לפי בחירת החברה, בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה ו/או בחוזה החכירה.
- (6) מוסכם כי החברה תהא רשאית לחלק את הרכוש המשותף של הבית ושל הבתים הנוספים בהתאם לשיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין ובין השאר בהתחשב באופי השונה של הדירות בבית ובבתים הנוספים, והכל כמתואר במפרט המצורף להסכם זה. יובהר כי לא יוותרו בידי החברה חלקים מהרכוש המשותף.
- (7) הודע לרוכש כי הפרויקט יהיה מורכב ממספר בתים אזי ידוע לו שבבית ישנו רכוש משותף לבית ורכוש משותף לכלל הבתים (הבית והבתים הנוספים) שייבנו על הקרקע ומתחת לקרקע.



### 13. זכות חכירה ללא רישום בית משותף

א. בוטל.

ב. הצדדים מאשרים אחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי בהתחשב בכך שהחברה הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים בסעיף 12 לעיל ואין באפשרות החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, הרוכש מסכים שהרישומים יתבצעו לכשתהיה אפשרות חוקית ומשפטית לכך, לאחר רישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלולה הקרקע עליהם מוקם או הוקם הפרויקט ובו הבית, לפי העניין והכל בכפוף למועדים הקבועים בחוק המכר, והרוכש משחרר את החברה מכל אחריות באשר להשהיית הרישומים, ובלבד שהעיכוב לא נוצר באשמת החברה ו/או שאינו תלוי בחברה, וזאת מבלי שהדבר יגרע מהתחייבותה של החברה לנקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב וכן לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר לאחר שתיווצר האפשרות החוקית לפעול לצורך רישום הבית כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם להסכם זה ובהתאם לכל דין.

ג. מוסכם במפורש כי החברה זכאית להמשיך ולבנות על הקרקע ו/או חלקי קרקע נוספים שיאוחדו עם הקרקע בתים ו/או מבנים נוספים ו/או קומות ו/או חלקי מבנה נוספים בבית ו/או בבתים הנוספים, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות, והחברה תהיה רשאית לשם האמור לעיל, גם להשתמש ברכוש המשותף של הבית ו/או לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף ואת חלקי היחידות בבית וברכוש המשותף ו/או את שטר החכירה (לפי העניין) ו/או את חוזה החכירה (לפי העניין) ולכלול כל בית נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף ובלבד שזכויות הרוכש בממכר לא תיפגענה.

ד. הודע לרוכש שכל חלקי הבית ו/או הקרקע הם רכושה הבלעדי של החברה ו/או של בעל הקרקע אשר יהיו רשאים לעשות בהם ולהעבירם למי שירצו ובתנאים כראות עיניהם, בכפוף להוראות המכרז והדין, מבלי שהרוכש יהיה רשאי לבוא בטענה כלשהי אליהם בקשר לכך, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הרוכש בממכר על פי ההסכם. כן הודע לרוכש כי רק אותם חלקים של הקרקע ו/או הבית אשר מפורטים במפרט ייחשבו כרכוש משותף של הבית ו/או הבתים הנוספים.

ה. הרשות בידי החברה להצמיד חלקים מהקרקע ו/או מהבית לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם, זכויות בניה (שאינן מנוצלות וקיימות לפני גמר חתימת כלל הסכמי המכר בפרויקט) על הגגות לדירה או ליחידה רישומית בבית ו/או למס' דירות או יחידות רישומיות בבית ו/או בבתים הנוספים כפי שתמצא לנכון בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שיעשה בהתאם למפרט ושלא תפגענה זכויות הרוכש על פי ההסכם.



מובהר כי זכויות בניה שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, תהיינה שייכות אך ורק לבעלי הדירות בבניין.

14. בוטל

15. החברה מתחייבת, כי בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הרוכש על פי הסכם זה, תעביר את הזכות בממכר על שם הרוכש תוך 6 חודשים לאחר רישום הבית כבית משותף ובהתאם להוראות הדין, וזאת כשהממכר משוחרר מכל שעבוד, עיקול חוב, משכנתא או זכות צד שלישי, התלויים בחברה, פרט להערת האזהרה כאמור בסעיף 5.5 להסכם וככל והקרקע הינה קרקע מינהל, פרט לחוזה חכירה שייחתם בין הרוכש למינהל (כפוף לנהלי המינהל), למשכנתא הנזכרת בנספח זה (כמפורט בסעיף 22 להלן) ובכפוף לאמור בסעיף 16 להלן בדבר רישום תקנון וסעיף 16 בדבר זיקות הנאה.

16. הרוכש מתחייב:

א. להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחר או במשרד עוה"ד המפורטים להלן, לשם רישום הממכר והמשכנתא, כאמור בנספח זה, בתאריך שיתואם עימו על ידי החברה או על ידי עו"ד שיטפלו בביצוע הרישומים הנ"ל עם החברה, אם על אף מסירת יפוי-הכוח הנזכר בהסכם זה תידרש הופעתו האישית של הרוכש בפניהם.

ב. להמציא לחברה ו/או לעוה"ד לפי דרישתם הראשונה ובכפוף למועדים על פי דין תעודות המעידות כי הרוכש שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים, השתתפויות ותשלומי חובה אחרים המגיעים לממשלה, לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולרשות המקומית בגין הממכר, בכפיפות לנאמר בסעיפים 23 ו- 25 להלן, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הממכר והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש.

הצדדים מאשרים האחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי יחד עם רישום זכויות הרוכש בממכר בפנקסי המקרקעין תירשם זכות הרוכש לגבי החלק היחסי בחלק הרכוש המשותף הצמוד לדירה כפי שייקבע בצו הרישום שיינתן ביחס לבית/ים בהתאם לחוק המקרקעין ולמפורט במפרט ובתכניות המצ"ב להסכם זה.

17. זיקות הנאה ותקנון

א. הצדדים מאשרים האחד למשנהו כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כי החברה תהא זכאית לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה במובן חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת הקרקע לעניין השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב מהרחוב לקרקע או אליה והוא הדין בקשר למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב.





מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר ומודגש בזאת כי יתכן ודרך הבית ו/או הפרויקט תוקנה זכות מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב לטובת בתים שכנים ולטובת גישה למקומות חנייה או למקום אחר וכי קיימת אפשרות כי מקומות חנייה בתחום הקרקע יוקנו לדיירי הבתים האחרים המוקמים בפרויקט.

ב. החברה תהיה זכאית לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין, בדבר הסדר השימוש וחלוקת הוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף בין שהבית המשותף יהיה מורכב מהבית לבדו ובין שהבית המשותף יהיה מורכב ממספר בתים, וכן לכלול בו לפי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין, את כל ההוראות הנוספות המחייבות את הרוכש לעניין הממכר ו/או הבית ו/או הקרקע על פי האמור בהסכם והכל בהתאם ובכפוף לאמור במפרט המצורף להסכם זה.

ג. לאחר ביצוע הרישומים הנזכרים בנספח זה בלשכת רישום המקרקעין, יחולו הוראות שטר החכירה שנרשם, ככל ונרשם.

ד. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויות הרוכש עפ"י הסכם זה ובלבד שהרוכש לא יופלה לרעה לעומת דיירים בבניין שהינם בעלי זכויות בנכסים מסוגו של הממכר.

#### 18. התמורה

בתמורה להתחייבויות החברה בהסכם זה, מתחייב הרוכש לשלם לחברה את מחיר הממכר כמפורט בנספח "ג" הרצוף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "מחיר הממכר").

א. מחיר הממכר יהיה צמוד כמפורט בנספח "ג".

ב. מוסכם בין הצדדים כי מס ערך מוסף המוטל על העסקה נשוא הסכם זה יחול על הרוכש כמפורט בנספח "ג".

#### 19. בטוחה להבטחת כספי הרוכש

הרוכש מצהיר כי הודע לו שעל פי הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן - "חוק המכר הבטחת השקעות") על החברה להמציא לו את אחת מהבטוחות הקבועות בחוק המכר הבטחת השקעות, שיפורטו להלן, לאחר ששילם לחברה למעלה מ- 7% ממחיר הממכר, כהגדרת מונח זה בנספח התמורה:

1. ערבות בנקאית;
2. פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, והרוכש יצוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח;
3. שיעבוד של הממכר נשוא ההסכם או חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, במשכנתא בדרגה ראשונה לטובת הרוכש או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר השיכון;



4. הערת אזהרה על הממכר או לגביי חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין ובלבד שלא נרשמה על הממכר ו/או על החלק היחסי בבית שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על הערת האזהרה; ככל והקרקע עליה מוקם הפרויקט או חלק מהפרויקט הינה קרקע מינהל ולא ניתן לרשום הערת אזהרה על הדירה כאמור, ייחתם חוזה חכירה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל בהתאם לתנאי חוק הממכר.
5. רישום הבעלות או זכות אחרת בממכר או בחלק יחסי מהקרקע שעליה נבנה הבית, כאשר הממכר או הקרקע נקיים מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות של צד שלישי;

.20

- א. הרוכש מצהיר כי במועד חתימת הסכם זה, ובכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות חוק הממכר הבטחת השקעות, הודיעה לו החברה בכתב כי הבטחה שתומצא לרוכש תהיה בטוחה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בלבד (להלן - "הבטוחה"), בהתאם להוראות חוק הממכר הבטחת השקעות. הבטוחה שתונפק לרוכש תהיה בגין סכומים שישלם הרוכש לחברה, על חשבון מחיר הממכר, בהתאם להוראות חוק הממכר הבטחת השקעות.
- ב. הודע לרוכש כי התמורה כוללת את עמלת הנפקת הבטוחה אשר תונפק לטובתו בהתאם לסעיף 3א. (ב) לחוק הממכר הבטחת השקעות וכי החברה תשלם בשביל הרוכש עמלה זאת ועבורו לבנק המלווה לצורך כיסוי חיובו של הרוכש על ידי הבנק המלווה.
- ג. הרוכש מסכים בזה 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 הממכר הבטחת השקעות (להלן - "הבטוחה החלופית") ובלבד שמסרה על כך הודעה לרוכש. עם היווצרות הבטוחה החלופית תיחשב הבטוחה המוחלפת בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או חתימה כלשהי מצד הרוכש. הרוכש לא יישא בהוצאות החלפת הבטוחה.
- ד. עם השלמת רישום הממכר על שם הרוכש, עפ"י הוראות הסכם זה, או בהתקיים התנאים הנהוגים בבנק המלווה, ככל שישנו, ולאחר שנמסרה החזקה בממכר לרוכש, ובלבד שהתמלאו התנאים הקבועים בחוק הממכר בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם, לפי המוקדם ביניהם, תיחשב כל בטוחה אחרת, לרבות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח שנתנה החברה לרוכש על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הרוכש כל זאת מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש להשיב לחברה את המסמך היוצר את הבטוחה בהתקיים אחד מהנ"ל.



ה. במקרה של מימוש הבטוחה ו/או הבטוחה החלופית ו/או במקרה של ביטול הסכם זה, מתחייב הרוכש למחוק את הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה לזכותו בגין הסכם זה ו/או למחוק כל הערה שנרשמה לטובת הרוכש בספרי המינהל ו/או בכל מרשם אחר בגין הסכם זה, לפי העניין, והרוכש מסכים בזאת כי בנסיבות אלה תהיה החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח נספח "ד" לשם מחיקת הערת האזהרה כאמור ו/או ביטול חוזה החכירה.

ו. מוסכם כי על-פי דרישת החברה, יחתום הרוכש במועד מסירת החזקה על מסמך הבנק כדוגמת המסמך המצורף **כנספח "ה1"**, המסדיר את ביטול הבטוחה והחלפתה בהתאם לחוק המכר.

ז. החברה תמסור לרוכש מכתב החרגה מותנה מאת הבנק המלווה, בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות, לפיו בהתקיים התנאים הנהוגים בבנק המלווה והנקובים באותו מכתב, לא ימומש השעבוד, אם ימומש, על הממכר (להלן- "**מכתב החרגה המותנה**"). יובהר כי, הרוכש לא יישא בעלות הפקת מכתב החרגה מותנה.

ח. מבלי לגרוע מהתחייבות החברה להמציא לרוכש את הבטוחה כאמור בסעיף 18 לנספח זה, הודע לרוכש, כי החברה התקשרה/תתקשר עם בנק מלווה בהסכם ליווי פיננסי למימון בניית הבית נשוא הסכם זה, כהגדרת מונחים אלו בחוק המכר הבטחת השקעות (לעיל ולהלן- "**הסכם ליווי**") וכי נרשמו ו/או ירשמו לטובת הבנק המלווה על הקרקע שעבודים.

ידוע לרוכש, כי כל התשלומים שעליו לשלם לחברה בגין מחיר הממכר, כמפורט בנספח התמורה, ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שהחברה תמסור לרוכש ולא ניתן יהיה לשלם בכל דרך אחרת שהיא, והרוכש מתחייב שלא לשלם סכום כלשהו לחברה בגין התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום. יובהר כי החברה תישא בעלות הנפקת פנקס שוברי התשלום.

הרוכש מאשר בזאת, כי ידוע לו והוא מסכים לכך 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 הרוכש לשמור אצלו את פנקס שוברי התשלום הנ"ל בשלמותו, ולהשיב לחברה את כל שוברי התשלום שלא שולמו על ידו, מכל סיבה שהיא.

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



י. הרוכש מצהיר כי הודע לו וכי הוא מסכים לכך שרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה ו/או כל הערה ו/או התחייבות כלשהי בספרי המינהל יתאפשרו לאחר מסירת החזקה (בכפוף לביטול הבטוחה) ויבוצע ע"י החברה ו/או בתיאום מראש עם החברה בלבד. ואולם מובהר, כי בכל מקרה הרוכש יהא מובטח בהתאם לחוק המכר הבטחת השקעות.

21. תשלום מחיר הממכר וכן תשלום כל יתר התשלומים, המסים והסכומים החלים על הרוכש על פי הסכם זה וכן תנאי התשלום ומועדיהם כאמור בהסכם זה, הינם תנאים יסודיים ובנוסף לכל תרופה אחרת המוקנית לחברה עפ"י ההסכם ו/או על פי הדין עקב הפרתו, לרבות הזכות לביטול ההסכם, ישלם הרוכש לחברה ריבית פיגורים, כמפורט בנספח "ג".

#### 22. ליווי פיננסי לפרויקט ושיעבוד המקרקעין

א. ידוע לרוכש כי במסגרת הליווי הפיננסי לפרויקט (בהסכם זה: "הסכם הליווי") כמפורט בהסכם - נרשם ו/או ירשם שיעבוד קבוע ושוטף ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה של החברה בפרויקט לטובת הבנק המלווה. לצורך כך, החברה המחתה/תמחה על דרך השעבוד את זכויותיה בקרקע ובכל מסמך אחר שנדרש/שיידרש על ידי הבנק. בנוסף, ככל והקרקע הינה קרקע מנהל, ניתנה או תינתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה במנהל.

הרוכש מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה הקשורה בין בעקיפין ובין במישרין לשעבוד ו/או למשכון ו/או להתחייבות לרישום משכנתא שהחברה רשמה/תרשום לטובת הבנק המלווה, ככל שתידרש ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש על פי הסכם זה ובכפוף להמצאת הבטוחה לידי הרוכש כאמור בסעיף 20 לעיל.

ב. ידוע לרוכש כי במסגרת התקשרותה של החברה עם הבנק המלווה בהסכם ליווי 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.

בכפוף להמצאת הבטוחה לידי הרוכש כאמור בסעיף 20 לעיל, הרוכש מסכים, מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו שזכותו 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 לרוכש כל זכות לדרוש את השלמת הפרויקט או כל חלק הימנו על ידי הבנק.



בכפוף להמצאת הבטוחה לידי הרוכש כאמור בסעיף 20 לעיל, הרוכש מצהיר כי הוא מסכים לאמור לעיל וכי ימשיך לקיים התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו על פי הסכם זה. בחתימתו על הסכם זה, נותן הרוכש את הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים המפורטים לעיל והוא מתחייב שלא להתנגד לרישום בכל דרך שהיא וזאת בכפוף להמצאת הבטוחה לידי הרוכש כאמור בסעיף 20 לעיל.

ג. החברה מתחייבת לגרום לכך שהבנק המלווה ינפיק לרוכש אישור המשחרר את זכויות הרוכש 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: (א) החזקה בממכר נמסרה לרוכש; (ב) הרוכש ו/או החברה מכוח ייפוי הכוח הבלתי חוזר נוטריוני) חתם על חוזה חכירה עם המנהל בקשר לממכר (ככל ונדרש לכך) / נרשמה הערת אזהרה; (ג) הבטוחה ו/או הבטוחה החלופית נמסרו לנאמן או לחילופין נחתם נספח ה'1' כמפורט בסעיף 1.19 לעיל. לאחר שהתקיימו כל התנאים לעיל במצטבר וכנגד החזרת הבטוחה ו/או הבטוחה החלופית לבנק המלווה על ידי הנאמן, תמציא החברה לרוכש מכתב החרגה נקי. יובהר כי, הרוכש לא יישא בעלות הפקת מכתב החרגה נקי.

ד. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, להתקשר עם הבנק המלווה, כהגדרת מונח זה לעיל בהסכם לליווי בנקאי של הפרויקט, ובמקרה כזה, יחולו הוראות סעיף זה להלן. ה. בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, התשלומים שעל הרוכש לשלם לחברה בגין מחיר הממכר, כמפורט בנספח התמורה, ישולמו אך ורק באמצעות שוברי תשלום שהחברה תמסור לרוכש ולא ניתן יהיה לשלם בכל דרך אחרת שהיא, ובמקרה כזה - הרוכש מתחייב שלא לשלם סכום כלשהו לחברה בגין התמורה אלא באמצעות שוברי תשלום.

הרוכש 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. הרוכש מתחייב להפקיד את מלוא התמורה עבור רכישת הדירה באמצעות שקלים חדשים בלבד בחשבון הפרויקט והוא חשבוני ייעודי לפרויקט שאת פרטיו תמסור החברה לרוכש 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 שהרוכש חתם קודם לכן על **כתב התחייבות לטובת הבנק המלווה בנוסח המקובל בבנקים המעניקים ליווי לפרויקטים מהסוג הנדון ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.**



המונח "פנקס התשלומים" משמעו פנקס שיוצא על ידי הבנק המלווה הכולל שוברים לתשלום הנושאים עליהם את פרטי הדירה שרכש הרוכש, 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.

ו. ידוע לרוכש כי רק תשלומים שישולמו על ידו לחשבון הפרויקט באמצעות תשלום 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.

ז. ידוע לרוכש 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 מחוזה זה**, וכן על כתב התחייבות כלפי הבנק בנוסח שנקבע עפ"י הוראות המכרז ומצ"ב **כנספח 11** להסכם, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

ח. הצדדים מתחייבים, כי החל מתאריך החתימה על הסכם זה הם לא יעשו כל שינוי או תוספת להסכם זה על נספחיו.

ט. במקרה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה והוא יבחר להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט יהיה הבנק המלווה רשאי, לפי בחירתו לשלם לרוכש את סכום הבטוחה או שיוחלט על ידי הבנק בלבד להמשיך בהשלמת התחייבויות החברה כלפי הרוכש לבניית הממכר וזאת בכפוף לכך שהבנק המלווה ישלם 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 שהרוכש מתחייב לשלם לבנק המלווה או לכל מי מטעמו את כל הסכומים המגיעים ושיגיעו מהרוכש לחברה על פי הסכם זה ולבצע את התחייבויותיו על פי ההסכם כלפי הבנק המלווה או כל מי מטעמו כאמור.

י. במקרה של מימוש הבטוחה על ידי הרוכש, יחשב הסכם זה כבטל והזכויות מכל מין וסוג שהוקנו לרוכש בממכר תחזורנה לחברה ולחזקתה כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ, וכן מעיקול, שעבוד או זכות כלשהי לטובת צד ג' הקשורים ו/או תלויים ברוכש, למעט זכויות הבנק המלווה, ולמעט כאלה הקשורים ו/או תלויים בחברה ו/או שמקורם בחברה. האמור הינו בכפוף למילוי התחייבויות החברה על פי סעיף 33ב להלן.



- יא. ידוע לרוכש כי העברת זכויותיו ביחידה לצד ג' תגרום מאליה לביטול הבטוחה, האמור לעיל בכפוף לכל דין.
- יב. הרוכש מתחייב בזאת, לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותיו בממכר לפני שתירשם משכנתא ו/או כל שעבוד שהוא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה. הרוכש מצהיר בזאת, כי במקרה של הפרת סעיף זה, תתבטל הבטוחה, אלא בהתאם להוראות הסכם זה.
- יג. הרוכש מתחייב בזאת, להודיע לבנק על ביטול הסכם זה מסיבה כלשהי, מיד עם ביטולו.
- יד. ידוע לרוכש, כי לא יוכל לחזור בו מההתחייבויות כאמור בהסכם זה, הואיל וזכויות הבנק המלווה תלויות בהן.
- טו. הרוכש מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהחברה עתידה לשעבד את הפרויקט ואת המקרקעין או חלקם לבנק המלווה וכי ידוע לרוכש 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 הרוכש. עוד מאשר הרוכש כי הודע לו כי החברה רשאית לשעבד את המקרקעין ואת זכויותיו בפרויקט בשעבוד מדרגה שניה לטובת גורם מממן נוסף בכפוף להסכמת הבנק המלווה והוראות סעיף 22 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:
- א. יובהר כי מנגנוני ההגנה בגין כספי התמורה ששילם הקונה יובטחו על ידי המוכרת על פי חוק הבטחת השקעות, באמצעות הבנק המלווה, כמפורט בחוזה זה.
- ב. 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 לרוכש מכתב החרגה לפיו השעבוד לטובתו לא יחול לאחר שיתקיימו מלוא התנאים הקבועים במכתב החרגה המותנה ביחס לדירה והמצ"ב להסכם זה כנספח יא'



טז. החברה תיתן לבנק המלווה הרשאה והסכמה בלתי חוזרת לתת מידע לרוכש ו/או לבנק מטעם הרוכש, בדבר מתן ליווי פיננסי לפרויקט, שם הפרויקט, ולרבות בדבר פרטי חשבון הפרויקט בו על הרוכש 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.

### 23. המשכנתא

א. הרוכש רשאי לפנות לכל בנק מסחרי מוכר בישראל ו/או חברת ביטוח מוכרת בישראל (להלן - "הבנק מטעם הרוכש") על מנת לקבל בבנק מטעם הרוכש הלוואה לתשלום חלק מהתמורה והרוכש מתחייב לחתום עם הבנק מטעם הרוכש על חוזה ההלוואה, וכן על כל המסמכים האחרים המקובלים בבנק מטעם הרוכש. מוסכם במפורש כי אך ורק יום ביצוע התשלום על ידי הרוכש ייחשב כיום פרעון חלק מהתמורה כאמור לעיל.

למען הסר ספק מובהר והרוכש מצהיר ומאשר בזאת כי הודע לו שתנאי לחתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל אצל הבנק מטעם הרוכש לטובת הבנק מטעם הרוכש הוא תשלום בפועל של לפחות 10% מהתמורה מהון עצמי של הרוכש.

עוד מצהיר הרוכש כי הודע לו והוא ומסכים לכך שתנאי להסכמת החברה לגרירת משכנתא קיימת הוא תשלום לחברה של סכום הגרירה בתוספת תשלום לחברה של לפחות 10% מהתמורה מהון עצמי של הרוכש.

הרוכש מאשר בזה כי החברה הודיעה לו שככל שהרוכש יממן את התמורה ו/או חלק מהתמורה על ידי הלוואה הרי שההלוואה תינתן לו על ידי הבנק מטעם הרוכש, בתנאים המקובלים בבנק מטעם הרוכש, ולפי שיקול דעתו הבלעדי ותוחזר על ידי הרוכש לבנק בתשלומים, וביתר התנאים, ובכלל זה בטחונות הנהוגים בבנק מטעם הרוכש, ועל הרוכש לברר את התנאים ולהמציא לבנק מטעם הרוכש את כל הביטחונות ואת כל התשלומים שיהיה עליו לפרוע לבנק מטעם הרוכש.

במעמד רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש, בלשכת רישום המקרקעין תרשום החברה משכנתא על זכות הרוכש בממכר לזכות הבנק מטעם הרוכש, בכפוף לכך שהומצאו לה המסמכים הדרושים לצורך כך, בהתאם להסכמות שיגיע או הגיע הרוכש עם הבנק מטעם הרוכש.

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





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

ב. הרוכש מצהיר בזאת כי הודע לו שההלוואה ו/או המשכנתא האמורים לעיל ניתנים על ידי הבנק יינתנו (ככל ויינתנו) על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי מדינת ישראל (משרד הבינוי) ו/או על ידי הבנק מטעם הרוכש בלבד וכי על כן אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף 22.א. לעיל משום התחייבות כלשהי מצד החברה כי לרוכש תינתן הלוואה ו/או משכנתא כלשהי ו/או כי ההלוואה ו/או המשכנתא, במידה שתינתן, תהיה בסכום מסוים כלשהו. כמו כן מצהיר הרוכש כי הודע לו שמועד העברת סכום ההלוואה לחשבון החברה הינו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח "ג".

ג. על-פי בקשת הרוכש בכתב ולאחר שהרוכש המציא לחברה את כל מסמכי הבנק מטעם הרוכש לרישום משכנתא (להלן- "מסמכי הבנק מטעם הרוכש"), תמסור החברה לרוכש את מסמכי הבנק מטעם הרוכש בתוך 10 ימים ממועד המצאתם לחברה כשהם חתומים על ידה וזאת בכפוף להערותיה הסבירות והמקובלות, ככל שתהיינה.

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

#### **24. מיסים ותשלומים אחרים**

א. הרוכש מתחייב להגיש דיווח ולשלם לאוצר המדינה את מס הרכישה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963, החל על העסקה נשוא הסכם זה, בסכום כפי שיקבע בחוק ובתקנות על פיו ובמועדים שנקבעו על ידי שלטונות המס. הרוכש מתחייב להמציא לחברה אישור על תשלום מס הרכישה האמור והמיועד ללשכת רישום המקרקעין בהקדם האפשרי(מקור) ובכפוף למועדים על פי כל דין.

כל קנס ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה אשר יחויב הרוכש בתשלום לאוצר המדינה בגין איחור בתשלום מס הרכישה מכל סיבה שהיא, יחול וישולם על ידי הרוכש.

ב. הרוכש ישלם לחברה או לבנק מטעם הרוכש לפי דרישתם את הסכום הדרוש לתשלום אגרת רישום המשכנתא הנזכרת בסעיף 22 לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, אם הרוכש יקבל ההלוואה המובטחת במשכנתא הנזכרת בסעיף 22 לעיל.

ג. כאמור בסעיף 19.ב לעיל, החברה תישא בשביל הרוכש ובעבורו בעמלת הנפקת הבטוחה אשר תונפק לטובת הרוכש בהתאם לסעיף 3א.ב) לחוק המכר הבטחת השקעות.



.25

א. הרוכש 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 לאספקת גז לדירה ככל שיבחר לחבר דירתו לגז. הרוכש יישא בכל התשלומים הנדרשים על ידי החברות הנ"ל ועל ידי הרשות המקומית במעמד חתימת החוזים כאמור עבור הספקת והתקנת מונה חשמל, מונה מים, מונה גז לרבות אביזרים, פיקדון, תוספת פיקדון, מקדמת גז, מרכזייה וריכוז מונים, בהתאם לקביעת החברות הנ"ל והרשות המקומית, לפי העניין, וזאת כתנאי מוקדם למסירת החזקה בפועל בממכר לידיו. אם שילמה החברה תשלום כלשהו עבור חיבור ו/או מונים של חיבור הדירה כנ"ל, מתחייב הרוכש להחזיר תשלום זה לחברה מיד עם קבלת דרישתה לכך ובלבד שהחברה נתנה לרוכש התראה בת 14 ימים מראש ובכתב בטרם ביצוע התשלומים כאמור ושבמהלכם הרוכש לא ביצע את התשלומים הנ"ל.

למען הסר ספק יובהר כי, עלות חיבור הבניין לרשת המים, הביוב, החשמל והגז ועלות ההכנה לחיבורים למערכות החשמל, המים והגז, הינה על החברה, אך חיבור החשמל, המים והגז לדירה יבוצע על ידי הרשויות ו/או החברות הרלוונטיות, על חשבון הרוכש, ואין בכל האמור בסעיף זה כדי להטיל אחריות על החברה בגין ביצוע החיבורים הנ"ל ו/או בגין תשלומים בעדם.

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

.26. נמחק

.27

א. החל מתאריך המסירה, מתחייב הרוכש 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 חיצוניים, 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 הרוכש 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.



הרוכש יהיה חייב להשתתף בתשלומים הנ"ל אף אם הוא לא השתמש בממכר, ברכוש המשותף או בשירותים הנ"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.

ב. לגבי כל דירה שבבעלות החברה וטרם נמכרה ו/או נמסרה לרוכשיה, תישא החברה בחלק היחסי מההוצאות הנזכרות בסעיף 26.א לעיל.

**28.** הרוכש מתחייב לשלם לחברה, מיד עם קבלת דרישתה לכך, כל סכום שתידרש לשלמו ו/או ששולם על ידה בפועל בגין ההוצאות והאגרות הנזכרות בהסכם זה לעיל והחלות על הרוכש וכן את סכום מיסי הרכוש והארנונה העירונית עבור התקופה החל מתאריך המסירה ואילך, על מנת לאפשר את קבלת האישורים הדרושים לביצוע הרישום על פי ההסכם.

**29.** החברה רשאית לבצע תשלומים עבור הרכוש ובלבד שמדובר בחוב שאי תשלומו ע"י הרוכש עלול לעכב את החברה בביצוע התחייבויותיה, ובמקרה כזה הרוכש מתחייב בזה לשלם לחברה תוך 14 יום מקבלת דרישתה הראשונה כל תשלום החל על הרוכש על פי הסכם זה ושולם על ידי החברה בתוספת ריבית פיגורים, ככל שפיגר בתשלום, כהגדרת מונח זה בנספח התמורה.

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

האמור לעיל הינו בכפוף לכך שהחברה תשלח לקונה התראה בת 14 ימים מראש ובכתב בטרם ביצוע תשלום כאמור ואשר במהלכם לא ביצע הרוכש את התשלום הנ"ל.

### **30. אחזקת הרכוש המשותף**

א. הודע לרוכש 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 למסחר ולחניונים.

ב. הודע לרוכש כי בקומת המרתף אשר חלקה חניונים תת קרקעיים ישנן מערכות משותפות לכל ו/או חלק מהפרויקט.

ג. הודע לרוכש כי בשטחים המשותפים וכן בקומת המרתף של הבתים בפרויקט עוברות תשתיות וצנרת אשר משרתים את החניונים, את הבתים ואת המרכז המסחרי, לרבות מפרידי שומן, צנרות וכדומה – הרוכש יאפשר גישה לתשתיות ולצנרות במידת הצורך לטובת טיפול ו/או תיקון שוטפים, בכפוף להוראות והתחייבויות החברה בסעיף 11 לעיל לעניין תיקון ליקויים ו/או אי התאמות .



ד. הודע לרוכש 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. ככל שהדיירים ידרשו ע"י הרשויות לנהל את השטחים המשותפים באמצעות חברת אחזקה, כי אז על אף האמור לעיל, נציגות הבית המשותף תהיה חייבת להתקשר עם חברת אחזקה.

ה. שלושת הדיירים הראשונים שיאכלסו את הבית ישמשו כנציגות הראשונה של הבית (להלן: "הנציגות הראשונה") עד לכינוס אסיפה דיירים בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

ו. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי עד למועד אכלוס הבית והבית/ים הסמוך/ים, יתוחזקו השטחים והמתקנים המשותפים הנ"ל (או כל חלק מהם שבנייתו הסתיימה) על ידי הנציגות ו/או הנציגות הראשונה ו/או הדיירים הראשונים שיאכלסו את הבית, לפי העניין, של הבית/ים שבנייתו/תם הסתיימה, וזאת עד למינוי נציגות בית אחרת.

### **31. ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר**

א. הרוכש מתחייב להמציא לחברה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ד" עם חתימת הסכם זה והחברה תשיב לרוכש את עלות יפוי הכח כנגד המצאת קבלה והרוכש מסכים 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 עם המינהל (ככל ונדרש), רישום הזכות בממכר על שם הרוכש, המשכנתא לטובת הבנק מטעם הרוכש, זיקות ההנאה ושאר רישומים על פי הסכם זה.

ב. 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 הרוכש 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/לבתים, בתנאי שלא יהיה שינוי בתכניות הדירה ובהתאם להוראות המכרז.

כמו כן יסמיך ייפוי הכוח את מיופי הכוח להופיע בשמו של הרוכש 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/לבתים ובלבד שכל פעולה כזו על פי ייפוי הכוח לא תפגע בזכויות הרוכש על פי הסכם זה ותיעשה בכפוף לאמור בהסכם זה ובכפוף לכל דין.



ג. מתן ייפוי הכוח לא ישחרר את הרוכש מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם על ידי החברה ו/או עוה"ד בהתאם להוראות הסכם זה.

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

### **32. הוראות כלליות**

א. הרוכש מאשר ומצהיר כי ככל ורצה בכך יכול היה לראות ולבדוק את המקום עליו מוקם/הוקם הבית/הבתים והממכר. לבקשת הרוכש, החברה מתחייבת להראות לרוכש הדירה המקום עליו מוקם ו/או הוקם ו/או יוקם הפרויקט.

ב. הודע לרוכש 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 הרוכש על פי הסכם זה.

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

ד. החברה רשאית להתקין שלט בחזית הבית/הבתים ו/או באחד מקירותיו החיצוניים - באופן, צורה, גודל, חומר, גופן וכו' כל אחד מאלה עפ"י מיטב שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות כל דין - אשר ימתג את שמה כיזם של הבית ו/או הפרויקט ובלבד שהשילוט יהיה במקום ובגודל מקובל שאינו מפריע לתפקוד ושימוש בבית למטרותיו. החברה תישא בעלויות תליה, צריכת חשמל אם יש והפירוק. נציגות הבית רשאית בהחלטה שהתקבלה כדין להסיר השלט.

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

### **33. איסור העברת זכויות**

א. הרוכש לא יהיה זכאי להעביר לאחרים (להלן - "מקבל ההעברה") את זכויותיו לפי הסכם זה בלא שיקבל הסכמתה של החברה מראש ובכתב על כך. החברה לא תסרב מסיבה לא סבירה ותיתן את הסכמתה להעברה כנ"ל כשהרוכש ימלא את כל התנאים המוקדמים המצטברים, כמפורט להלן:



- (1) הרוכש יקבל את החזקה בממכר [ולרבות לאחר שהשעבוד לטובת הבנק המלווה הוחרג ביחס לממכר] [בכפוף להוראות ס"ק 12 להלן] וימלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי התשלום וכן ימציא לבנק המלווה העתק מכל השוברים ששולמו על ידו המעידים על ביצוע תשלום התמורה, וכן בתנאי שהתקבל מכתב החרגה סופי ובוטלו כדין כל הבטוחות הבנקאיות, שהוצאו על ידי הבנק המלווה לטובת הרוכש בגין רכישת הממכר, בהתאם לתנאיהן, וזאת מבלי שהבנק המלווה נדרש לשלם על פיהן סכומים כלשהם.  
יובהר כי על אף האמור לעיל, ככל ויחלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מבניהם, או לחילופין ככל והרוכש ימציא אישור מאת משרד הבינוי, מופנה לחברה, המתיר העברת הזכויות בממכר בטרם חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בטרם חלפו 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), וטרם נמסרה החזקה בדירה לידי הרוכש, יהיה רשאי להעביר לאחר/ים את זכויותיו לפי הסכם זה כאמור, גם בטרם יקבל את החזקה בממכר וזאת בתנאי מוקדם כי מילא את התחייבויותיו על פי הסכם זה עד לאותו מועד ובכפוף לכך כי ישא בעלויות הסבת בטוחות ועמלת הבנק המלווה בקשר עם העברת הזכויות.
- (2) ימציא הסכם חתום כדין בין הרוכש לבין מקבל ההעברה וכן ימציא מסמך מאת אוצר המדינה המעיד כי מס שבח וכל מס או מלווה הקשורים במס שבח שולמו או כי הוא פטור מלשלם וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם.
- (3) וכן תעודות מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, הרשות המקומית ותאגיד המים כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחת מרשויות אלה בקשר לדירה שולמו ואין מצדם התנגדות להעברת הממכר או להעברת זכויות הרוכש בממכר למקבל ההעברה.
- (4) אישור מאת הבנק מטעם הרוכש המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי הבנק מטעם הרוכש הסכים להעברתה על שם מקבל ההעברה וכי תנאי הבנק מטעם הרוכש נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי הבנק מטעם הרוכש שחרר את החברה מהתחייבותה לרישום המשכנתא על הדירה בגין ההלוואה שנתן הבנק מטעם הרוכש לרוכש. וכן כי הרוכש מסר לידי החברה או לידי הבנק המלווה, כפי שתורה החברה, את כל הבטוחות אשר הומצאו לו לרבות אלה שהוסבו לבנק מטעם הרוכש, כמפורט בסעיף 18 לעיל.
- (5) וכן במקרה של מקרקעי מינהל - אישור מאת המינהל על העברת זכות החכירה בממכר מהרוכש למקבל ההעברה (ככל ובעל הקרקע הינו מדינת ישראל/רשות הפיתוח/ הקרן הקיימת לישראל).



- (6) מקבל ההעברה יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח הנזכר בסעיף 30 לעיל.
- (7) הרוכש ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שיניח את דעתה של החברה, הכל בכפוף להוראות חוק המכר.
- (8) הרוכש ייתן תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הרוכש על פי ההסכם ו/או זכויותיו בממכר חופשיים מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו הקשורים ו/או התלויים ברוכש ולמעט כאלה שמקורם ו/או תלויים בחברה ו/או בבנק המלווה.
- (9) הרוכש ו/או מקבל ההעברה ישלמו לחברה ו/או לעוה"ד עבור דמי טיפול, בכפוף לכל דין. לעניין זה, הרוכש ישא, בין היתר, בעלויות העברת הזכויות והתחייבויות שיוטלו על ידי הבנק המלווה ולרבות עמלת הסבת הערבויות הבנקאיות (ככל וקיימות כאלה באותו מועד).
- (10) ככל שהרוכש או נציגות הבית קשורים בהסכם עם חברת אחזקה או ניהול בפרויקט, הרוכש ימציא לחברה אישור מאת חברת הניהול על קיום כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם הניהול ועל חתימת מקבל העברה על הסכם אחזקה עם חברת הניהול בנוסח שנחתם עם הרוכש.
- (11) הרוכש ימחק את הערת האזהרה ככל ונרשמה לטובתו על המקרקעין ואת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הבנק מטעם הרוכש ממנו נטל הרוכש הלוואה המובטחת במשכנתא, ככל ונרשמה.
- (12) חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מבניהם, או לחילופין המצאת אישור מאת משרד הבינוי, מופנה לחברה, המתיר העברת הזכויות בממכר בטרם חלפו 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בטרם חלפו 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור).
- (13) הרוכש מילא את כל יתר התחייבויותיו על פי ההסכם עד למועד העברת הזכויות.

למען הסר ספק, תכלית המצאת האישורים הנ"ל, הינה לאפשר את ביצוע הרישומים בספריה הפנימים של החברה, בהיותה חברה משכנת. לחברה לא תהיה כל אחריות בגין כל חוב ו/או חבות של הרוכש ו/או מי מדיירי הבית/בתים כלפי כל רשות ו/או גוף ו/או צד ג' כלשהו ואין בהליך העברת הזכויות כדי ליצור כל מצג אחר כלפי הרוכש והרוכש מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה או מי מטעמה בקשר לכך.



### 34. הפרה

א. מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה לפי הסכם זה ולפי כל דין, רשאית החברה בכל אחד מהמקרים הבאים, לעשות כל אחת מהפעולות הבאות, כולן יחד וכל אחת מהן לחוד – לאכוף הסכם זה, לבטל הסכם זה; למנוע בעד כניסתו של הרוכש לממכר; לעכב את מסירת הממכר לידיה; לדרוש את פינויו מן הממכר - הכל לפי ברירת החברה ולפי הסדר שהחברה תקבע לעצמה, ואלה המקרים:

(1) אם הרוכש לא ישלם במועדו ובשלמותו תשלום כלשהו על חשבון מחיר הממכר ו/או תשלום מהתשלומים האחרים החלים על הרוכש לפי הסכם זה, או הנקובים בנספחים.

(2) אם הרוכש יפר אחת או יותר מהתחייבויותיו הכלולות בסעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 14, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30 ו-32.

החברה תנקוט פעולות אלו לאחר שנתנה לרוכש התראה מוקדמת של 10 יום מראש בהם לא תקן את ההפרה ו/או ההפרות שלאחריהם תינתן אורכה של 7 ימים נוספים לתיקון ההפרה ו/או ההפרות.

ב. במקרה שהחברה תבטל את ההסכם האמור לעיל, לפני שהרוכש קיבל את החזקה בדירה לידיה, הצדדים יקיימו השבה הדדית כחוק של כל הסכומים שהתקבלו ע"י מי מהם בקשר עם הסכם זה, למעט הסכומים שהחברה הייתה מחויבת לשלם לרוכש על פי דין, כאשר בין היתר החברה תחזיר לרוכש תוך 45 ימים ממועד הביטול כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר הדירה בלבד (לרבות השתתפות הרוכש בהוצאות המשפטיות כאמור בסעיף 34 להלן) למעט סכומים שהחברה רשאית לקזז לפי הוראות סעיף 5 לחוזה המכר ו- 5 לנספח תנאים כלליים זה וכן לאחר שתחזיר לבנק מטעם הרוכש כל סכום שיידרש על ידי הבנק מטעם הרוכש לסילוק המשכנתא. היתרה תוחזר לרוכש בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לתנאי ההצמדה והריבית של חשבון הפרויקט. מיום תשלומם לחברה ע"י הרוכש ועד החזרת הסכומים בפועל במועד הנקוב לעיל (תוך 45 ימים ממועד הביטול) וכל זאת כנגד מסירת "מסמכי ביטול העסקה" (כהגדרתם בסעיף 7.2 לנספח זה לעיל) חתומים ע"י הרוכש ומאומתים כדין. אין באמור לגרוע מזכויות שבדין.

ג. האמור בסעיף זה לא בא לגרוע מזכותה של החברה לתבוע מאת הרוכש שיפוי מנזקים נוספים כלשהם שהוא גרם לחברה עקב הפרת ההסכם על ידו.

### 35. עורכי דין

הודע לרוכש כי משרד עורכי הדין מ.פירון ושות' (בהסכם זה - "עוה"ד"), מייצג את החברה בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינו מייצג את הרוכש וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר.





עוד הודע לרוכש והוא מסכים לכך שלצורך 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) הסמיכה החברה את עוה"ד לפעול עבורה ובשמה לשם ביצוע הרישומים כאמור וכי לצורך הבטחת ביצוע הרישומים כאמור החברה רשאית לייפות את כוחם של עוה"ד (במסגרת ייפוי הכוח נספח "ד" להסכם זה) לפעול בהתאם לסמכויות המוקנות להם בייפוי הכוח ובהתאם להוראות סעיף 31 לעיל.

הרוכש מתחייב לשלם בגין השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה כאמור לעיל בעבור רישום זכויותיו בממכר, במועד חתימת הסכם זה, סך של 4,960 ₪ 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 לב"כ החברה, משרד מ.פירון ושות' עורכי דין. ב"כ החברה ימציא לרוכש חשבונית מס בהקדם האפשרי לאחר קבלת התשלום.

### 36. ערבות הדדית

כל אחד מהאנשים המוגדרים ביחד בהסכם זה כרוכש (שיקראו להלן - "יחידי הרוכש"), ערב כלפי החברה ערבות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל, וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי החברה לאחד מיחידי הרוכש. בכל מקרה שהחברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחידי הרוכש, היא תהיה רשאית לבטל את ההסכם הזה גם ביחס ליתר יחידי הרוכש, הכל לפי שיקול דעתה הסביר. ביקש מאת החברה אחד מיחידי הרוכש לבטל הסכם זה או ביקש אחד מיחידי הרוכש לוותר על הסכם זה והחברה הסכימה לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחידי הרוכש, דינו כדין ביטול או וויתור של כל יתר יחידי הרוכש. על אף האמור לעיל, אחד מיחידי הרוכש 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 יחידי הרוכש ובכפוף לחתימת כולם על כל המסמכים הנדרשים לכך לרבות תצהירי ביטול וכו', לפי העניין וככל האפשר.

### 37. ויתור

- א. שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי הסכם זה על נספחיו ואשר קשורים לעניינים הבאים: נספח התמורה, המפרט והתכניות, מועד השלמת הבניה ותאריך המסירה - לא יהיו ברי תוקף - אלא אם ייעשו בכתב.
- ב. שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.



### 38. שינויים בחזית הבית/הבתים

- א. הרוכש מתחייב כי עד מסירת החזקה, שלא לבצע, שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים בגג הבית, במרפסות ובמסתורי הכביסה בלא הסכמת החברה בכתב וכמו כן הוא מתחייב כי כל שינוי בחזית הממכר (לרבות בקירות חיצוניים) לא יתאפשר עד מסירת החזקה לידינו. יובהר כי, לאחר מסירת החזקה לרוכש ובכפוף לכך שהתקבל היתר בניה כדון, הרוכש יהיה רשאי לעשות שינויים כאמור בסעיף זה.
- ב. המושג "שינויים" בהסכם זה, פירושו: סגירת מרפסת, שינוי במעקה, פגיעה בחזית קיר או בציפוי החיצוני, החלפת או שינוי התריסים, פגיעה בפריקסטים, שינוי צבע התריסים, סידורים לתליית כביסה, התקנת צינורות, חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים, התקנת אנטנות מכל סוג, התקנת דודי חשמל וכל פגיעה אחרת בגג, התקנת או תליית שלטים וכיוצא באלה שינויים, העשויים לפגוע באחידות המראה החיצוני של הבית/בתים.
- ג. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי החברה לא תהא חייבת לנקוט אמצעים כלשהם כנגד רוכש דירה בבית אשר יפר הוראה מהוראות סעיף 37 זה.

### 39. זכות מעבר

החברה רשאית עד למועד המסירה וללא הסכמת הרוכש (ולאחר מועד המסירה: ככל וביחס לרכוש המשותף - בתיאום עם נציגות הבית המשותף; ככל וביחס לדירה – בהסכמת הרוכש ובתיאום עימו), להעביר דרך הקרקע והבית/בתים, בעצמה או באמצעות איזו רשות, מוסד אחר או חברה אחרת, צינורות למים חמים או קרים, או צינורות הסקה, תיעול, צינורות לגז, חשמל, כבלי טלפון וכבלים לטלוויזיה וכן להציב עמודים ולמתוח כבלי חשמל, וזאת בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבית ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בתים אחרים ליזו. במקרים כאלה, על הרוכש לאפשר לחברה ו/או למוסדות ו/או לרשויות או לחברות הנ"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס לקרקע ולבית/בתים כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו לצרכים הנ"ל. יובהר כי פעולות כאמור תהיינה סבירות ובכפוף להתחייבות החברה להשיב את המצב לקדמותו לאחר השלמת העבודות.

אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מהאמור בסעיף 11 לעיל.

### 40. העברת זכויות על ידי החברה

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 הרוכש, תוך הודעה בכתב על כך לרוכש והכל בכפוף לכך שתשמרנה זכויות הרוכש על פי הסכם זה והחברה תישאר ערבה כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעבירה.



#### 41. הסכם מחייב ושינויים

מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הממכר וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מההסכם. אין בכך כדי לשלול תוקף חוזי של מצגים ו/או פרסומים במקרים בהם החוזה ו/או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הממכר. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לשלול מהרוכש עילות תביעה הנובעות מפרסומים ו/או מצגים שנעשו מטעם המוכרת ערב כריתת חוזה מכר זה, לרבות עילות בגין הטעייה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב, וכיו"ב, העומדות לרוכש מכוח הדין.

#### 42. הודעות ושונות

א. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כדלקמן:

##### החברה:

כמפורט במבוא להסכם זה.

##### הרוכש:

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.

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

ג. 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 הרוכש:

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

\_\_\_\_\_  
חתימת המחתיים

אשד-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
1.0. 02. 2019  
מאשר

נספח ב' - מפרט טכני ותוכניות (יופק ע"י החברה)



נספח ג' - נספח תמורה

דירה: \_\_\_\_\_

בניין: \_\_\_\_\_

## נספח תמורה

בין:

ערד אפיקי נדל"ן בע"מ  
מספר חברה 515452480  
מרחוב השילוח 9, פתח תקווה  
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מצד שני

### מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

1. א. נספח זה נחתם במעמד חתימת הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.

### 2. מחיר הממכר ותנאי התשלום

א. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את מחיר הממכר בסך \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), הכל במועדים ובתשלומים כמפורט בס"ק ב. להלן (להלן: "מחיר הממכר").

### ב. תשלומים

1. ביום חתימת ההסכם ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_ ₪ ובמילים \_\_\_\_\_ [המהווה 7% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה (בקיזוז 2,000 ₪ ששולמו במעמד החתימה על טופס בחירת הדירה ככל ששולמו).



2. עד ליום \_\_\_\_\_ [45 ימים מחתימת ההסכם] ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_, ובמילים \_\_\_\_\_, [המהווה 13% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה, בכפוף לקבלת היתר בניה (קרי התקיימות התנאי המתלה לפי לנספח ח' להסכם זה) ובכפוף למסירת פנקס השוברים לקונה.

מובהר ומוסכם כי ככל ובחלוף 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה, לא יימסר לקונה פנקס השוברים, אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (13% מהתמורה) לא יוצמד מהיום ה- 45 ועד ל- 10 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים, קרי הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שהיה ידוע ביום ה- 45 ממועד חתימת הסכם זה.

3. בכפוף להתקיימות האמור בסעיף 2(ב) לעיל, סך בשיעור 70% מהתמורה ישולם בתשלומים רבעוניים בפריסה שווה, מועדי התשלום יקבעו עפ"י ובהתאם למועד חתימת ההסכם.

לצורך ההדגמה בלבד ובהנחה שההסכם נחתם ביום \_\_\_\_\_, סך בשיעור 70% מהתמורה ישולם באופן הבא:

א. ביום \_\_\_\_\_ ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_, ובמילים: \_\_\_\_\_, [המהווה 10% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.

ב. ביום \_\_\_\_\_ ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_, ובמילים: \_\_\_\_\_, [המהווה 10% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.

ג. ביום \_\_\_\_\_ ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_, ובמילים: \_\_\_\_\_, [המהווה 10% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.

ד. ביום \_\_\_\_\_ ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_, ובמילים: \_\_\_\_\_, [המהווה 10% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.

ה. ביום \_\_\_\_\_ ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_, ובמילים: \_\_\_\_\_, [המהווה 10% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.

ו. ביום \_\_\_\_\_ ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_, ובמילים: \_\_\_\_\_, [המהווה 10% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.

ז. ביום \_\_\_\_\_ ישלם הרוכש לחברה סך של \_\_\_\_\_, ובמילים: \_\_\_\_\_, [המהווה 10% מסכום התמורה] בתוספת הפרשי הצמדה.



4. בכפוף להתקיימות האמור בסעיף 2ב(2) לעיל, לא יאוחר מתום 10 יום ממועד הודעת החברה בכתב לרוכש על מועד השלמת הבניה באופן בו ניתן להעמיד את הדירה למסירה לרשות הרוכש ישלם הרוכש לחברה את יתרת התמורה המהווה סך של \_\_\_\_\_ (10% ממחיר הממכר) בתוספת הפרשי הצמדה.

ג. 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 הרוכש ויחושב לגבי כל תשלום על חשבון מחיר הממכר עליו חל שינוי כזה על פי הדין.

2. הרוכש 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'. הרוכש 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.

ד. הרוכש יבצע את התשלומים המפורטים בנספח זה, לחשבון החברה המתנהל בבנק \_\_\_\_\_ בע"מ סניף \_\_\_\_\_ רחוב \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ שמספרו \_\_\_\_\_ (להלן: "חשבון הפרויקט") וזאת אך ורק באמצעות שוברי התשלום שיונפקו על ידי הבנק המלווה במועד חתימת הצדדים על הסכם זה, בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו ובמועדים המפורטים בנספח זה. עם ביצוע התשלום הרוכש יעביר לחברה, העתק משובר התשלום המשולם לחשבון הפרויקט בציון ברור של שם הרוכש, ושם הפרויקט: "\_\_\_\_\_".

למען הסר ספק מובהר בזאת כי מועד ביצוע כל תשלום בפועל יהיה המועד בו ביצע הרוכש את התשלום.

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

ו. כל תשלום שלא ישולם לחשבון הפרויקט ו/או שישולם לחשבון הפרויקט שלא באמצעות שובר לא יהווה תשלום על חשבון התמורה. תשלומים על חשבון מחיר הממכר אותם צריך היה לשלם באמצעות שוברים ואשר הופקדו שלא באמצעות שוברים יוחזרו לרוכש, לחשבון הרוכש, שפרטיו \_\_\_\_\_.

ז. בנוסף, הרוכש מתחייב לשלם במועד חתימת ההסכם, שלא באמצעות שובר, בעבור השתתפות בהוצאות המשפטיות של החברה, סך של 4,960 ₪ 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 לב"כ החברה, משרד מ.פירון ושות' עורכי דין. ב"כ החברה ימציא לרוכש חשבונית מס בהקדם האפשרי לאחר קבלת התשלום.



### הפרשי הצמדה

3. א. בנספח זה:

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.
2. "יום פירעון" (לגבי כל תשלום) - משמעו המועד הקבוע לפירעון של כל תשלום שעל חשבון מחיר הממכר כנקוב בסעיף 2.ב. לעיל וכל תשלום אחר שעל הרוכש לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ואם ייפרע התשלום במועד אחר - ובכפוף להוראות סעיף 5 להלן - מועד פירעונו בפועל.
3. "המדד הבסיסי" – המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, משמעו המדד של חודש \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ נקודות.
4. "המדד החדש" - משמעו לגבי כל תשלום שהרוכש חייב לשלם לחברה על חשבון מחיר הממכר וכל תשלום אחר שעל הרוכש 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.
5. כל התשלומים ע"ח מחיר הממכר ישולמו עד השעה 14:00 לפנה"צ.
  - א. תשלום שישולם לאחר השעה 14:00 לפנה"צ יחושב כאילו שולם ביום העסקים הבא אחריו.
  - ב. מחיר הממכר וכן כל תשלום מכול סוג שהוא שעל הרוכש לשלם לחברה על פי ההסכם ו/או נספח זה, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הממכר ולמעט ריבית פיגורים, יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הרוכש 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 שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם ייחשב "המדד החדש" כמדד אשר היה ידוע במועד אשר נקבע לפי הוראות הסכם זה לביצוע תשלום כאמור או למדד החל במועד פירעון התשלום שבפיגור וככל שהתשלום בפיגור יהיה בין 1 ל- 15 בחודש יהיה המדד שיפורסם ב- 15 לאותו חודש לפי הגבוה מבניהם וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש חלף החבות בהצמדה 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.

ג. 1. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את הפרשי ההצמדה והריבית שיגיעו ממנו, כאמור לעיל, ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הרוכש לשלמו על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור.

2. החברה תערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה המגיעים מהרוכש על פי ההסכם ונספח זה, לאחר הביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והרוכש ישלם לחברה את יתרת חובו על פי החישוב האמור לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת החברה.

למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לרוכש ולעריכת פרטיכל מסירה הינו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע התשלומים המפורטים בהסכם ונספח זה.

ד. בוטל  
ה. על אף האמור בסעיף 2.ב. לעיל, מוסכם בין הצדדים כי כל עוד החברה לא הנפיקה ומסרה לרוכש שוברים לתשלום שהוצאו ע"י הבנק המלווה - התמורה על חשבון מחיר הממכר תשולם לחברה כמפורט להלן:

1. התשלום הראשון, עד 7% מהתמורה בלבד, כאמור בסעיף 2.ב.1, ישולם לעו"ד החברה שיחזיק את התשלום הנ"ל בנאמנות עד להנפקת פנקס שוברים, בהתאם להוראות הדין.

2. לכשיונפקו שוברים, החברה תמסור לעו"ד של החברה ולעו"ד של הרוכש ו/או לרוכש הודעה בכתב, כי הונפק לרוכש פנקס שוברים עפ"י הוראות חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "פנקס השוברים" או "הודעת החברה" לפי העניין).

3. בתוך 7 ימי עסקים ממועד מסירת הודעת החברה לעו"ד של הרוכש ו/או לרוכש, ישלים הרוכש 3% נוספים מתוך סכום התמורה לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, באמצעות שוברי התשלום כמפורט בסעיף 2ד לעיל.



מובהר ומוסכם כי ככל והחברה לא מסרה לרוכש פנקס שוברים במעמד חתימת הסכם זה, אזי המדד יוקפא והסכום נשוא סעיף זה (3% מהתמורה) לא יוצמד ממועד חתימת הסכם זה ועד ל- 10 ימים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים, קרי הסכום שישולם יהא בהתאם למדד שהיה ידוע במועד חתימת הסכם זה.

4. 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. החברה רשאית לשלם השובר רק לאחר ביצוע התשלום המפורט בס"ק ה.2 לעיל. יצוין, כי פירות התשלום הראשון (בחשבון הנאמנות), ככל שיהיו, שייכים לחברה ולא יימנו כחלק מתשלום התמורה.

5. יתר התשלומים ישולמו בהתאם להוראות ההסכם על נספחיו.  
ו. לא יהיה בתשלום עפ"י השובר כדי להקנות לרוכש זכות מעבר לזכות לקבל את הבטוחה (כהגדרתה בתנאים הכלליים להסכם זה) ערבות מכר ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות מכר בעקבות זאת כדי להקנות לרוכש זכויות מעבר לזכויותיו עפ"י ערבות המכר, לרבות זכויות לשחרור הממכר מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק המלווה על הפרויקט ומקרקעי הפרויקט.

#### ריבית פיגורים

4. א. בכל מקרה שהרוכש יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם, מתחייב הרוכש לשלם לחברה בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים בהתאם להוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה (להלן: "ריבית הפיגורים"), ללא הפרשי הצמדה, ובלבד שחלפו 7 ימים מהמועד בו היה על הרוכש לבצע את התשלום.

ב. הרוכש מתחייב לשלם לחברה את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. מוסכם בזאת כי אם הרוכש 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 א' לעיל כאילו הייתה תשלום נפרד.

ג. האמור בסעיף זה לא יקנה לרוכש 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 הרוכש, לרבות הזכות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.



### הקדמת תשלומים

5. (א) הרוכש יהא רשאי להקדים כל אחד מהתשלומים (כתשלום אחד ולא לשיעורין) ע"ח התמורה ובלבד שהודיע על כך לחברה לפחות 14 ימי עסקים מראש ובכתב, כאשר מוסכם כי בגין כל הקדמה של תשלום, הרוכש יחויב בתשלום הפרשי הצמדה בהתאם למועד בו בוצע התשלום. הרוכש ישלם את התשלום בגין הפרשי ההצמדה כאמור במועד ביצוע אותו תשלום שהקדים. על פי פניה של הרוכש לחברה בכתב, החברה תמסור לרוכש את תחשיב הפרשי ההצמדה שעליו לשלם.

(ב) הרוכש אינו רשאי להקדים תשלומים שלא בהתאם להוראות סעיף 5(א) הנ"ל.

### שוונת

6. 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 הרוכש לשלם לחברה על פי האמור בהסכם שאיננו תשלום על חשבון התמורה ו/או על תשלומים שעל החברה לשלם לרוכש ככל שיהיו כאלה.

7. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה יחולו ויחייבו הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_ : הרוכש

\_\_\_\_\_ : החברה

\_\_\_\_\_ : הרוכש



**נספח ד' - ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר של הרוכש**  
**ייפוי כח מיוחד ובלתי חוזר נוטריוני**

אני/אנו החתום/ים מטה :

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה בזה את כוחו/ם של: ערד אפיקי נדל"ן בע"מ מס' חברה 515452480 ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי לישראל בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון ו/או גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ ו/או עורכי הדין ממשרד מ.פירון ושות', להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו 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 בשמנו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת בתמורה או ללא תמורה את הנכסים המפורטים בסעיף 19 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 למורשי/נו 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 למורשי/נו 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 שייעשו לפי כוח הרשאה זה וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, לקבל כספים בשמי/נו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות.
5. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמי/נו ובמקומי/נו 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 לי/נו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, החברה, האגודה 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 למורשי/נו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשי/נו ימצאו/ו לנכון לפי שיקול 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 בשמי/נו ובמקומי/נו 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 בשמי/נו ובמקומי/נו 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 לייצגני/נו 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 לאחר תאריך המסירה 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 למיופי הכוח לפי שיקול דעתו/תם הסביר, כמטרה המשרתת את בעלי הזכויות בחלקה ו/או בבית, או חלק מבעלי זכויות אלה.

15. לעשות בשמי כל פעולה שבאה לתת תוקף ו/או משנה תוקף לכל התחייבות שהתחייבתי בהסכם המכר ו/או בכל נספח מנספחיו של הסכם המכר, ואני/ו מסכים/ים מראש לכל הפעולות שייעשו על ידי מיופי הכוח כאמור בכוח הרשאה זה.

16. כוח הרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאי/ים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל ובכוח הרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיהן של ערד אפיקי נדל"ן בע"מ ו/או ו/או בנק לאומי לישראל בע"מ ו/או בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או בנק מזרחי טפחות בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון ו/או עורכי הדין ממשרד מ.פירון ושות' וגם/או אישיות משפטית אחרת (כולם ביחד וכל אחד לחוד יקראו להלן - "צד ג' ו/או בהתייחס לבנקים הנזכרים לעיל יקראו להלן - "הבנק"). כוח הרשאה זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי/נו ויחייב את יורשי/נו ויורשי יורשי/נו.



17. אני/נו מאשר/ים 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 שמי/נו 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.
18. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או ייחתם ביננו ובין צד ג' או מי מהם ו/או בכל מקרה בו צד ג' או מי מהם יהיו רשאים מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מיידי כל סכום שקבלנו או נקבל ממנו, יהיו מורשי/נו רשאים לבטל בשמי/נו ו/או במקומי/נו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמי/נו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמי/נו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לצד ג' או למי מהם ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות צד ג' או למי מהם ו/או לפקודתם את כל זכויותינו בנכסים ו/או על פי ההסכם.
19. כוח הרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים הנמצאים בבית שמש הידועים כחלקות 4 (בשלמות), 5 (בשלמות), 8 (בשלמות), 9 (בשלמות), 14 (בשלמות), 15 (בשלמות) בגוש 34583, הידועים גם כמגרשים מס' 3,4,7,8,13,14 (מתחם 42040) וכן חלקות 10 (בשלמות), 11 (בשלמות), 12 (בשלמות), 13 (בשלמות) בגוש 34583 (מתחם 42043), בית מס' זמני \_\_\_ דירה מס' זמני \_\_\_ 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 ייווצרו 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.
20. מדי פעם בפעם להעביר כוח הרשאה זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"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.
21. כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לכוח הרשאה זה יחייב אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכחי/נו והריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשי/נו שיעשו בתוקף כוח הרשאה זה.
22. כל אחד ממורשי/נו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי כוח הרשאה זה עם מורשי/נו האחרים. על פי כוח הרשאה זה או כל כוח הרשאה אחר שניתן ו/או יינתן על ידי/נו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
23. מיופי הכוח מוסמך/ים לעשות כל פעולה לפי ייפוי כוח זה אף אם היא ללא תמורה.
24. כל ספק בדבר היקף סמכויות מיופי הכוח יש לפרשו על דרך הרחבה ולא על דרך הצמצום.

**ולראיה באנו על החתום:**

אשד-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
1.0. 02. 2019  
מאשר

נספח ה' - מבוטל





נספח ה 1 - אישור בדבר ביטול בטוחה

לכבוד

בנק \_\_\_\_\_

סניף/מ"ע \_\_\_\_\_

הנדון: ביטול ערבות/יות חוק מכר מס'

(להלן: "הערבויות")

1. הרינו לאשר בזאת כי נמסרה לנו הדירה מס' \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים בקומה \_\_\_\_\_ כיוונים \_\_\_\_\_, במקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין"), החניה מס' \_\_\_\_\_ והמחסן מס' \_\_\_\_\_ (להלן ביחד: "הממכר").

2. כמו כן, הרינו לאשר כי ידוע לנו, כי בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובתנו בלשכת רישום מקרקעין ולהמצאת מכתב החרגה בלתי מותנה מכס ביחס לממכר (במקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין) (להלן: "התנאים") ובכפוף להוראות חוק המכר, יתקיימו התנאים לביטול ערבויות חוק מכר שקיבלנו בגין התשלומים ע"ח הממכר, וכי עם התקיימות התנאים כהגדרתם לעיל, אין לנו ולא תהיינה לנו כל תביעות או זכויות שהן בגין ערבויות אלה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ ("הרוכש")

העתק: \_\_\_\_\_ ("החברה")



נספח 11 - כתב התחייבות כלפי הבנק

כתב התחייבות

1. ידוע לרוכש הדירה שהיזם מקבל אשראי ו/או שירותי בנק מ\_\_\_\_\_ ובכלל זה גם ערבות לפי בקשת היזם או רוכש הדירה לזכות מי מהם (כל אלה, האשראי, שירותי הבנק וערבויות להלן – "האשראי").
2. ידוע לרוכש הדירה שמתן האשראי בידי הבנק מותנה, בין היתר, בהתחייבות רוכש הדירה על פי כתב נספח זה.
3. היזם מצהיר כי פתח את חשבון הפרויקט שמספרו \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_ והחשבון על תכולתו עתה ובעתיד משועבד לבנק.
4. היזם מצהיר כי הדירה היא חלק מהפרויקט של בניית יחידות דיור במקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקות \_\_\_\_\_, מגרשים \_\_\_\_\_ לפי תוכניות מתאר \_\_\_\_\_ על כל תיקוניהן כעת, או בעתיד.
5. תשלום לחשבון הפרויקט יבוצע בהתאם לאמור בסעיף 21.ה. לנספח התנאים הכלליים.
6. היזם מצהיר שעל פי ההסכם בינו לבין הבנק, כל שינוי במחיר, במועדי התשלום וכן שינויי בניה מהותיים טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה לשינויים האמורים תוקף לפי הבנק; הבנק עלול שלא להתחשב בשינויים אלו אם יחליט להמשיך ולסיים את הבניה.
7. הרוכש מסכים ומאשר כי זכותו של הבנק או של כל מי מטעמו, או כל מי שהבנק יעביר לו את זכויותיו או החובות הנוגעים לפרויקט, באם הבנק יבחר בכך, להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים, בהקמת הפרויקט למקרה שהיזם לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק להקמת וביצוע הפרויקט. במקרה כזה עפ"י דרישות הבנק בכתב מתחייב הרוכש לשלם לבנק או לכל מי מטעמו, את כל הסכומים שמגיעים ויגיעו ממנו ליזם עפ"י ההסכם ולבצע את כל שאר התחייבויותיו עפ"י ההסכם, כלפי הבנק או כל מי מטעמו.
- באם יבחר הבנק להמשיך בעצמו או באמצעות אחרים בביצוע או בהקמת הפרויקט, יסיים את הפרויקט במועד המסירה של הדירה כפי שנקבע בהסכם, או תוך תקופה של תשעה חודשים מיום שמונה כונס נכסים, המאוחר מבין השניים, אלא אם קבע בית המשפט אחרת.
8. הבנק זכאי להחליף את הערבות שנתן לרוכש הדירה בערבות דומה לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, ויתן לו הודעה על כך.

הרוכש

אשד-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
1.0. 02. 2019  
מאשר

נספח ז' - מבוטל



נספח ח' - נספח לדירה בשלבי בניה

תוספת להסכם מיום

שנערכה ונחתמה בתל אביב ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_

בין:

מס' חברה \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: הרוכש כהגדרתו במבוא להסכם

(להלן: "הרוכש")

מצד שני

הואיל: וביום \_\_\_\_\_ נערך ונחתם בין הצדדים הסכם לפיו רכש הרוכש מאת

החברה דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים המסומנת במס' \_\_\_\_\_, בבית המסומן במס'

\_\_\_\_\_ המוקם על ידי החברה והידוע כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן:

"ההסכם" ו-"הדירה", בהתאמה);

והואיל: והחברה החלה בבניית הבית אשר הדירה הינה חלק ממנו, וכן חלק

מהפריטים ו/או החומרים המיועדים לבניית הדירה נבחרו כבר על ידי החברה

ו/או הורכבו על ידה, הכל המפורט להלן;

**לפיכך הותנה הוצאה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. כללי

1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

1.2. לכל המונחים והביטויים המופיעים בתוספת זו תהא משמעות כזו המוקנית להם

בהסכם ובמבוא להסכם.

1.3. תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם.

1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות תוספת זו, יקבעו ויגברו

הוראות תוספת זו.

1.5. הכותרות בתוספת זו נועדו הינן לצורכי נוחות ואין ליתן להם שום פרשנות.





נספח ח1 – נספח תנאי מתלה (היתר בנייה).

בין:

ערד אפיקי נדל"ן בע"מ  
מספר חברה 515452480  
מרחוב השילוח 9, פתח תקווה  
(להלן - "החברה")

מצד אחד

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

מצד שני

הואיל וביום \_\_\_\_\_ נחתם בין הצדדים הסכם לפיו רכש הרוכש מאת החברה דירה מס' זמני \_\_\_\_\_ שתוקם על ידי החברה על קרקע הידועה כחלקות 4 (בשלמות), 5 (בשלמות), 8 (בשלמות), 9 (בשלמות), 14 (בשלמות), 15 (בשלמות) בגוש 34583, הידועים גם כמגרשים מס' 3,4,7,8,13,14 (מתחם 42040) וכן חלקות 10 (בשלמות), 11 (בשלמות), 12 (בשלמות), 13 (בשלמות) בגוש 34583 (מתחם 42043) (להלן - "ההסכם" ו- "הדירה", בהתאמה);

והואיל וטרם ניתן היתר בניה לבניית הפרויקט ותוכניות המכר המהוות חלק מתכנית ההיתר עדיין לא אושרו סופית ע"י הועדה המקומית ו/או משהב"ש (להלן: "היתר הבניה");

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. א. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
  - ב. לכל המונחים והביטויים המופיעים בתוספת זו תהא משמעות כזו המוקנית להם בהסכם ובמבוא להסכם.
  - ג. תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם.
  - ד. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות תוספת זו, יקבעו ויגברו הוראות תוספת זו.
2. מבוטל.
  3. הודע לרוכש כי במועד חתימת ההסכם וחתימת תוספת זו, טרם התקבל היתר בניה, וכי תכניות המכר ומפרט המכר המצורפים להסכם זה הינם תכניות ומפרטים חלקיים וזמניים.



4. הודע לרוכש כי הוצאת היתר הבניה כרוכה באישור כדין של הרשויות המוסמכות וכי ידוע לו והוא מסכים לכך שישנה אפשרות שלא יתקבל היתר בניה, ולפיכך לא תוכל החברה להקים את היחידה ו/או את הפרויקט באופן המתוכנן על ידה ו/או בכלל. כן הודע לרוכש כי החברה רשאית למשוך הבקשה להיתר - כולה או חלקה - בכל שלב שהוא ומכל סיבה שהיא. הרוכש מסכים לכך ומאשר כי לא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה ו/או מי מטעמה בגין כך.

5. החברה מתחייבת להעביר לידי הרוכש תכניות מכר ומפרט מכר סופיים בתוך 60 יום ממועד קבלת היתר הבניה.

6. הרוכש יהא רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב שתימסר לחברה במקרים המפורטים בסעיף זה להלן, והכול בכפוף להוראות המפורטות בתוספת זו להלן:

א. היה ובתוכניות המכר ו/או במפרט המכר הסופיים יחולו שינויים מהותיים ביחס לתכניות ולמפרטים החלקיים והזמניים שהומצאו לרוכש בהתאם לסעיף 3 לעיל (להלן - "השינויים המהותיים בתוכניות")

#### או

ב. אם עד 6 חודשים ממועד חתימת הצדדים על הסכם המכר (להלן - "המועד הקובע") לא יוצא על ידי החברה היתר הבניה אשר לפיו ניתן יהיה לבנות את הבית ואת הדירה בהתאם לתכניות ולמפרט המצורפים להסכם כחלק מנספח "ב" להסכם זה ללא שינויים או בשינויים שאינם מהותיים.

ככל שלא בוטל הסכם זה יהא "מועד השלמת הבניה המשוער" כהגדרתו במבוא להסכם.

7. כללו תכניות המכר ו/או מפרטי המכר הסופיים שינויים מהותיים לעומת תכניות המכר ו/או מפרטי המכר המלאים או במקרה בו הגיע המועד הקובע מבלי שהוצא היתר הבניה, יהא הרוכש רשאי להודיע לחברה, תוך 14 ימים מיום קבלת תכניות ומפרטי המכר הסופיים או תוך 14 ימים מהמועד הקובע, לפי העניין, כי הוא מבטל את ההסכם וזאת באמצעות חתימתו על נוסח הודעת ביטול (להלן - "הודעת הביטול מטעם הרוכש").

8. היה ולא התקבלה בחברה הודעת הביטול מטעם הרוכש על אף שחלפה תקופה של 14 ימים ממועד קבלת תכניות המכר ומפרטי המכר הסופיים או מהמועד הקובע, לפי העניין, יחשב הרוכש כמי שוויתר על זכותו לביטול ההסכם וכן במקרה זה הרוכש מוותר על כל טענה כלפי החברה בדבר שינויים כלשהם בין תכניות ומפרטי המכר החלקיים והזמניים לבין תכניות ומפרטי המכר הסופיים.



9. בוטל ההסכם בהתאם להוראת סעיף 7 לעיל אזי תוך 45 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול מטעם הרוכש יוחזרו לרוכש הכספים ששולמו על ידו לחברה על חשבון התמורה בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בנספח "ב" להסכם, והכל בכפוף להחזרת כל ערבות ו/או בטוחה אחרת אשר נמסרה לרוכש על ידי החברה, אם נמסרה ובמקרה שהרוכש לקח משכנתא בגין הדירה - כנגד ביטול התחייבות החברה לרישום המשכנתא וככל שנרשמה לטובת הרוכש הערת אזהרה - כנגד מחיקתה ולאחר שהרוכש חתם על תצהירי ביטול של ההסכם וכל מסמך נוסף שיידרש על ידי החברה ו/או על ידי רשויות מיסוי מקרקעין.
10. עם ביטול ההסכם, הצדדים מתחייבים לשתף פעולה ולחתום על כל המסמכים לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל כל ההצהרות ו/או התצהירים ו/או הדיווחים הדרושים על פי כל דין ו/או על פי דרישת הרשויות השונות לשם דיווח על ביטול ההסכם לאותן רשויות, ו/או לבנק מטעם הרוכש ממנו לקח הרוכש את המשכנתא בגין הדירה.
11. מוסכם בזאת כי שינוי העולה על הסטיה הקבילה כקבוע בצו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 הינו שינוי מהותי. אין באמור לגרוע מזכויות הרוכש עפ"י כל דין.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
ה ר ו כ ש

\_\_\_\_\_  
החברה





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 "נתיב בשדרה" (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר, ערד אפיקי נדל"ן בע"מ (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 לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

1.
  - א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז והמצ"ב כנספח לכתב התחייבות זה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.  
כמו כן, חתמנו על תצהיר "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב.
  - ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או עד חלוף 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מבניהם.  
כמו כן, אני/אנו מתחייבים בזאת שלא לחתום לפני תום חמש/שבע השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום חמש/שבע השנים הנ"ל.
2. 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.
3.
  - א. הנני/נו מבקשים 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.



ב. ידוע לי/נו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/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/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
עו"ד



## נספח לכתב התחייבות – הגדרת "חסר זירה"

### קריטריונים לקבלת זכאות לחסר זירה

#### חסר זירה

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 שנחלה 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

1. רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה.
2. 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

1. זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
  2. זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות.
  3. 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 שלישי) 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/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.

**אישור:**

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

שם מלא של עורך הדין \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

**אישור:**

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

שם מלא של עורך הדין \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_



נספח י' – הצהרה בדבר העדר יחסים מיוחדים

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד \_\_\_\_\_

(להלן: "החברה")

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם מיום \_\_\_\_\_

לרכישת זירה מס' \_\_\_\_\_ בבית מס' \_\_\_\_\_ שיוקם על ידי החברה בגוש

חלקות \_\_\_\_\_ בפרויקט

אני, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת כדלקמן:

ידוע לי כי עפ"י הוראות המכרז הריני להתחייב ולאשר כי אין ביני או בין קרובי לבין החברה או קרובה יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (נא לסמן):

- אינני נושא/ת משרה בחברה.
- אינני עובד/ת של החברה.
- אינני שותף/ה לעסקיה של החברה.
- אינני בעלים, שולט או מחזיק בחמישה אחוזים או יותר מזכויות ההצבעה או המניות בחברה, במישרין או בעקיפין.
- אינני קרוב/ה משפחה של עובד החברה; לעניין זה, "קרוב משפחה" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, הורה של בן-הזוג, צאצא, צאצא של בן-הזוג, ובן-זוגו של כל אחד מאלה.
- אינני עובד/ת \_\_\_\_\_ בע"מ ו/או חברות קשורות לקבוצת \_\_\_\_\_ בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בקבוצת \_\_\_\_\_.
- אינני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד קבוצת \_\_\_\_\_ או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בקבוצת \_\_\_\_\_.
- הנני עובד/ת קבוצת \_\_\_\_\_ בע"מ ו/או חברות קשורות לקבוצת \_\_\_\_\_ בע"מ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בקבוצת \_\_\_\_\_.
- הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד קבוצת \_\_\_\_\_ או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בקבוצת \_\_\_\_\_.

ידוע לי כי ככל והנני עובד/ת הנני עובד/ת \_\_\_\_\_ ו/או חברות קשורות לקבוצת \_\_\_\_\_ ו/או אצל מי מבעלי השליטה בקבוצת \_\_\_\_\_ ו/או הנני קרוב/ה משפחה מדרגה ראשונה של עובד \_\_\_\_\_ או גוף קשור אליה או של מי מבעלי השליטה בקבוצת \_\_\_\_\_, המכירה תהיה כפופה לאישור האורגנים כדין.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ (חתימת הרוכש)



נספח יא - מכתב החרגה מחברת גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ

לכבוד

ג.א.נ,

הנדון: פרויקט בנייה במקרקעין הידועים כ- מגרשים מספר 3, 4, 7, 8, 13, ו- 14, לפי תכנית 102-0074732 המהווים את חלקות 74, 88, 95, 98 ו- 108 בגוש 34295 - בשטח כולל של 8,662 מ"ר, והידועים גם כמתחם 42040, והמצויים בשכונת רמת בית שמש ד'1 בבית שמש (להלן: "המקרקעין")

**הואיל** ועל המקרקעין רשום לטובתנו שעבוד בדרגה שניה לאחר השיעבוד בדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק"), המוגבל בסכום של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) (להלן: "השיעבוד").

**והואיל** וחתמתם על הסכם עם ערד אפיקי נדל"ן בע"מ (להלן: "היזם"), לרכישת יחידת דיור מס' \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים שנבנית/תבנה על המקרקעין (להלן: "היחידה").

לפיכך הרינו לאשר לכם בזה, כי השיעבוד לא יחול על היחידה, וזאת כפוף ולאחר קיומם המצטבר של כל התנאים שלהלן:

1. תמורת היחידה שולמה במלואה על ידכם לזכות בחשבון מספר \_\_\_\_\_ המתנהל ו/או יתנהל בסניף \_\_\_\_\_ (סניף \_\_\_\_\_) של בנק מזרחי טפחות בע"מ.

2. הבנק אישר לכם, כי השיעבוד לטובתו לא יחול על היחידה.

הסכמתנו זו מותנית בכך כי זכותינו המשפטית למימוש השיעבוד לא תיפגע, כך שאנו נוכל לממש את השיעבוד על יתר חלקי המקרקעין, למעט היחידה שתשחרר כאמור לעיל, ללא צורך בקבלת הסכמתם.

בכבוד רב,

גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ



נספח יא - מכתב החרגה מחברת גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ

לכבוד

ג.א.נ.

הנדון: פרויקט בנייה במקרקעין הידועים כ- מגרשים מספר 9, 10,  
11 ו-12, לפי תכנית 102-0074732 המהווים את חלקה 108 (בחלק)  
בגוש 34295 - בשטח כולל של 7,211 מ"ר, והידועים גם כמתחם  
42043, והמצויים בשכונת רמת בית שמש ד'1 בבית שמש (להלן:  
"המקרקעין")

**הואיל** ועל המקרקעין רשום לטובתנו שעבוד בדרגה שניה לאחר השיעבוד בדרגה ראשונה לטובת בנק  
לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק"), המוגבל בסכום של \_\_\_\_\_ ש"ח ( )  
שקלים חדשים) (להלן: "השיעבוד").

**והואיל** וחתמתם על הסכם עם ערד אפיקי נדל"ן בע"מ (להלן: "היזם"), לרכישת יחידת  
דיוור מס' \_\_\_\_\_ בת \_\_\_\_\_ חדרים שנבנית/תבנה על המקרקעין (להלן:  
"היחידה").

לפיכך הרינו לאשר לכם בזה, כי השיעבוד לא יחול על היחידה, וזאת כפוף ולאחר קיומם  
המצטבר של כל התנאים שלהלן:

1. תמורת היחידה שולמה במלואה על ידכם לזכות בחשבון מספר \_\_\_\_\_  
המתנהל ו/או יתנהל בסניף \_\_\_\_\_ (סניף \_\_\_\_\_) של בנק לאומי לישראל  
בע"מ.

2. הבנק אישר לכם, כי השיעבוד לטובתו לא יחול על היחידה.

הסכמתנו זו מותנית בכך כי זכותינו המשפטית למימוש השיעבוד לא תיפגע, כך שאנו נוכל  
לממש את השיעבוד על יתר חלקי המקרקעין, למעט היחידה שתשחרר כאמור לעיל, ללא  
צורך בקבלת הסכמתם.

בכבוד רב,

גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ