



בס"ד

בניין מספר (זמני): _____
 דירה מספר (זמני): _____



הסכם מכר – דירת "מחיר למשתכן"

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

חן חיים בע"מ, ח.פ. 511832776
 מרח' אשכולי פז 30 אשקלון
 (להלן: "המוכר")

בין:

מצד אחד;

לבין:

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

מרח' _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

טל: _____; נייד: _____

מצד שני;

(שניהם ביחד ולחוד בערבות הדדית, להלן: "הקונה")

והואיל (1): והמוכר הינו בעל זכויות עפ"י חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") במקרקעין, כהגדרתם להלן, אשר הוקצו בדרך של מכרז, כהגדרתו להלן, שפורסם על ידי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") ורמ"י במשותף;

והואיל (2): והמוכר בונה ו/או מתעתד לבנות על המקרקעין, או על חלק מהם, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, את הפרויקט, כמפורט בהסכם זה;

והואיל (3): וברצון הקונה לרכוש מהמוכר וברצון המוכר למכור לקונה דירה בפרויקט, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל (4): והמוכר מצהיר כי בכפוף למילוי התחייבויות הקונה בהסכם זה במלואן ובמועדן, הזכויות בדירה תועברנה/תוקנה לקונה כשהדירה משוחררת מכל שעבוד, עיקול, חוב או זכות צד שלישי כלשהו, למעט שעבדים על המקרקעין ועל הזכויות בגין הפרויקט, שנרשמו או יירשמו לטובת הבנק כהגדרתו בהסכם זה, ואשר יוחרגו ביחס לדירה בהתאם להוראות סעיף 16 להלן, ולמעט כמפורט בסעיף 0 להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים והוראות כלליות

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

1.2. כותרות סעיפי ההסכם אינן חלק ממנו ולא תילקחנה בחשבון לפירושו.

1.3. רשימת נספחים

1.3.1.	נספח א'	-	מפרט מכר / מפרט טכני.
1.3.2.	נספח ב'	-	תוכניות מכר.
1.3.3.	נספח ג'	-	נספח תשלומים ומועדים.
1.3.4.	נספח ד'	-	יפוי כח בלתי חוזר.
1.3.5.	נספח ה	-	נספח ליווי בנקאי.
1.3.6.	נספח ו'	-	תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים
1.3.7.	נספח ז' 2/1	-	תצהיר וכתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן / תצהיר וכתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן (יצורף בהתאם לסטטוס הקונה)

- 1.3.8. נספח ח' - נספח לעניין היתר בניה (תנאי מתלה)
- 1.3.9. נספח ט' - נספח הצמדת חניית נכה
- 1.3.10. נספח י - נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ד
- 1.3.11. נספח י"א - אישור הקונה לעניין ייצוג על ידי עורכי הדין

- 1.1. מוסכם בזאת כי הסטיות המותרות על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973 (להלן: "**חוק המכר (דירות)**") וכל סטייה אשר תוכר בעתיד מבחינה חוקית כסטייה מותרת, הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה מהמפרט ומהתוכניות, הן לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או שינויו ולא תזכינה את הקונה במאומה. הקונה מאשר כי מבחינתו כל הגדלת שטח, מידות או כמויות אינה מהווה סטייה ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי המוכר בשל כך, ובלבד שהסטייה בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.
- 1.2. מובהר כי ככל שחלק מהדירה הינו חצר ו/או גינה, הרי שסימון החצר ו/או הגינה וגבולותיהן אינם סופיים וכי כל תוספת לשטחן ללא הגבלה ו/או שינוי צורתן לא יהווה הפרה של התחייבויות המוכר, ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לגרוע מגודלה של הדירה ו/או שטחה ו/או שטח החצר ו/או הגינה, מיקומה וכיוונה.
- 1.3. מובהר כי לצרכים אחרים, כגון לצרכי חישוב ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכיו"ב, עשוי אופן חישוב שטח הדירה להיערך באופן שונה מהאופן המתואר לעיל ובלבד שזכויות הקונה לא תפגענה.
- 1.4. מובהר כי על אף כל האמור בהסכם זה לעיל ולהלן, כי אין בהוראות הסכם זה בכדי לפגום בהוראות הקוגנטיות של חוק המכר (דירות) ו/או כל הוראת דין אחר. ככל וקיימת סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות כל דין אשר לא ניתן להתנות עליו, יגברו הוראות הדין.

2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים פירושים כדלקמן:

- 2.1. "**המקרקעין**" – מגרש 1093 ו/או מגרש 1094 ו/או מגרש 1095 לפי תוכנית מס' 126/03/23, על חלקה 1 (חלק) בגוש 39663 באופקים; לרבות כל זיהוי אחר שיינתן לחלקות כתוצאה מאיחוד, פיצול, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, רישום בית משותף, הליכי תכנון שיאושרו וכיוצ"ב. המוכר יהיה רשאי לפעול על פי שיקול דעתו הבלעדי ו/או על פי הוראת כל רשות לפיצול המקרקעין ו/או איחודם עם מגרשים ו/או חלקות אחרים ו/או לחלוקתם ו/או לחלוקת מי מבניהם מחדש, ובמידה שיעשה כן יכונן החלקות ו/או המגרשים המפוצלים ו/או המאוחדים ו/או המחולקים ו/או המגרשים החדשים שיווצרו - "**המקרקעין**";
- 2.2. "**התב"ע**" – תכנית 126/03/23 ו/או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין בכל עת;
- 2.3. "**הפרויקט**" – ייקרא בשם "נקודת חן באופקים" ו/או כל שם אחר לפי בחירת המוכר, ובמסגרתו תבוצע בניית מספר בניינים בהתאם להוראות הסכם זה, אשר ייבנו על המקרקעין במקביל או בשלבים על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ובהם שטחי מגורים ו/או שטחים טכניים ו/או אחרים וכו', בכפוף לאמור בסעיף 5.2 להלן, הכל על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות המכר.
- מובהר כי כל המופיע בתוכניות ביחס ליתר חלקי הפרויקט ו/או המקרקעין מלבד הבניין, ככל שמופיע, אינו מחייב את המוכר והמוכר רשאי לבחור אם לבנות ביתר הפרויקט ו/או המקרקעין מלבד הבניין, ואם לאו. על אף האמור, מובהר כי בכל עת למוכר שיקול דעת להרחיב את הפרויקט גם למקרקעין סמוכים ו/או אחרים או לצמצמו, ואף לקבוע כי הגדרת הפרויקט תהיה שונה ביחס לסעיפים שונים בהסכם זה, עפ"י שיקול דעת המוכר, ובמקרה כאמור ההגדרה שדלעיל תתייחס לשטחים אותם יקבע המוכר כאמור לעיל;
- 2.4. "**הבניין**" – הבניין הנבנה או שיבנה על המקרקעין כמפורט במפרט הטכני (נספח א' להסכם) ובתוכניות (נספח ב' להסכם) ואשר בו תמצא הדירה, והוא בניין אחד מתוך מספר בניינים בפרויקט, בכפוף לאמור בהגדרת הפרויקט;
- 2.5. "**הדירה**" או "**היחידה**" – הדירה כמשמעותה בסעיף 2 לנספח ג' להסכם זה, לרבות הצמודותיה (ככל וישנן), לרבות תיאורה במפרט הטכני כהגדתו להלן ולרבות חלקה היחסי ברכוש המשותף כאמור בסעיף 11 להלן;

- 2.6. "המפרט" – המפרט הטכני המצורף כנספח א' להסכם זה, לרבות הנספחים לו, וכן כל תיקון בו בהתאם להוראות הסכם זה ;
- 2.7. "התכניות" – התכניות המצורפות כנספח ב' להסכם זה, וכן כל תיקון בהן בהתאם להוראות הסכם זה ;
- 2.8. "מחיר הדירה" – המחיר שישלם הקונה כמפורט בסעיף 4.1 לנספח ג' להסכם זה ;
- 2.9. "הבנק" או "הבנק המלווה" – בנק _____ בע"מ ו/או כל בנק ו/או חברת ביטוח ו/או גורם נוסף ו/או אחר, אשר יעניק לוי פיננסי לפרויקט ו/או ינפיק ערבויות ו/או פוליסות ביטוח לקונה וליתר רוכשי היחידות בפרויקט בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן: "חוק המכר (הבטחת השקעות)"), ו/או אשר יעמיד מימון למוכר. ככל ובמועד חתימת הסכם זה עדיין לא ידועה זהות הבנק המלווה – תושלם הגדרה זו על פי הודעת המוכר כפי שתימסר ;
- 2.10. "חשבון הפרויקט" – חשבון מס' _____ בסניף _____ (מס' סניף _____) בבנק ו/או כל חשבון אחר שיחליף אותו לצורך העמדת האשראי בפרויקט (ככל שלא מולא בחתימה, יהיה חשבון הפרויקט החשבון עליו יודיע המוכר לקונה בכתב) ;
- 2.11. "משכנתא לטובת קונה" או "משכנתא לטובת מוסד כספי" – משכון זכויות הקונה בדירה עפ"י הסכם זה בלשכת רשם המקרקעין ו/או רמ"י ו/או רשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או הסבה של ערבות מכר/פוליסת ביטוח בדרך של מתן הוראה בלתי חוזרת בדבר העברת הכספים המגיעים במקרה של מימוש ערבות מכר/פוליסת ביטוח ו/או חתימת המוכר על רישום ו/או התחייבות לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרשום משכנתא על זכויות הקונה בדירה, הכל לטובת מוסד כספי מממן (בנק או חברת ביטוח) (להלן: "מוסד כספי") שייתן בפועל הלוואה לקונה לצורך מימון תשלום מחיר הדירה ו/או כל חלק ממנו (להלן: "ההלוואה") ;
- 2.12. "היתר הבניה" – היתר בניה כדין על פיו ניתן לבנות את הבניין, לרבות כל שינוי ו/או תיקון להיתר ;
- 2.13. "המשרד" – משרד הבינוי והשיכון ;
- 2.14. "המכרז" – מכרז מחיר למשתכן מס' בש/172/2016 על נספחיו ;
- 2.15. "מועד המסירה" – כמפורט בסעיף 3 לנספח ג' להסכם זה ;

3. העסקה

- 3.1. המוכר מתחייב בזה למכור לקונה והקונה מתחייב בזה לרכוש מהמוכר את הדירה באופן הנקוב להלן ובכפוף לתשלום מלוא התמורה וקיום שאר תנאי הסכם זה ע"י הקונה במלואם ובמועדם.
- 3.2. הובא לידיעת הקונה כי לאחר שהמוכר אפשר לו לעשות כן, הוא רשאי לבקר במקרקעין ובסביבתם, במצבם בעת חתימת הסכם זה, לראות ולבדוק בעצמו ו/או ע"י אנשי מקצוע מטעמו את המקרקעין ואת סביבתם, את המערכות, המתקנים והתשתיות במקרקעין ובסביבתם, את אישור הזכויות מטעם רמ"י, את התב"ע ואת תכניות בניין הערים החלות ו/או שייתכן ותחולנה על המקרקעין, סביבתם ועל הדירה, לרבות השימושים השונים המותרים על פי התוכניות הנ"ל במקרקעין ו/או בקרבת המקרקעין ו/או במקרקעין אחרים, את המפרט והתכניות המצורפות להסכם, את המכרז על כל נספחיו, את חוזה הבניה שנחתם בין המוכר לבין המשרד (להלן: "חוזה הבניה"), את זכויות המוכר במקרקעין ו/או בדירה וכן את הוראות הסכם זה ונספחיו.
- הודע הקונה כי הוא רשאי לבצע את כל הבדיקות שחפץ ולקבל את כל המידע שביקש, וכי הוא קרא והבין היטב את פרטי התכניות, המפרט וההסכם על כל נספחיו ואת חוזה החכירה, כהגדרתו לעיל, על תנאיו ואת המכרז ואת חוזה הבניה, כהגדרתו לעיל ואת הוראות התב"ע והוא מצא את הכל מתאים למבוקשו ולצרכיו מכל הבחינות.
- מבלי לגרוע מהאמור, המוכר מתחייב כי יראה לקונה את הדירה ו/או את הבניין ו/או את המקרקעין, ככל ויחפוץ בכך הקונה, והכל בכפוף לתיאום מראש בהתאם ללוח הזמנים של המוכר, ובכפוף לכלל נהלי הבטיחות במקום מתוקף היותו אתר בנייה, ובכפוף להוראות כל דין.
- 3.3. הובא לידיעת הקונה כי בהתאם לתנאי המכרז, חלות על הפרויקט הוראות "מכרזי מחיר למשתכן". בנוסף מצהיר הקונה כי ידוע לו שעפ"י הוראות המכרז חלק מהדירות בפרויקט שווקו/ישווקו (לפחות בשלב הראשון) לזכאי המשרד ואין לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה (למעט תביעת פיצויים ככל שהוא זכאי להם) בעניין זה כלפי המוכר.

3.4. הובהר לרוכש כי תוקפו של הסכם זה מותנה, בקיומם של התנאים המצטברים הבאים:

3.4.1. ניתן לחברה היתר בניה כהגדרתו להלן והכל בכפוף למפורט **בנספח ח'** להסכם זה.

3.4.2. נחתם הסכם ליווי בנקאי להקמת הפרויקט עם הבנק המלווה, ובכלל זאת הנופק פנקס שוברים לרוכש והכל בכפוף לאמור **בנספח ג'** להסכם זה.

4. **בניית הדירה**

4.1. המוכר מצהיר ומתחייב כי יבנה את הדירה והבניין בהתאם למפרט ולתוכניות כמפורט בנספחים א' ו-ב' להסכם זה, בהתאם להיתר הבניה ובכפוף להוראות הסכם זה. מוסכם בין הצדדים, כי סטיות כמפורט בסעיף 1.1 לעיל, הן סטיות קבילות, לא יראו אותן כסטייה מהמפרט הטכני ומהתוכניות, הן לא תחשבנה כאי התאמה ו/או כהפרת הסכם זה או כשינוי, ולא תזכינה את הקונה בזכות תביעה כלשהי (למעט תביעת פיצויים ככל שהוא זכאי להם).

בכל מקרה בו מצוינת במפרט הטכני חלופה לגביה נקבע במפרט הטכני במפורש כי היא לבחירת הקונה, הקונה יודיע למוכר על בחירתו מתוך החלופות, מיד עם דרישתו הראשונה של המוכר, ולא יאוחר מהמועד אותו יקבעו למתן ההודעה. היה והקונה לא יודיע למוכר על בחירתו כאמור, יהא רשאי המוכר, לאחר מתן התראה על כך לקונה, לבחור את החלופה עבור הקונה, לפי שיקול דעתו הסביר ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה (למעט תביעת פיצויים ככל שהוא זכאי להם) בעניין זה כלפי המוכר.

4.2. הקונה מודע לכך כי על אף שבכוונת המוכר לבנות את הדירה, הבניין והפרויקט בעצמו קבלן מבצע, המוכר שומר לעצמו את הזכות לבצע את הבניה על ידי קבלן מבצע מטעמו (לעיל ולהלן: "**הקבלן המבצע**"), לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. אין באמור בכדי לפגוע בזכותו של המוכר לבנות את הדירה והפרויקט בעצמו. המוכר מתחייב, כי ככל ויתקשר עם קבלן מבצע, יתקשר עם קבלן שיהיה קבלן רשום ומורשה על פי החוק ובעל סיווג מתאים לבניית הפרויקט.

ככל והמוכר יתקשר עם קבלן מבצע כאמור, יודיע על כך המוכר לקונה תוך ציון זהותו של הקבלן המבצע ופרטי ההתקשרות עמו, וממועד זה יהא הקבלן המבצע חייב בכל הנוגע למחויבויות המוכר בנוגע לבניה ו/או שינויי דיירים ו/או מסירת הדירה ו/או ביצוע תיקוני בדק ו/או אחריות, וכל ההתנהלות בכל הנוגע לנושאים אלו תהיה מול הקבלן המבצע. בהתאם יחולו הוראות הסכם זה בנוגע לנושאים הנ"ל בשינויים המחויבים, ויראו אותן כאילו מתייחסות לקבלן המבצע. אין בהוראות סעיף זה בכדי לגרוע מחובות המוכר כלפי הקונה לפי הסכם זה.

4.3. אופן עבודות הבניה והפיתוח והיקפן, לרבות הקצב, המיקום, הגודל, הצורה, החומרים, אם ובמידה שלא צוינו בהסכם זה ו/או במפרט, ייקבעו ע"י המוכר לפי שיקול דעתו הסביר ובחירתו, ובהתחשב בדרישות רשויות התכנון המוסמכות, המשרד, רמ"י והרשות המפתחת ככל שיועמדו דרישות אלה על ידם.

4.4. בכפוף לאמור בהסכם זה, המוכר מתחייב כי החזקה בדירה תימסר לקונה במועד המסירה כהגדרתו בסעיף 6.5 להלן, כשהדירה גמורה כאמור לעיל וכאמור בסעיף 6.2 להלן, ראוייה לשימוש למגורים ופנויה מכל אדם וחפץ, וחופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על פי בקשת רוכש הדירה.

האמור בסעיף זה הינו בכפיפות לכך שהקונה ימלא, קודם למועד המסירה, את כל אותן ההתחייבויות שהתחייב למלא בהתאם להוראות הסכם זה לפני מסירת החזקה בדירה, ובמיוחד סילוק בפועל של כל תשלום שהקונה התחייב לשלם למוכר ולכל גוף, אדם, או רשות אחרים עפ"י הוראות הסכם זה ו/או כל דין, לרבות הפרשי הצמדה ו/או ריבית ו/או הוצאות אחרות ככל שנגרמו או נתהוו במקרה של איחור בתשלומים, הכל עפ"י הוראות הסכם זה, ובכפוף להפקדתם בנאמנות/החזרת הערבות הבנקאית/פוליסת הביטוח, אם קיבל אותה כבטוחה מהמוכר לפי הוראות סעיף 14 להלן.

5. **תכנון ובניית הפרויקט**

5.1. הודע לקונה כי הינו רוכש את הזכויות בדירה בלבד, וכי המוכר הביא לידיעתו כי ככל ויפעל לתיקון היתר הבניה ו/או בהתאם לדרישת הרשויות, ייתכנו שינויים בתכניות ו/או במפרט, בהתאם לאמור ו/או לצורך ביצוע פעולות מכח הוראות הסכם זה. כמו כן, הודע הקונה שלמוכר הזכות לנייד זכויות בניה ו/או שימושים/יעודים ממקרקעין אחרים לכל אחד מהבניינים במקרקעין וכמו כן לנייד זכויות בניה ו/או שימושים/יעודים בין כל אחד מהבניינים נשוא המקרקעין לכל בניין/נים אחר/ים בתחום המקרקעין ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה ובלבד שלא יהיה שינוי בגודל הדירה, שטחה ומיקומה.

- 5.2. הודע הקונה כי למוכר יש שיקול דעת סביר לפעול לשינוי התוכניות של הפרויקט והתב"ע החלה על המקרקעין ו/או לתקן את היתר הבניה, ובלבד שהדבר נעשה מיוזמת הרשויות המוסמכות. יובהר, כי המוכר יהיה רשאי לדרוש שינוי של התב"ע ו/או היתר הבניה, ובלבד שהדבר יהיה בהתאם להוראות סעיף 147 לחוק התכנון והבניה ו/או כל הוראת דין אחרת, לרבות בדרך של הקלות, לרבות לעניין מיקום הבניינים במקרקעין ובפרויקט ו/או מספר הבניינים במקרקעין ובפרויקט, שינוי מקומו של הבניין בתוך האחרים, מיקום החניות, שינוי המרחקים בין הבניינים במקרקעין ובפרויקט, שינוי מקומו של הבניין בתוך המקרקעין, סוג החניות (לרבות קביעה כי כל או חלק מהחניות תהיינה עיליות או תת קרקעיות או מקורות), מספר מקומות החניה, מספר קומות מרתף לחניות, ככל שקיים חניון תת קרקעי, חלוקת מקומות החניה, שטחי מקומות החניה, דרכי הגישה לבניין, למקרקעין, לפרויקט, למפלס החניה, לחניה ולרכוש המשותף, לרבות מיקום דרכי הגישה כאמור, מיקום החדרים הטכניים בפרויקט ו/או בבניין וחדרים אחרים כאמור בסעיף 11.5 להלן, ככל שימוקמו בפרויקט, ופרטי תוכניות הפיתוח, תכנון קומת הקרקע, שינוי גובה הקומות, שינוי גובה הבניין ו/או בניינים אחרים בפרויקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או מספר הקומות בהם (תוך שמובהר לעניין זה כי אין במספר קומה בכדי להעיד על גובהה) ו/או כמות היחידות בבניין ו/או בבניינים אחרים בפרויקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים (לרבות בדרך של פיצול ו/או איחוד יחידות ו/או בדרך של איחוד בניינים). בכל העניינים הנ"ל יהיה המוכר רשאי להחליט במהלך הבניה של הבניין ושל הפרויקט ו/או אף לאחר סיומם והכל בכפוף להחלטת הרשויות המוסמכות ובכפוף להיתר הבניה והוראות המכרז והדין ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה.
- 5.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע הקונה כי בהתאם לדרישות תכנוניות מצד הרשויות הרלוונטיות ו/או לדרישות הרשויות הרלוונטיות (לרבות עקב אישור תב"עות שאינן תקפות במועד חתימת ההסכם) ו/או עפ"י שיקול דעתו הסביר של המוכר ועל פי דרישת הרשויות, ייתכן ויבוצעו שינויים בדרכי הגישה ו/או בהסדרי התנועה ו/או בכניסות למקרקעין ו/או לבניין ו/או לבניינים סמוכים ו/או אחרים ו/או תשתנה תכנית התנועה במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים (לרבות באופן שישפיע על מיקום מקומות החניה) ו/או ישתנה תכנון הפיתוח ו/או תכנון המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או קומות הקרקע בבניין ו/או בבניינים אחרים, לרבות בדרך של תוספת דירה/ות גן על הצמודותיה/ן בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה.
- 5.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הובא לידיעת הקונה כי לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, יתכן ובמקרקעין ו/או בבניין יהיו חניות/ מקומות חניה אשר המוכר יקנה בהם זכות (בעלות/חכירה/בכל אופן שימצא לנכון) למי שיש/ יהיו לו זכויות במקרקעין אולם בבניין אחר בפרויקט, ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה.
- 5.5. בסעיף זה "שינויים" ו/או "תיקונים" כאמור לעיל מתייחסים, לרבות, אך לא רק, לשינויים ו/או תיקונים בשטחים הציבוריים ו/או בחזיתות ו/או בשטחים המוצמדים ו/או ברכוש המשותף וכדומה.
- 5.6. הודע הקונה לכך שחלקי הפרויקט ו/או שאר היחידות, על הצמודותיהן ו/או מבנים במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ייבנו ו/או לא ייבנו בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר והוא לא יפריע לבנייתם בכל צורה שהיא, ובלבד שהדבר יעשה בהתאם לדרישת הרשויות ו/או תב"ע ותוכניות שהשתנו.
- 5.7. הובא לידיעת הקונה שהמוכר יהיה רשאי להמשיך ולבנות את הפרויקט ו/או חלקים ממנו ו/או בניינים אחרים במקרקעין ו/או בניינים שייבנו, אם ייבנו ע"י המוכר, בסמוך למקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או חלקים מהם, בתקופות ובמועדים שיקבעו על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר בכפוף להוראות המכרז, גם לאחר מועד מסירתה של הדירה ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע מהקונה שימוש סביר וגישה סבירה לדירתו.
- 5.8. המוכר יהיה רשאי לעשות בשאר חלקי הפרויקט ו/או בבניינים סמוכים ו/או במקרקעין אחרים, אם וככל שיבנו על ידו בסמוך למקרקעין, לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות המכרז והתב"ע.
- 5.9. הובא לידיעת הקונה, כי המוכר רשאי לפעול על פי שיקול דעתו הסביר בקשר עם קיומם ו/או אי קיומם ו/או מתכונת בנייתם ו/או אי בנייתם של שאר חלקי הפרויקט ו/או שטחים ו/או דירות ו/או בניינים נוספים שיבנו ו/או לא יבנו במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או לשינויים שיבקש המוכר להכניס בתב"ע ו/או במסגרת תב"ע חדשה ובלבד שהשינויים אושרו על ידי רשות מוסמכת, ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בבניינים סמוכים ו/או אחרים שייבנו, אם יבנו, בסמוך למקרקעין, בכל צורה שהיא ו/או לטעון בכל צורה שהיא ששאר חלקי הבניין ו/או הפרויקט ו/או בניינים סמוכים ו/או אחרים ו/או חלק מהם מהווים מפגע או מטרד מסוג כלשהו.

הודע הקונה כי המוכר יהיה רשאי להתנגד או שלא להתנגד לכל הליך תכנוני אותו יבקש צד ג' בקשר עם הבניין ו/או עם בניינים אחרים לרבות במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או להגיע להסכמות כלשהן עם צד ג' כאמור בכל הנוגע לאותם הליכים תכנוניים, הכל על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר, ובלבד שלא יהיה באמור בכדי לפגוע בזכויות הקונה לשימוש ולגישה סבירים בדירה על פי הוראות ההסכם.

5.10. המוכר יהיה רשאי לנצל את זכויות הבניה (או שלא לנצל) לפי שקול דעתו הסביר, לרבות אך לא רק, לנייד זכויות בניה מבניינים במקרקעין לבניינים אחרים במקרקעין או לנייד זכויות בניה ממקרקעין סמוכים ו/או אחרים בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שמועד היוצאן של הזכויות הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. מוסכם כי זכויות בניה שלא מומשו ע"י המוכר בפרויקט ו/או עתידיות יהוו חלק מהרכוש המשותף.

5.11. מוסכם בזה כי אם בכל שלב משלבי הקמת הפרויקט ו/או עקב בניה בבניינים אחרים במקרקעין ו/או על מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ידרשו העברה ו/או התקנה בחלקי הבניין ו/או הפרויקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, של מתקנים, שבילים ו/או דרכים, מעברים, כבישים, דרכים תת קרקעיות, מערכות, צינורות, קווי מים, מערכת השקיה, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב, ו/או מתקנים וציוד הנדרשים לצרכי בטיחות ו/או לצרכים אחרים, בין שהם כלולים בהיתר הבניה או בתנאיו ובין אם לאו, בין אם המתקנים הנ"ל משרתים את הבניין ובין אם משמשים, מחברים ומקשרים בניינים ו/או שטחים ו/או יעודים ו/או שימושים אחרים בפרויקט ו/או במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים (להלן: **"המתקנים"**) - יהיה רשאי המוכר בכפוף לאישור הרשות הרלוונטית, ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה, לפעול לצורך ביצועם ו/או העברתם ולרבות בדרך של תיקון היתר הבניה ו/או כל הליך אחר עפ"י הוראות הדין, והקונה הודע כי הדירה נמכרת לו בכפוף לזכויות השימוש ו/או המעבר הנ"ל. בכל המקרים כאמור לעיל, הקונה יאפשר למוכר ו/או למוסדות ו/או לרשויות ו/או לחברות, כהגדרתן להלן, לפקידהם ולפעוליהם, להיכנס למקרקעין ולפרויקט כדי להוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר ידרשו ולפעול עפ"י הוראות סעיף זה, והקמת המתקנים לא יתחשב כהפרת הסכם על ידי המוכר. הקונה הודע כי ייתכן שהמתקנים שימוקמו במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ישרתו את הבניין ו/או שהמתקנים שימוקמו בבניין ישרתו בניינים אחרים במקרקעין ו/או את המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים, ולמוכר קיימת הזכות לקבוע זכויות מעבר, זיקות הנאה וכו' בקשר עם המתקנים הנ"ל, וכן כל הוראה רלוונטית שיראה לנכון לשם הקמת המתקנים, תחזוקתם, השימוש בהם וכיו"ב, לרבות במסגרת תקנון הבית המשותף. כל האמור בסעיף זה הינו בכפוף לאישור הרשויות הרלוונטיות, ככל ויידרש, ובלבד שזכויות הקונה בהתאם להסכם זה על נספחיו, לא יפגעו.

5.12. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל ובסעיפים 10.3 ו- 11.13 להלן, הובא לידיעת הקונה כי ייתכן שבהתאם לדרישת הרשויות השונות, יכול ובשטחי הפרויקט תעבורנה מערכות תשתית עירוניות וכי ככל שתעבורנה מערכות תשתית כאמור באיזה מההצמדות שיוצמדו, אם יוצמדו, לדירה, תירשם על הזכויות במקרקעין ובדירה זיקת הנאה הדדית לזכות מעבר למערכות תשתית עירוניות.

5.13. בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המוכר יהיה רשאי, לפי שקול דעתו הסביר ובהתאם לדרישות חברת החשמל, להקים בבניין ו/או בפרויקט ו/או בסמוך לו ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים חדר ו/או תחנת טרנספורמציה עבור חברת החשמל לצורך אספקת חשמל לבניין ו/או לפרויקט ו/או לבניינים במקרקעין סמוכים ו/או אחרים (להלן: **"חדר טרנספורמציה"**). הזכויות בחדר הטרנספורמציה יהיו שייכות לחברת החשמל, כן יוקנו לחברת החשמל זכויות מעבר להחזקה ולתיקונים בקשר לחדר הטרנספורמציה, הכל באופן ובתנאים כמקובל בחברת החשמל ובכפוף להוראות כל דין. כן יהיה רשאי המוכר להתקין מתקנים נוספים ו/או אחרים ככל שידרשו כאלה ע"י הרשויות.

5.14. הובא לידיעת הקונה כי המוכר יעניק לחברת החשמל ו/או לכל גוף או רשות את הזכויות האמורות בסעיפים 5.8 ו- 5.12 לעיל, וכל זכות אחרת שתידרש על ידה (ובין היתר פטור מהוצאות אחזקה), בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש לא תפגענה, וכי יכול ובתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה, תכללנה ההוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל, ובין היתר הוראות על פיהן חברת החשמל תהיה רשאית לעשות שימוש בחדר הטרנספורמציה אשר החזקה בו תימסר לה, הוראות על פיהן חברת החשמל לא תישא בהוצאות החזקת הבניין ו/או הפרויקט ו/או דמי ניהול/ועד בית, הוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדר הטרנספורמציה והוראות נוספות לעניין זכות חברת החשמל, ככל שיידרש על ידה, כפי שתהיינה מקובלות בחברת חשמל ו/או בגוף ו/או ברשות הרלבנטיים, מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתו של המוכר. הוראות כאמור יכול ויחולו גם ביחס לחברת בזק ו/או חברת התקשורת ו/או חברות הכבלים ו/או חברת המים ו/או הרשות המקומית ו/או חברת המחשבים ביחס לחדרי בזק ו/או תקשורת

ו/או מחשבים שיהיו בתחום הבניין ו/או הפרויקט ו/או לכל גוף ו/או רשות ו/או חברה מוסמך/ים אחר/ים.

5.15. כל האמור בסעיפים 5.1-5.14 לעיל הנו בלבד ששטח הדירה וכיווניה לא ישונו, בכפוף לסטיות ולהפרשים הקבועים בהוראות חוק המכר ובסעיף 1.1 לעיל. בנוסף מובהר בזאת, כי כל האמור בסעיפים 5.1-5.2 ו-5.7-5.8 הנו ובלבד שהדירה והבניין יבנו בהתאם למפרט, המצורף כנספח א' להסכם זה, בכפוף לסטיות ולהפרשים הקבועים בסעיף 1.1 לעיל. כמו כן, ביצוע עבודות כלשהן על פי סעיף 5 לעיל בכל שלב שלאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, יעשה בכפוף לכך שזכויות הקונה לשימוש סביר בדירה ולגישה סבירה אליה לא תפגענה, ובלבד שעבודות הפיתוח שיבוצעו ע"י המוכר במקרקעין יבוצעו באופן שימנע ככל האפשר מטרד לקונה ובלבד שעבודות הפיתוח לא יימשכו לתקופה העולה על 6 חודשים מיום קבלת טופס 4.

5.16. הקונה הודע, כי לאחר שהמוכר אפשר לו לעשות כן, ניתנת לו ההזדמנות לבדוק את המקום עליו מוקמים/יוקמו הבניין והדירה, וכן את המפרט והתוכניות המצורפות אליו, נספחים א' ו-ב' להסכם זה, בהתאמה. היה ויתברר שתוכנו בדירה כמפורט במפרט נספח א' להסכם זה, פרטים ו/או חלקים אשר גודלם, גובהם, שטחם, שיפועם, עוביים, שונה מהוראות תכנון ובנייה שונות, ו/או שלא תוכנו בדירה פרטים בהתאם להוראות תכנון ובניה שונות, הודע הקונה כי, כל עוד הדירה נבנתה במסגרת התכניות והמפרט נספחים א' ו-ב' להסכם זה, בכפוף לסטיות והפרשים הקבועים בחוק המכר, מדובר בקיום החוזה ובבניית הדירה על פי דין והסכם זה.

5.17. הובא לידיעת הקונה כי ידוע לו שרמ"י ו/או המשרד ו/או עיריית אופקים ו/או מי מטעמם ו/או כל גורם אחר שקיבל את אישור רמ"י ו/או עיריית אופקים (לעיל ולהלן: "הרשות המפתחת") רשאים לבצע במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ובסביבותיהם עבודות פיתוח ועבודות אחרות, וזאת בהיקף ובפרק זמן ככל שיידרש, ואף לאחר מועד המסירה של הדירה..

הובא לידיעת הקונה כי אין להפריע, לפגוע, לעכב, לשבש במעשה ו/או במחדל את המהלך התקין והרצוף של ביצוע עבודות התשתית כאמור ו/או להזיק לביצוע עבודות התשתית ו/או לתשתית כלשהי במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בסביבתם. כמו כן, הקונה הודע כי הרשות המפתחת זכאית לשם ביצוע עבודות הפיתוח, לתכנן ולבצע תשתיות תת קרקעיות מכל סוג שהוא בתוך תחום המקרקעין ו/או בסמוך לגבול המקרקעין, ובלבד שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה ובכפוף להוראות כל דין.

5.18. הקונה לא יתערב, לא יעכב, ולא יפריע בכל אופן שהוא, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים מטעמו, בבניית הפרויקט ו/או בבניית בניינים במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ע"י המוכר במשך כל תקופת הבנייה עד להשלמתם, ולרבות לאחר מועד המסירה של הדירה. למרות האמור לעיל, הגבלת התערבותו של הקונה במהלך בניית הפרויקט, כפופה לזכותו של הקונה (ככל שקיימת) לפנות לערכאות שיפוטיות לרבות הזכות להגיש התנגדות בפני ועדות התכנון בקשר עם בניית הפרויקט בלבד.

5.19. המוכר יהיה רשאי לכלול הוראות כאמור בסעיף 5 לעיל בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה. זכויות הקונה עפ"י הסכם זה כפופות לכל האמור בסעיף 5 לעיל.

5.20. המוכר רשאי לקבוע ולהורות כי כל האמור בסעיפים 5 לעיל ובסעיפים 10.3, 11.6, 11.14 ו-29.1 להלן לעניין המקרקעין ו/או הפרויקט יחול גם ביחס למקרקעין סמוכים/אחרים ואף אם הזכויות בהם יכול ושייכות לצד ג'. כמו כן, רשאי המוכר לקבוע ולהורות כי כל האמור בסעיפים הנ"ל ביחס למקרקעין סמוכים ו/או אחרים הינו גם לטובת צד ג' שיהיה בעל הזכויות בהם והכל בכפוף להוראות כל דין והוראות המכר.

5.21. הובא לידיעת הקונה כי בכל עת וגם לאחר השלמת הדירה ו/או הבניין ו/או חלקים מהבניין ו/או מהפרויקט, גם לאחר מסירת החזקה בדירה לקונה ו/או לאחר רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה המוכר רשאי לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים ו/או הקשורים בבניין ו/או בדירה ו/או בפרויקט ו/או בבניינים אחרים במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, אם וככל שייבנו ע"י המוכר ו/או ברכוש המשותף, ולשם כך יהיה רשאי לבצע שינויים זמניים ו/או להתקין מתקנים זמניים, ובלבד שהמוכר ינקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן, לרבות ביצוע עבודות כאמור ברצף ובשעות עבודה סבירות, ככל האפשר, ובסוף העבודות יפרק את אותם מתקנים זמניים, שהותקנו על ידו במסגרת העבודות וישיב המצב לקדמותו והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה.

6. מועד המסירה

6.1. בכפוף למילוי התחייבויות הקונה לפי הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה, מתחייב המוכר להשלים את בניית הדירה ולמסור את החזקה בדירה לקונה, לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 6.5 להלן.

מובהר בזה מפורשות כי למוכר הזכות להקדים את מועד המסירה עפ"י האמור בסעיף 6.4 להלן.

6.2. הדירה תחשב כגמורה וראויה למגורים כאשר היא תהיה במצב בו בנייתה הושלמה עפ"י המפרט, בכפוף לשינויים ו/או תיקונים שבוצעו בו עפ"י הוראות הסכם זה, בכפוף לקבלת טופס 4 לדירה, המוכר ביצע את כל המוטל עליו על מנת שיהיה ניתן לחברה לרשתות הביוב, המים, החשמל והגז, וזאת בכפוף לכך שהקונה יחתום על חוזים עם הרשויות המוסמכות והגופים נותני השירות וישלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך כאמור בסעיף 18 להלן, והכל לפני מועד המסירה.

מוסכם כי המוכר יהיה רשאי למסור לקונה את החזקה בדירה גם לפני גמר בניית הבניין, הפרויקט, בניינים סמוכים ו/או אחרים אותם בונה המוכר, ועבודות הפיתוח בין במקרקעין ובין מחוץ להם, ולפני תפעול מלא של שירותי הבניין כגון חניון, אספקת מים סדירה לרכוש המשותף, מעלית (ובלבד שמעלית אחת לפחות תפעל באופן סדיר בבניין), גיטון ועוד (להלן לצרכי קיצור: "עבודות פיתוח"), ובלבד שהדירה תהיה בנויה וגמורה וראויה למגורים, ניתן טופס 4 לבניין ואי השלמת עבודות הפיתוח לא תמנע מהקונה גישה סבירה לדירה על הצמודותיה ושימוש סביר בדירה. במקרה כאמור עבודות הפיתוח אשר באחריות המוכר תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לשימוש הסביר בדירה, כמו כן, יובהר כי עבודות הפיתוח כאמור לא יימשכו מעבר ל-6 חודשים מיום קבלת טופס 4.

מוסכם כי המוכר יהיה רשאי למסור לקונה את החזקה בדירה, כאמור לעיל, אף ללא מסירת החניה/ות הצמודה/ות לדירה ככל שקיים/ות כמפורט בסעיף 2.1 לנספח ג' (נספח התשלומים) להסכם זה, ובלבד כי, ככל ולא תימסר החניה במועד המסירה, המוכר יספק לקונה מקום/ות חניה חלופיים/ים וזאת לתקופה שלא תעלה על 6 חודשים ממועד המסירה.

האמור לעיל כפוף לכל מניעה להשלמת עבודות פיתוח כאמור שאינה נובעת מהמוכר, ובפרט עקב עבודות שבכוונת רמ"י ו/או הרשות המפתחת ו/או מי מטעמם לבצע במקרקעין ו/או בסביבתם, ומניעה כאמור תדחה את התחייבויות המוכר בהתאמה. המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה עפ"י האמור בסעיף 6.1 לעיל וכשזכות הקונה בדירה חופשיה מכל חוב, עיקול, זכות צד שלישי ומשכנתא/שעבוד הנובעים מהמוכר, למעט שעבודים ו/או משכנתאות על המקרקעין לטובת הבנק שיוחרגו מהדירה כאמור בסעיף 16.6 להלן, למעט שעבוד/משכון בהתאם להוראות סעיף 10.1 להלן, ולמעט הערות אזהרה לטובת העירייה ו/או הועדה לתכנון ובניה ו/או מדינת ישראל, ולמעט הערות שעניינן הפקעה ו/או הימנעות מעשיית עסקה ו/או הערה לפי פקודת הדרכים ו/או פקודת הקרקעות לטובת מדינת ישראל ו/או הערה בדבר אתר עתיקות ו/או זיקות הנאה ו/או הערה בדבר התחייבות להימנעות מעשיית עסקה עם זר ללא הסכמת רמ"י והערה על התחייבות להימנעות מעשיית עסקה בעתיד שלא תהיה כפופה להתחייבות הנ"ל ו/או כל הערה אחרת עפ"י הוראות התב"ע, אשר יתכן וכולן או חלקן לא תוסרנה גם לאחר הרישום כמפורט בסעיף 12 להלן, למעט משכנתא לטובת מוסד כספי, למעט הערות וזכויות צד שלישי בדירה כאמור ביחס לזכויות הקונה, אותן הקנה הקונה לצד שלישי, למעט כל חוב ו/או עיקול ו/או צו ו/או הערה שמקורם בקונה ו/או ברשויות השונות ו/או שהוטלו על הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, והכל בכפוף להוראות המכרז והסכם זה בכלל ולאמור בסעיף 11 להלן בדבר רישום תקנון מיוחד, זיקות הנאה וזכויות מעבר בפרט ובכפוף להוראות כל דין.

6.3. המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה בדירה במועד המסירה בתנאי שהקונה ימלא קודם לכן את כל ההתחייבויות שהוא חב לבצע לפני מסירת החזקה בדירה בהתאם להסכם זה, ובכלל זה פירעון מלוא התמורה, התשלומים, האגרות, הפיקדונות, ההיטלים והמיסים שתשלומם נדרש לפי דין וההסכם, לרבות ריביות והפרשי הצמדה, מסירת הבטוחות לעורכי הדין ממשרד שגיא חן ושות' או לנאמן כאמור בסעיף 14 להלן, והמצאת אישור מס רכישה לפיו לא קיים חוב ו/או יתרה לתשלום כלשהו בגין הסכם זה המופנה ללשכת רישום המקרקעין, לידי המוכר, וכן בתנאי שלא חלו העיכובים המפורטים בהסכם זה ו/או עפ"י כל דין אשר מקנים למוכר את הזכות לעכב את מסירת החזקה בדירה לקונה.

6.4. סמוך למועד השלמת הבנייה, ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה

נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח הודעה זו.

המוכר יהא רשאי להקדים את מועד המסירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמתו המפורשת של הקונה, אשר תינתן לפני מועד המסירה בפועל. במקרה בו הוקדם מועד המסירה כאמור, הקונה יקדים, בהתאמה, את כל התשלומים אותם הוא חב בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות פירעון תשלומים על חשבון התמורה שטרם הגיע מועד פירעונם, ובכל מקרה באופן שהמוכר יקבל את מלוא התמורה עבור הדירה עד למועד המסירה המוקדם, גם אם יחול לפני זמן הפירעון הנקוב בנספח תשלומים ומועדים – נספח ג' להסכם זה, ולהשלים את קיום כל יתר התחייבויותיו אותן התחייב לבצע כתנאי למסירה על פי הסכם זה, בהתאמה.

6.5. כמועד המסירה יחשב המוקדם מבין המועדים הבאים (לעיל ולהלן): **"מועד המסירה" או "מועד מסירת החזקה"**:

6.5.1. המועד הקבוע בסעיף 3 לנספח התשלומים והמועדים (נספח ג' להסכם זה), כפי שיתעדכן בהתאם להוראות סעיפים 6.4 לעיל ו- 6.9-6.12 להלן.

6.5.2. מועד מסירת החזקה בפועל.

למרות כל האמור בסעיף זה ובסעיף 6.4 לעיל, ככל ונדחה מועד המסירה מעבר לתקופות עדכון מועד המסירה כמפורט בסעיף 6.16 להלן, מועד המסירה יחשב כמועד הודעת המוכר כי הדירה מוכנה למסירה.

6.6. הובא לידיעת הקונה שאין לתפוס חזקה בדירה ו/או להכניס אליה חפצים ו/או ציוד ו/או לבצע שינויים כלשהם בדירה (שלא בהתאם להוראות סעיף 7 להלן), בטרם תימסר לו החזקה על פי הוראות הסכם זה. הקונה לא יעשה דין לעצמו ויתפוס את החזקה בדירה, ללא תיאום עם המוכר, וזאת אף אם המוכר איחר במועד המסירה. הפרת סעיף זה של ההסכם הינה הפרה יסודית של ההסכם על כל המשתמע מכך.

6.7. הקונה יקבל את החזקה בדירה החל ממועד המסירה ובלבד שהדירה במצב כאמור בסעיף 6.2 לעיל. הקונה יקבל את החזקה בדירה ובלבד שלא יהיו בה ליקויים ו/או אי התאמות ובלבד שיש בהם כדי למנוע שימוש סביר בדירה. אי קבלת החזקה בדירה כאמור תחשב כהפרה של הסכם זה וכל זאת מבלי לפגוע בזכויות הקונה לתיקון הליקויים ואי ההתאמות, ככל שישנם, כאמור בסעיף 9 להלן.

6.8. לא הופיע הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, כפי שהוזמן, על אף שהיה עליו לקבל את החזקה בה כאמור בסעיף 6.7 לעיל, או לא היה זכאי הקונה לקבל את החזקה בדירה עקב אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו שמילוייה מהווה תנאי למסירה על פי הסכם זה ו/או עקב סירובו לחתום על פרוטוקול מסירה כאמור בסעיף 8.11 להלן (ולמעט במידה וסירוב הקונה לחתום על הפרוטוקול נובע מכך שלא ניתן לעשות שימוש סביר בדירה ובהצמדותיה), יחשב הדבר הפרה של הסכם זה על ידי הקונה ומבלי לגרוע מזכויות המוכר על פי סעיף 24 להלן, יהא המוכר רשאי להתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה, וממועד זה ואילך תחל להימנות תקופת הבדק כמפורט בסעיף 9 להלן. כמו כן, ממועד זה ואילך יהא הקונה חייב בכל התשלומים שעל פי דין ו/או הסכם חל מועד תשלומם החל ממועד המסירה ואילך, וכן לא יהא המוכר אחראי כלפי הקונה לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, קלקול, פגם ו/או נזק שיגרמו לדירה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב העדר טיפול, השגחה או שמירה על הדירה. יובהר כי אין באמור בכדי לפטור את המוכר מאחריותו, ככל שקיימת, כ"שומר חנם" בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

6.9. המוכר מצהיר והקונה הודע כי מועד המסירה נקבע על ידי המוכר בהתחשב במועדים הצפויים לסיום הבניה במועד חתימת הסכם זה.

איחור בהשלמת הנכס ומסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

6.10. אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליו, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, 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

הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר. בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

6.11. על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת הסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

6.12. במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 1 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.

6.13. ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש 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:

6.13.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5. בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

6.13.2. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25. בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

6.13.3. הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

6.14. היה ויודיע הקונה למוכר על ביטול ההסכם כאמור לעיל, אזי יחולו ההוראות הבאות:

6.14.1. הקונה יחתום, על הסכם ביטול ועל כל מסמך אחר, ככל שיידרש, לצורך ביטול ההסכם כדין (ובכלל זאת, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, על הצהרה על ביטול הסכם בנוסח רשויות מיסוי מקרקעין), ולהשיב כל מסמך שיידרש לרבות פנקסי השוברים וכל הביטחונות שנמסרו לו, ככל שנמסרו, בקשר עם ההסכם, כשהן בטלות ובלתי נדרשות, ולשחרר את המוכר מכל התחייבות אותה נתן לטובת מוסד כספי (כהגדרתו בהסכם), אם ניתנה, ולמחוק כל הערת אזהרה, אם נרשמה, לטובת אותו מוסד כספי.

6.14.2. בכפוף למילוי כל האמור בסעיף 6.14.1 לעיל, ישיב המוכר לקונה את אותם סכומים ששילם הקונה על חשבון מחיר היחידה, בניכוי כל סכום ככל שהקונה חייב למוסד כספי (כהגדרתו בהסכם), ואם נרשמו לטובת המוסד הכספי ו/או לטובת הקונה הערות אזהרה, ינוכו גם ההוצאות שההיינה למוכר בגין ביטולו (להלן: "**יתרת הכספים**").

6.14.3. יתרת הכספים תושב לקונה כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן ממועד פירעון התשלום בחשבון הפרויקט ועד למועד השבתם לקונה.

6.15. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם בזה, כי אם חיבור רשת החשמל לבניין ו/או לדירה יתעכב מסיבה כלשהי, שאינה נובעת ממעשה ו/או מחל של המוכר ועל אף שניתן טופס 4 לבניין, אזי יהיה המוכר רשאי, אך לא חייב, לספק לדירה חשמל באמצעות גנרטור שיופעל על ידו, כאשר הקונה ישלם את חלקו היחסי בעלויות הפעלת הגנרטור.

6.16. הפרה של כל הוראה מההוראות המפורטות בסעיף 6 לעיל, על סעיפיו המשניים, על ידי הקונה, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידו.

7. שינויים ותוספות

7.1. ידוע לקונה כי בהתאם להוראות המכרז, לא יבוצעו לפני מועד מסירת החזקה בדירה עבודות שינויים, או תוספות בממכר, לעומת המפרט (להלן: "שינויים בדירה" ו/או "תוספות").

הרוכש יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי בהתאם לאמור במפרט **נספח ב'**.

7.1.1. ארון מטבח;

7.1.2. ארון אמבטיה - אם נכלל במפרט;

7.1.3. סוללות למים (כיוור אמבטיה ומקלחת);

7.1.4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

8. פרוטוקול מסירה

8.1. עד למועד המסירה בפועל אסור לקונה להיכנס למקרקעין ו/או לדירה אלא אך ורק לשם ביקור ובדיקה של הדירה ואת התאמתה למוסכם בהסכם זה, וזאת רק לאחר תיאום מוקדם מראש עם המוכר. בכל מקרה, הביקור יעשה אך ורק בדרך שלא תפגע ו/או תפריע לעבודות הבנייה ובהתאם לנהלי הבטיחות באתר.

8.2. מובהר בזה כי אם יפר הקונה את התחייבותו כאמור לעיל, הרי שבנוסף לכל סעד אחר הנתון למוכר על פי הסכם זה לא תחול על המוכר כל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם, אם יגרם, ובכלל זאת לנזקים לגוף ו/או לרכוש ו/או לריהוט ו/או לאביזרים.

8.3. במועד מסירת הדירה לחזקת הקונה, הקונה יחתום על אישור קבלת החזקה בדירה ועל פרוטוקול מסירה בנוסח המקובל אצל המוכר (להלן: "פרוטוקול המסירה").

8.4. הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר, ובפרוטוקול המסירה כהגדרתו לעיל יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה.

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

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

8.7. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

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

8.9. המוכר מתחייב לכלול את הוראות הסעיף לעיל בפרוטוקול המסירה.

8.10. במסגרת פרוטוקול המסירה יאשר הקונה למוכר בכתב, בין היתר, שהוא קיבל את הדירה, לרבות הצמדותיה, המוכר ו/או נציגו יעלו על הכתב בפרוטוקול המסירה את אותם ליקויים ו/או אי התאמות שנטענו על ידי הקונה כמצריכים תיקון ו/או כל ליקוי המצריך תיקון.

מובהר בזאת כי אין ברישום הפגמים ו/או בחתימת המוכר או נציגו על פרוטוקול המסירה משום הודאה ו/או אישור בדבר קיום איזה מהליקויים הנטענים שפורטו על ידי הקונה בפרוטוקול המסירה.

8.11. חתימת פרוטוקול המסירה באופן המתואר בסעיף זה ע"י הקונה מהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הקונה. סירב הקונה לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יגרע הדבר ממשקלו ומעמדו של פרוטוקול המסירה, אולם הדבר יצוין בפרוטוקול המסירה ובלבד שסירובו של הרוכש לא נובע מכך שלא ניתן לעשות שימוש סביר בדירה ובהצמדותיה.

8.12. המוכר יתקן את הליקויים המוסכמים בהתאם לפרוטוקול המסירה וזאת תוך זמן סביר לפי נסיבות העניין, בהתחשב בין היתר, בסוג הפגם, היקפו והתיקון הנדרש והכל בכפוף להוראות חוק המכר. ליקויים המחייבים, לדעת המוכר, תיקון דחוף, יתוקנו בהקדם האפשרי ובמידת הצורך, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, יעוכב מועד המסירה בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.

8.13. מובהר בזה כי בכל מקרה של ליקוי כאמור, יהא המוכר רשאי לגרום לכך שהפגם ו/או הליקוי ו/או אי ההתאמה יתוקנו ואין עליו כל חובה שהיא לגרום להחלפת כל מוצר ו/או אביזר ו/או פריט אשר בו נתגלה הליקוי ובלבד שהתיקון יהיה נאות בהתחשב בכך שהדירה היא דירה חדשה הכל בכפוף להוראות חוק המכר והוראות כל דין.

8.14. הוראת סעיף 8 זה הנה יסודית והפרתה ע"י הקונה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9. אחריות ובדק

9.1. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בממכר, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר דירות (להלן בהתאמה - "אי התאמה"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר ובלבד שהם לא נגרמו כתוצאה ממעשה ו/או ממחדל ו/או מרשלנות של הרוכש או של כל מי מטעמו או של כל צד שלישי שהוא.

9.2. התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר 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 (להלן: "הודעה בדבר אי התאמה").

9.3. התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחויב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כאמור לעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי- ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות הסבירות של התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

9.4. הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לממכר לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הממכר תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

9.5. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה.

ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כאמור לעיל ייגרם נזק לממכר או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הממכר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

9.6. המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כאמור לעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. 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 למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

9.7. היה ולפי שיקול דעתו הסביר של המוכר פגם ו/או אי התאמה ו/או ליקוי אינם ניתנים לתיקון באופן סביר, לא יהיה המוכר חייב בתיקונים ובמקרה כזה יהיה הקונה זכאי לקבל מהמוכר פיצוי בגין הנזק הממשי

הישיב שנגרם לו, אם נגרם, כתוצאה מהפגם או אי ההתאמה או הליקוי הנ"ל.

10. זכויות הקונה בדירה

10.1. מובהר בזאת כי זכויות הקונה הן אך ורק לדירה, להצמדותיה ולחלקיו ברכוש המשותף בכפוף להוראות סעיף 11 להלן. המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר, למכור, להחכיר, להחכיר בחכירת משנה, להשכיר, להעביר, לשעבד ו/או להעניק, בכל דרך שימצא לנכון, את היחידות בפרויקט ו/או זכויות במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בכל חלק מהם ו/או זכויות שימוש בהם, ולנהוג בהם מנהג בעלים, והכל ללא כל צורך בהסכמת הקונה ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה ולא יעשה כל שינוי בגודל הדירה, מיקומה ושטחה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר בזאת כי המוכר יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הסביר, לשעבד ו/או למשכן ו/או לגרוע לשעבוד ו/או למשכון המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או כל חלק מהם לטובת כל צד ג' ו/או לטובת המוכר, וזאת החל ממועד קיום כל התנאים הבאים במצטבר: פירעון כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה אשר שולמו לחשבון הפרויקט, כהגדרתו לעיל, באמצעות השוברים, מסירת החזקה בדירה לקונה והחזרת הערבות/פוליסת הביטוח (כהגדרתן בסעיף 14.1 להלן) וחתימת הקונה על חוזה חכירה מול רמ"י, ואילך, תהא הדירה חופשית מכל שעבוד ו/או משכון כאמור לעיל, לרבות בדרך של מכתב החרגה.

כמו כן, מוסכם על הקונה כי המוכר רשאי לשעבד ו/או למשכן ו/או לגרוע לשעבוד ו/או למשכון המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או כל חלק מהם אף לאחר מסירת החזקה בדירה, ובלבד ששעבוד ו/או משכון כאמור יהיה כפוף לזכויות הקונה בדירה בהתאם להוראות הסכם זה, ושלא יהיה ניתן לממש את השעבוד/משכון מהדירה.

10.2. מובהר בזאת לקונה כי התחייבות המוכר כלפי הקונה הנה לבניית הדירה, הצמדותיה והבניין, בלבד, כי הוא מודע לכך, כי לא חלה על המוכר חובה לבנות את כל היחידות ו/או הקומות בפרויקט ו/או את יתר הבניינים במקרקעין ו/או בסביבתם ובלבד שתתאפשר לקונה גישה סבירה ושימוש סביר בדירה, שכל מערכותיה של הדירה פועלות ותקינות (לרבות המעלית), וכי למוכר הזכות למכור חלקים מהמקרקעין ו/או ממקרקעין סמוכים ו/או אחרים, לפי שיקול דעתו הסביר, לצדדים שלישיים, לרבות אך לא רק, ללא כל התחייבות נלווית של המוכר לבנות על אותם חלקים יחידות והכל בהתאם להוראות המכרז.

10.3. הודע הקונה לכך שהמוכר יעביר, בתמורה ו/או שלא בתמורה, לרשויות המוסמכות, ו/או לגופים ו/או חברות דוג' חברת חשמל, מים, תקשורת, כבלים, גז וכו' (להלן: "**החברות**") חלקים מהמקרקעין, בכל דרך שימצא לנכון, לצורכי הציבור, לרבות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, להולכי רגל, על פי תכניות בניין ערים ו/או תנאי המכרז ו/או חוזה החכירה ו/או היתר הבנייה. עוד הובא לידיעת הקונה שהמוכר יהא רשאי לבצע שינויים בשטח המקרקעין ו/או בצורתם ו/או בגבולותיהם וכן לבצע חלוקה ו/או פיצול ו/או הפרדה ו/או איחוד של המקרקעין, לרבות עם מקרקעין סמוכים ו/או אחרים וכן להעניק, ליצור ולרשום לזכות ו/או לחובת המקרקעין או כל חלק מהם ו/או לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או כל חלק מהם, זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר לצורכי מעבר ו/או להולכי רגל ו/או לצרכים אחרים וזאת לטובת כלי רכב ו/או כל אדם ו/או ציבור מסוים ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או מגרשים אחרים בסביבת המקרקעין ו/או מי מהם ו/או להבטחת זכויות מעבר להנחה ו/או לתיקון המתקנים ומערכות תשתית עירוניות, לרבות כאמור בסעיף 9.5 לעיל ו/או להבטחת זכויות כאמור בסעיף 11 להלן, והכל על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או החברות ו/או התב"ע ו/או תנאי היתר הבנייה ו/או תנאי המכרז ו/או חוזה החכירה ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לשנות את שטח הדירה, גודלה ומיקומה וזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה. מבלי לגרוע מן האמור, מובהר בזאת כי מיקום זיקת/ות ההנאה ו/או זכויות המעבר במקרקעין, ככל שקיימות, יכול להשתנות ביחס לידוע במועד חתימת הסכם זה, על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או החברות ו/או התב"ע ו/או תנאי היתר הבנייה ו/או תנאי המכרז ו/או חוזה החכירה ו/או בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר.

המוכר יהיה רשאי לכלול הוראות כאמור במסגרת התקנון המיוחד.

הרשות שנותן הקונה למוכר כאמור מותנית בכך ששטח הדירה, כיווניה ותכנונה הפנימי לא ישתנה, בכפוף לסטיות ולהפרשים כאמור בסעיף 1.1 לעיל.

11. רכוש משותף

11.1. הקונה יהיה זכאי לחלקים ברכוש המשותף אשר נאסר עפ"י דין להצמידו לדירה מסוימת או בכל שטח אחר שהמוכר קבע כרכוש משותף ולא הצמיד לדירה כלשהי בפרויקט (כאמור בסעיף 11.4 להלן). חלקו

של הקונה באותם שטחים (שנאסרה הצמדתם או שלא הוצמדו, כאמור) יקבע לפי יחס שטח רצפת הדירה לכלל רצפות היחידות בבניין ו/או לפי קביעת המוכר בבניינים אחרים במקרקעין ו/או בפרויקט, ובכפוף לכל קביעה אחרת בתקנון הבית המשותף (להלן: "**חלק יחסי ברכוש המשותף**"). החלק היחסי ברכוש המשותף יוצמד לדירה ו/או ירשם בכל אופן חוקי אחר. יובהר למען הסר ספק כי הקונה לא יהיה זכאי לעשות שימוש כלשהו בשטחים בפרויקט שלא הוצמדו ליחידתו למעט אם שטחים אלה נקבעו כרכוש משותף כאמור ו/או לא ניתן להצמידם ליחידות עפ"י דין.

11.2. החל ממועד המסירה הקונה יישא, לפי חלקו היחסי, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבבניין ו/או בפרויקט, כולל חדר מדרגות, גג, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, קירות חיצוניים, פחי אשפה, פיר/י אשפה או עגלות מיכל, ביוב, גינה, ניקיון, מאור בחדר המדרגות, הסקה אם תהיה, מיזוג אוויר, שמירה, תפעול ותחזוקה שוטפת של המתקנים המשותפים בבניין, כולל דמי שירות או ביטוח למתקנים אלה, למערכות ולמבנה הפרויקט וכו', ולשלם את חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הבית המשותף ו/או נציגות הבית המשותף מטעם מספר בניינים, אם וככל שירשם בית משותף למספר בניינים יחדיו (להלן: "**ועד הבית**") ו/או בהתאם להוראות ולקבוע בהסכם, והמוכר זכאי לקבוע הוראות לעניין זה בתקנון הבית המשותף כאמור בסעיף 11.12 להלן והכל בכפוף להוראות כל דין.

11.3. הובא לידיעת הקונה שכל חלקי הבניין ו/או הפרויקט ו/או זכויות המוכר במקרקעין, לרבות ביחס לחלקים נוספים שירכשו על ידו, אם וככל שירכשו במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, וביחוד כל שטחי החניה, המחסנים, ושטחים אחרים אשר ניתן עפ"י דין להוציאם מהרכוש המשותף, הם רכוש הבלעדי של המוכר אשר יהיה רשאי לעשות בהם כרצונו מבלי לקבל את הסכמת הקונה, והוא יהיה רשאי להעבירם ו/או להחכירם לרבות בחכירת משנה למי שירצה ובתנאים כראות עיניו, ו/או לבנות אותם ולשם ביצוע בניה כאמור יהיה המוכר רשאי גם להשתמש ברכוש המשותף (לרבות בדרך של הוצאת שטחים מהרכוש המשותף), ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של הקונה בדירה אותן הוא רוכש ובהצמדותיה על פי הסכם זה, ושהכל יעשה בכפוף להוראות כל דין.

למרות האמור לעיל, המוכר לא יותיר בבעלותו חלקים מהרכוש המשותף בפרויקט ולא יצמיד לדירות בפרויקט חלקים מהרכוש המשותף, למעט חנייות ו/או מחסנים ו/או חצר/ות ו/או גג הבניין ו/או חלק מהגג. יובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לנייד/ להעביר/ וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

11.4. מובהר, כי רק אותם חלקים של המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או הבניין שנקבעו/ייקבעו על ידי המוכר כרכוש משותף של הבניין ו/או הפרויקט, ייחשבו כרכוש משותף של הבניין והפרויקט, בכפוף לזכותו של המוכר להוציא שטחים מהרכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, ואולם, המוכר יהיה רשאי לקבוע, בכל עת, כי שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף בהתאם לתוכניות (נספח ב' להסכם זה) ו/או בהתאם ליתר הוראות הסכם זה על נספחיו, ובכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין ו/או בכפוף להוראות כל דין, יחזרו להיות רכוש משותף של הבניין ו/או הפרויקט.

11.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת מפורשות, כי המוכר יהיה רשאי להוציא ממסגרת הרכוש המשותף חדר טרנספורמציה לרבות חדרי כבלים והזנה וחדרים אחרים שידרשו לשימושן של החברות כהגדרתן בסעיף 10.3 ו/או של כל רשות מוסמכת לפי דרישתה ובכפוף להוראות המכר והוראות כל דין.

11.6. המוכר יהיה רשאי, אך לא חייב ובכפוף לכל דין, לייעד ו/או להוציא שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים ו/או שימושים שונים כגון: דודים וקולטי שמש, מכלים לאספקת גז מרכזי, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, מתקני אשפה, לרבות פיר/י אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, עגלות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה וחדרים אחרים כדוג' בסעיף 11.5 לעיל, מחסנים, חניות, וכל מטרה אחרת הכל לפי ראות עיניו ושיקול דעתו הסביר של המוכר.

המוכרת תהיה רשאית להציב על הקירות החיצוניים של הבניינים שילוט של שטחי המסחר ו/או שלט לוגו הנושא את שם המוכרת ו/או את שם הפרויקט ו/או סמל ו/או סימן זיהוי של המוכרות ו/או של הפרויקט (להלן: "**השילוט**") לאחר תום עבודות הבניה, לפי שיקול דעתה הסביר, לרבות על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים של הבניין ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף ובלבד שאין בו כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. המוכרת תהיינה רשאית להציב את השילוט כאמור בגודל סביר, לרבות שילוט מואר אשר יהיה מחובר לשעון החשמל של הרכוש המשותף ובלבד שהמוכרת תשא בכל העלויות של הצבת השילוט כאמור, אשר יכלול את שם המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את לוגו המוכרת ו/או מי מטעמה ו/או את שם הפרויקט ואשר

יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. מובהר כי לאחר שחלפו שנתיים ממועד מסירת הדירה האחרונה בפרויקט, הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יחליטו אם ברצונם להסיר את השילוט שנמצא בשטחי המגורים של הפרויקט ויודיעו על כך למוכרת. כמו כן, הוצאות הצבת השילוט ותחזוקתו, לרבות תשלום צריכת החשמל ופירוק השילוט, יחולו על המוכרת בלבד. הקונה יאפשר לחברת הניהול (במידה ותהיה חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט) ו/או למוכר ו/או למי מטעמו גישה סבירה ונוחה לשילוט וזאת לשם ביצוע עבודות תחזוקה ו/או תיקון ו/או ניקיון של השילוט ו/או שינויו, בכל עת סבירה. כמו כן הקונה לא יזיז ו/או יחבל ו/או יפגע ו/או יפגום בשילוט ו/או יכבה את השילוט ו/או ישנה את צורתו ו/או מידת תאורתו ו/או יפריע לשילוט. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הודע הקונה, כי שטחים וחלקים משטח המקרקעין, ו/או הבניין ו/או הפרויקט, חדר טרנספורמציה וחדרים אחרים שידרשו לשימושן של כל רשות מוסמכת ו/או מי "מהחברות" לפי דרישתן ו/או כל גוף ו/או חברה אחרים, וכן חצרות, חניות, מחסנים (ובאופן מפורש כל שטחי המחסנים בקומת הקרקע, ככל שקיימים), גג ו/או גגות הבית המשותף וכל שיבנה עליהם לרבות גגות של יחידות בבניין, חדרים ו/או מרפסות על הגג, חלקים בלתי בנויים של חצר הבניין, קירות חיצוניים שיקבע המוכר, כניסות נפרדות, מתקנים ושטחים מבונים ובלתי מבונים שמטבעם ו/או מיקומם עשויים לשמש בלעדית ו/או במידה רבה ו/או באופן משמעותי דירה או יחידות מסוימות בבניין ו/או בפרויקט, ושטחים אחרים אשר ניתן עפ"י דין להוציאם מהרכוש המשותף, בין אם סומנו בתוכניות נספח ב' להסכם זה כרכוש משותף ובין אם לאו, הוצאו ו/או ייתכן ויוצאו מן הרכוש המשותף והינם מוצמדים ו/או יוצמדו ליחידות בבניין ו/או יירשמו עפ"י כל דין לשימושה הבלעדי של כל רשות מוסמכת אחרת ו/או של החברות ו/או כל גוף ו/או חברה אחרים, הכל לפי שקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין.

11.7. במקרה של בניה נוספת ע"י המוכר כאמור בסעיף 5 לעיל, וכן במקרה של בניה נוספת כלשהי ע"י בעלי היחידות שהוצמדו להם חלקים בבניין כאמור על החלקים המוצמדים, יהיו המבנים הנוספים, לרבות גגותיהם וקירותיהם החיצוניים, צמודים במלואם לאותה דירה ו/או יחידות בבניין והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה.

11.8. ידוע לקונה כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תחילת אכלוס הדירות בבניין, יהא על דיירי הבניין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבניין. לא נעשה כן בתוך התקופה דלעיל, יהא זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו ולפחות 3 נציגים שיקבלו בשם כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן בסעיף זה: "**נציגי הרוכשים**") ו/או לנציגות הבית המשותף אם תמונה (להלן: "**הנציגות**").

11.9. המוכר יפנה אל נציגי הרוכשים ויעדכןם במועד מסירת הרכוש המשותף, לפי העניין, ויזמין לקבל את הרכוש המשותף לרשותם בהתאם להוראות הסכם זה.

11.10. במעמד מסירת הרכוש המשותף, ייערך ע"י המוכר פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף (להלן: "**פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף**") ובו יהיה ניתן לציין את מצב הרכוש המשותף וכל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות הסכם זה לבין האופן בו נבנה והותקן הרכוש המשותף. פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף יחתם על ידי המוכר ועל ידי נציגי הרוכשים או הנציגות, לפי העניין. חתימתו של נציג המוכר על פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף לא תתפרש כהודאת המוכר בליקויים הנטענים. המוכר יפעל לתיקון כל הטעון תיקון תוך זמן סביר, בכפוף לאמור בסעיף 9 לעיל שיחול ובכפוף להוראות חוק המכר, אף לעניין הרכוש המשותף בשינויים המחויבים, לרבות בשינויים הבאים:

11.10.1. תקופת הבדק תחל ממועד מסירת הרכוש המשותף או מהמועד בו נמסרה הדירה האחרונה בבניין, לפי המוקדם;

11.10.2. הקונה הודע כי קבלת הרכוש המשותף על ידי נציגי הרוכשים או הנציגות, לפי העניין, תחייב אותו לכל דבר ועניין.

נבחר הקונה כאחד מנציגי הרוכשים או הנציגות, אזי הקונה יקבל את החזקה ברכוש המשותף ו/או בכל חלק ממנו, בהתאם להודעה. בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף על ידי נציגי הרוכשים או הנציגות, לפי העניין, כאמור, יפעלו נציגי הרוכשים או הנציגות, לפי העניין, גם כנאמנים של כל יתר רוכשי חלקים בבניין ו/או בפרויקט וכל פעולה שתעשה על ידם תעשה אף בשם יתר רוכשי חלקים בבניין ו/או בפרויקט.

אם מכל סיבה שהיא עד למועד מסירת הרכוש המשותף לא הופיעו או לא בדקו, או לא חתמו על פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף נציגי הרוכשים, או מי מהם או הנציגות, וזאת על אף שניתנה להם הודעה נוספת על מסירת החזקה ברכוש המשותף - ייחשב הדבר כאילו נמסר הרכוש המשותף.

אחריות המוכר לשמירת הרכוש המשותף ומערכותיו תתבטל ותפקע עם מסירת החזקה בדירה הראשונה בבניין כאמור לעיל ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות) והוראות חוק השומרים.

11.11. היחידות שבבעלות המוכר אשר לא נמכרו או לא נמסרו לרוכשיהן ישלמו את חלקן בוועד הבית/ דמי הניהול, רק בגין חלק הדירות הנ"ל בהוצאות הקבועות והמוכחות של אחזקת הרכוש המשותף, והן יהיו פטורות מתשלום מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו לא צרכו.

11.12. המוכר יהיה רשאי, ללא צורך בהסכמת הקונה, לרשום תקנון בית משותף בנוסח שיקבע על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר, בין בנוסח התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין ובין תקנון אחר ובלבד שכל סטייה מהתקנון המצוי תעשה בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר, ולכלול בו, בין היתר, את ההוראות הבאות, כולן או חלקן, שיבואו להסדיר, בין היתר, את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף:

11.12.1. הקונה לא יעשה כל שימוש שהוא בדירה ו/או ברכוש המשותף שיפריע ו/או ימנע בכל אופן שהוא שימוש סביר והנאה סבירים ברכוש המשותף וביתר היחידות בבניין ו/או בפרויקט וכן לא יהווה סיכון בטיחותי ו/או מטרד על פי כל דין למוכר ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות בעלי הזכויות ו/או המחזיקים ביתר היחידות בבניין ו/או בפרויקט.

11.12.2. כי הפרויקט יתוחזק וינוהל ע"י חברת ניהול והוראות בעניין זה, יובהר כי ההתקשרות עם חברת הניהול תהיה לתקופה שאינה עולה על שנתיים.

11.12.3. כי במידה ובהתאם לדרישת הרשויות ו/או בהתאם לדרישת רוב של בעלי היחידות בבניין ש- 2/3 (שני שליש) מהרכוש המשותף צמוד ליחידותיהם, יהיה רשאי ועד הבית ו/או הנציגות להתקשר עם חברת ניהול/מתחזק לניהול כל העניינים הקשורים בניהול ואחזקת הרכוש המשותף, וזאת בנוסח ובתנאים שיוסכמו בין ועד הבית/הנציגות לבין חברת הניהול/מתחזק לניהול הנ"ל.

11.12.4. הוראות להבטחת זכויות כאמור בסעיף 5 לעיל.

11.12.5. הצמדת שטחים לדירות בבניין ו/או בפרויקט, קביעת אופן הצמדתם וכו'.

11.12.6. הוראות בדבר חובת החזקת, תיקון ושירותי הרכוש המשותף.

11.12.7. הוראות בדבר איסור הנחת ו/או קביעת ו/או הצבת חפצים, שלטים וכל מיטלטלין שהם מחוץ לשטח הדירה.

11.12.8. קביעת שיעורו של החלק היחסי ברכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 11.1 לעיל, לרבות קביעת הקביעות המותרות לשינוי או לקביעה בתקנון בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

11.12.9. קביעת השתתפות דיירי הבניין ו/או הפרויקט בהוצאות אחזקת ותיקון הרכוש המשותף וקביעת יחס ההשתתפות ביניהם אף אם יחס זה לא תואם את חלקם היחסי ברכוש המשותף.

11.12.10. הוראות להבטחת הזכויות כאמור בסעיפים 5.8, 5.9 ו- 5.10 לעיל.

11.12.11. הוראות להבטחת הכניסה לחניון והציאה ממנו וכיו"ב.

11.12.12. הוראות לגבי התקנת יחידת העיבוי של המזגן והגבלת רמת הרעש שלה כאמור בסעיף 7 לעיל.

11.12.13. הוראות האוסרות על התקנת בריכה ו/או ג'קוזי במרפסת ו/או בגג, ללא אישור קונסטרוקטור מראש ובכתב.

11.12.14. הוראות בדבר העברת ציוד וריהוט בשטחים הציבוריים.

11.12.15. תוספת מיוחדת לעניין חדר חברת החשמל לישראל בע"מ, וחדר תקשורת וחדרים אחרים כאמור בסעיף 11.5 לעיל, באם יוקמו בפרויקט ובכפוף להוראות כל דין.

11.12.16. הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים מסוג מסוים ו/או עסקים אסורים על פי דין ו/או עסקים שלא נתקבל בגינם רישיון תקף לנהלם, הכל בהתאם להוראות התב"ע והמכרז.

אף לפני רישום הבניין כבית משותף רשאי המוכר, להחיל על הבניין ו/או הפרויקט את התקנון ו/או כל חלק מהוראותיו ולערוך בו כל שינוי ואף להחליפו באחר וממועד ההחלה, השינוי וההחלפה יחייבו את הקונה והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה.

11.13. מובהר בזה במפורש, כי אם בחלקים כלשהם, שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירה/יחידות מסוימת/ות ו/או עפ"י כל דין (להלן: "**המקרקעין הכפופים**"), עוברות מערכות שנועדו לשמש דירה ו/או יחידות ו/או דירה/ות אחרת/ות כלשהן בבניין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים (להלן: "**היחידות הנהנות**"), כגון: צנרת ביוב, מערכות תשתית עירוניות, מתקני גז, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכו' (להלן: "**המערכות המשותפות**"), יכול שתרשמה, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, לטובת היחידות הנהנות הערות בדבר זכות מעבר ו/או זיקות הנאה מתאימות לפיהן היחידות הנהנות רשאיות להשתמש במערכות המשותפות שבמקרקעין הכפופים, לרבות לשם תיקון ואחזקתן והכל בכפוף להוראות התב"ע והתוכניות ובכפוף להוראות כל דין.

11.14. הובא לידיעת הקונה, כי המוכר יהיה זכאי לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין חכירות ו/או חכירות משנה ו/או הערות ו/או זיקות הנאה לזכות/לחובת מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או כל חלק מהם ו/או חלקות ו/או מגרשים אחרים בסביבת המקרקעין, ו/או הבניין ו/או יחידות בבניין ו/או לבניינים בפרויקט בין היתר לעניין השימוש להולכי רגל, לרבות בתחום השטחים הפתוחים, למעבר לציבור ו/או כלי רכב מהרחוב למקרקעין או אליהם, והוא הדין בקשר למקומות החניה אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, למערכות תשתית עירוניות, כבלי חשמל, קווי תקשורת לוויין, צוברי גז ו/או בלונים גז ו/או כל מתקן אחר לשם תחזוקתם ותיקונם. עוד מוסכם בין הצדדים כי המוכר יהיה זכאי לרשום זיקת הנאה על הזכויות במקרקעין בדבר זכות למעבר לציבור ו/או להולכי רגל וכלי רכב ו/או לכל צד ג'. מבלי לגרוע מן האמור, מובהר בזאת כי מיקום זיקת/ות ההנאה כאמור, ככל שקיימות, יכול להשתנות ביחס לידוע במועד חתימת הסכם זה, על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או החברות ו/או התב"ע ו/או תנאי היתר הבנייה ו/או תנאי המכרז ו/או חוזה החכירה.

12. רישום

12.1. בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, ובכפוף לאפשרות הטכנית ו/או המהותית לביצוע הדבר, הדירה תירשם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ספרי רמ"י כיחידת רישום נפרדת המהווה חלק מבית משותף, הכל בכפוף להוראות הדין ועל פי הוראות המכרז וכמפורט בהסכם זה בכלל ובסעיף זה בפרט (להלן: "**הרישום**"). הרישום ייעשה ע"י המוכר ו/או מי מטעמו, בכפוף לקיום כל חיובי הסכם זה. בהקשר זה, הודע הקונה כי במסגרת התהליך כאמור, ייתכן ויידרש הוא לחתום על תשריט הדירה כהגדרתה בהסכם זה, בין אם מופנה למוכר ו/או לכל צד שלישי שהוא, ובכך יאשר כי התשריט מייצג את מצב הדירה בפועל, והקונה לא יסרב לחתום על תשריט כאמור, אלא במידה ויש בו אי-התאמה למצב בפועל. שינויים שביצע הקונה שלא בהתאם להוראות הסכם זה, לא יהיו אי התאמה המצדיקה הימנעות מחתימה על תשריט כאמור.

12.2. הקונה מודע לכך שעד אשר לא יסתיימו הליכי האיחוד ו/או איחוד וחלוקה מחדש ו/או חלוקה מחדש (להלן: "**הפרצלציה**") במקרקעין ו/או בסביבותיהם, ככל שיבוצעו, לא יהא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף או כחלק מבית משותף. רישום הבניין כבית משותף או כחלק ממנו יבוצע ע"י המוכר לאחר רישום הזכויות במקרקעין על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין, בכפוף לאמור בסעיף 12.6 להלן, רישום הפרצלציה, ולאחר הסרת כל מניעה בקשר עם הרישום. המוכר מתחייב לבצע במועד המוקדם ביותר האפשרי את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של המקרקעין. אם וככל שרישום הפרצלציה, ככל שתידרש, לא יבוצע ע"י הועדה המקומית ו/או על ידי רמ"י ו/או על ידי הרשות המפתחת, וככל שרישום הפרצלציה יהיה תלוי אך ורק במוכר, ידאג המוכר לטיפול בהגשת התכניות הדרושות לצורך רישום הפרצלציה.

12.3. הקונה מודע לכך מראש שככל והמוכר יבנה בניין ו/או שטחים נוספים במקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים יתכן שיהיה צורך לבצע פיצול ו/או איחוד של המקרקעין ו/או של הבניין עם מגרשים ו/או חלקות אחרים, עליו/עליהם יבנה/ו הבניין ו/או השטחים הנוספים. כמו כן, מודע הקונה כי יתכן שיהיה צורך לבצע איחוד המקרקעין ו/או הבניין גם עם מגרשים ו/או בניינים אחרים לחלקת רישום אחת, וכן כי ייתכן שבעקבות האיחוד הנ"ל יתווספו שימושים ו/או ייעודים נוספים למקרקעין ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לפגוע בזכויות הרוכש בדירה וששטח הדירה, גודלה ומיקומה לא ישתנו.

12.4. הבניין בפרויקט יכול שיירשם כבית משותף בנפרד (עם או בלי מס' אגפים) או שיירשם בית משותף הכולל מספר בניינים (עם או בלי מס' אגפים בכל אחד), כשהבניין מהווה אחד מהם, הכל לפי דרישת הרשויות המוסמכות, האפשרויות החוקיות. ידוע לקונה כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה ו/או אגף בבית המשותף, ייתכן שיוצמד במסגרת רישום הבית המשותף ליחידות שבאותו מבנה או אגף.

בכל מקרה, הודע הקונה כי רישום הבניין כבית משותף כאמור יכול ויבוצע רק לאחר השלמת הבנייה של כל הבניינים בפרויקט ו/או כל יתר הבניינים שירשמו יחדיו כבית משותף וזאת אף אם הזכויות במקרקעין נרשמו על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין קודם לכן ו/או ביצוע הפרצלציה הסתיים קודם לכן.

12.5. על אף האמור אחרת בהסכם זה על נספחיו, הקונה מודע לכך כי יתכן (עפ"י שיקול דעתו הסביר של המוכר) שהחניות ו/או חלק מהן ממוקמות ו/או תמוקמנה במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בסמיכות לבניינים אחרים במקרקעין וכי יתכן שהחניון, כולו או חלקו, יהיה מתחת ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או בסמיכות לבניינים אחרים במקרקעין וכי אופן רישום החניות יעשה עפ"י האפשרויות בהתאם להוראות הדין, דרישת הרשויות המוסמכות ושיקול דעתו הסביר של המוכר, לרבות, אך מבלי למעט, רישום חניה עוקבת (אף אם מורכבת מ-2 מקומות חניה) כהצמדה של מקום חניה אחד ו/או כצמידות משותפת ו/או רישום החניה כקרקע ו/או כמשטח בכפוף להוראות המכרז והתב"ע.

12.6. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, ובכפוף לכך שניתן יהא לבצע את הרישום בדרך הרגילה, בהתאם לחוק, לתקנות, להוראות לשכת רישום המקרקעין, להוראות רמ"י ו/או המשרד, להוראות המפקח/ת על רישום בתים משותפים/מקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת כפי שיהיו נהוגות במועד הרלבנטי, מתחייב המוכר לדאוג לכך שרישום הבניין כבית משותף, לרבות בהתאם לסעיף 12.4 לעיל, יבוצע תוך 12 חודשים ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור או ממועד העמדת הדירה לרוכש, לפי המאוחר. רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה בפנקס הבתים המשותפים יבוצע תוך 6 חודשים ממועד מסירת הדירה לקונה בפועל או ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרוכש הדירה, לפי המאוחר. (להלן: "**מועד הרישום**"). במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות קונה הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרוכש, לפי המאוחר.

היה ומועד הרישום ידחה מחמת כח עליון ו/או מחמת עיכובים שאינם בשליטת המוכר ואשר המוכר לא היה יכול באופן סביר בנסיבות העניין לצפות אותם ו/או למנוע את קיומם ו/או מחמת כל עיכוב אחר המותר/יותר למוכר עפ"י דין, יידחה מועד הרישום בפרק הזמן הנובע מהעיכוב הנ"ל.

12.7. ככל ויהיה עיכוב או דחייה מסיבה התלויה בקונה, לאחר שניתנה לקונה התראה בכתב על כך וחלפו 14 ימים, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה, והקונה יישא בכל העלויות הישירות ו/או העקיפות שנגרמו למוכר עקב כך, אך לא יהיה בכך בכדי לפטור את המוכר מהתחייבותו לרישום הזכויות לאחר הסרת המניעה מצד הקונה. בעת רישום הבניין כבית משותף, יהיה המוכר זכאי לרישום תקנון מוסכם שישדיר את היחסים בבית המשותף כאמור בסעיף 11 לעיל, כל זאת ללא צורך בהסכמת הקונה לרישום תקנון זה ו/או לתנאיו והכל בכפוף להוראות כל דין ובלבד שזכויות הקונה בדירה לא תפגענה.

12.8. ידוע לקונה כי המוכר יטפל ברישומים המתחייבים מכח הסכם זה, וזאת באמצעות עוה"ד מטעמו (להלן: "**עוה"ד**"), והקונה יופיע בפני המוכר ו/או עוה"ד ו/או בלשכת רישום המקרקעין ובכל מקום אחר, שייקבע ע"י המוכר ו/או על ידי עוה"ד, במועד שיתואם עמו, לצורך ביצוע הרישום כאמור בהסכם זה. לא הצליחו המוכר ו/או עוה"ד לתאם עם הקונה מועד כאמור שיהיה בתוך פרק זמן של 10 ימים שיציעו המוכר ו/או עוה"ד, הקונה יופיע במועד שיקבע על ידי המוכר ו/או עוה"ד במשרדי המוכר ו/או עוה"ד ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום אחר שייקבע ע"י המוכר ו/או על ידי עוה"ד. בנוסף לאמור לעיל, הקונה ישתף פעולה עם המוכר ו/או מי מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות לצורך ביצוע הרישום, וכן לאפשר למודד ו/או לאדריכל ו/או כל בעל מקצוע אחר מטעם המוכר, להיכנס לדירה ולשטחי הבניין, ולבצע מדידות לצורך הכנת כל תשריט וכל מסמך נדרש לשם ביצוע הרישום ובלבד שהדבר יעשה בתאום מראש עם הקונה.

כמו כן, הקונה ימציא למוכר, עד למועד מסירת החזקה ו/או בכל מועד מאוחר יותר לפי דרישת המוכר, כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרשו לצורך ביצוע הרישום, ובכלל זה אישור על תשלום כל המיסים (לרבות מס רכישה), ארנונות, היטלים שחובת תשלומם על פי הסכם זה מוטלת על הקונה (לרבות אישור עירייה ו/או הועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין בדבר העדר חובות) וכן לשלם את כל ההוצאות הנדרשות על מנת להמציא כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך כאמור בסעיף זה ואת אגרות הרישום הנדרשות לצורך רישום הזכויות בדירה על שמו ו/או לחתום על כל מסמך כנדרש.

12.9. לא הופיע הקונה ו/או לא המציא מסמך כלשהו כנדרש כאמור לעיל ו/או לא שילם תשלום ו/או לא חתם על כל מסמך כנדרש כאמור ו/או לא שיתף פעולה ו/או איפשר כניסה כאמור, למרות שנשלחה אליו התראה בעניין, כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למוכר בגין אי ביצוע הרישום, לרבות אי ביטול ערבויות חוק

מכר ו/או אי מילוי התחייבויותיו כאמור בסעיף 12.11 להלן, יחולו על הקונה וישולמו על ידו והוא ישפה את המוכר מיד עם דרישתו הראשונה.

הפרת הוראת סעיף זה תחשב הפרה יסודית ע"י הקונה.

12.10. הוראות הסכם זה המתייחסות לעניין הזכויות והחובות בדירה וברכוש המשותף יחייבו את הקונה גם לפני רישום הדירה כדירה נפרדת בבית המשותף ולפני רישום הזכויות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, כמו כן, עד להשלמת הרישום, בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה במועדן עפ"י הסכם זה, תוקנה לקונה הזכות לחזקה ולשימוש באופן ייחודי בדירה, ובחלקים שהוצמדו אליה.

12.11. ככל שרמ"י יאפשרו העברת/הענקת זכויות החכירה ביחידה על שם הקונה בספרי רמ"י בכל שלב קודם לרישום הבית המשותף ורישום זכויות החכירה ביחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יפנה המוכר את הקונה לרמ"י לצורך חתימת חוזה חכירה בקשר ליחידה או כתבי העברת זכויות החכירה ביחידה על שם הקונה בספרי הרמ"י, הכל בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל רמ"י לגבי הפרויקט. הקונה יופיע בפני עוה"ד או בפני רמ"י לצורך חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י בקשר ליחידה ו/או כתבי העברה כאמור, לפי העניין, וזאת בלבד שהמועד תואם מראש עם רוכש הדירה, לאחר שיידרש לעשות כן ע"י המוכר ולא יאוחר מ-14 ימים ממועד הודעת המוכר כאמור לעיל.

חתם הקונה בפני רמ"י על חוזה חכירה או על כתבי העברה כאמור, ימציא למוכר את אשר רמ"י על כך. מובהר בזה, כי ככל שהפנה המוכר את הקונה לרמ"י לחתימה על חוזה החכירה עם רמ"י או כתבי העברה, חתימת הקונה כאמור מהווה תנאי מוקדם לרישום זכויות החכירה ביחידה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין. מבלי לגרוע מהתחייבות הקונה לחתימה על חוזה חכירה ו/או כתבי העברה כאמור, יהא המוכר ומיופי הכח רשאי (אך לא חייב), במקרה בו לא הופיע הקונה במועד שנקבע לחתימתו על חוזה החכירה ו/או כתבי העברה כאמור, לעשות שימוש ביפוי הכח הבלתי חוזר הנזכר בסעיף 21 להלן ולחתום על חוזה החכירה או כתבי העברה עם רמ"י בשם הקונה וכל בטוחה אחרת שניתנה לקונה על ידי המוכר תחשב ממועד זה ואילך כבטלה ומבוטלת.

12.12. על אף האמור לעיל ובכל מקום אחר בהסכם זה (לרבות במפרט הטכני נספח א'), הקונה מודע כי ייתכן ובהתאם להנחיות והוראות רמ"י, הזכויות שתירשמה לקונה ביחידה תהיינה זכויות בעלות (בניגוד לחכירה), והכל בכפוף לאישור רמ"י ובהתאם לכללים שייקבעו בעניין. במקרה האמור, יחולו הוראות הסכם זה בהתאמה, בשינויים המחויבים, לרבות אך לא רק הוראות סעיפים 12.8 ו-14.3 לעיל.

12.13. הקונה יסיר כל מניעה לרישום הבית המשותף, הנובעת ממנו, ככל שנובעת וזאת מיד עם דרישת המוכר.

12.14. הובא לידיעת הקונה ששטח הדירה כפי שיופיע בתשריט הבית המשותף עלול להיות שונה מזה שמופיע בהסכם זה, לרבות מפאת השוני בשיטת המדידה לפי החוק לעומת שיטת המדידה הנדרשת על ידי המפקח/ת על רישום המקרקעין, ובלבד שזכויות הרוכש בדירה לא תפגענה ולא יהיה שינוי בגודל הדירה, מיקומה ושטחה, ומשכך תיאור הדירה בתשריט הבית המשותף תואם את תיאור הדירה לפי המפרט והתוכניות המצורפים להסכם זה גם אם יהיה קיים שוני כאמור, וכי יתכן ועוה"ד יחתמו על תצהיר למפקח/ת על רישום המקרקעין לפיו, בין היתר, יאשרו עוה"ד את ההתאמה גם אם יהיה קיים שוני כאמור.

13. התמורה

13.1. עבור רכישת הדירה ועבור כל יתר התחייבויותיו של המוכר על פי הסכם זה, הקונה ישלם למוכר ו/או למי מטעמו את מחיר הדירה כאמור בסעיף 4 לנספח ג', בסכומים והמועדים המפורטים בלוח התשלומים בנספח ג' כאמור וכן את כל יתר התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה (מחיר הדירה וכל יתר התשלומים כאמור ייקראו לעיל ולהלן: "התמורה").

13.2. מוסכם בזה, כי בהעדר מועד נקוב לתשלום כלשהו החל על הקונה בהתאם להסכם זה, ישולם אותו תשלום בתוך 7 ימים ממועד דרישת המוכר.

13.3. מחיר הדירה ישולם אך ורק באמצעות שוברי תשלום, שימסור המוכר לידי הקונה לאחר החתימה על הסכם זה ע"י שני הצדדים ו/או לאחר הנפקתם על ידי הבנק המלווה, לפי המאוחר (להלן: "השוברים ו/או שוברי התשלום"), ולא בכל דרך אחרת, והקונה לא ישלם סכום כלשהו למוכר בגין מחיר הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום.

מובהר לקונה כי תשלום שיבוצע שלא באמצעות שוברי התשלום עלול להותיר את הקונה ללא בטוחות המגיעות לו על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) וכן לגרום שהדירה לא תוחרג מהשעבודים שלטובת הבנק

ו/או משעבדים אחרים שירשמו על הדירה בהתאם להוראות הסכם זה, ככל ויירשמו. ידוע לקונה כי השוברים ניתנים לתשלום בכל הבנקים, וכי במקרה שהשוברים ישולמו בבנקים אחרים (פרט לבנק) זיכוי חשבון הפרויקט יבוצע לאחר שני ימי עסקים מיום ביצוע התשלום, עם ערך של יום התשלום. ידוע לקונה כי בגין ביצוע תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.

13.4. הובא לידיעת הקונה כי עליו לדאוג שכל השוברים ימולאו על ידו בכתב יד קריא וברור ויכללו את הפרטים שיש למלא בשובר ובכלל זה שמו ואת מספר תעודת הזהות שלו, בהתאם לפרטים שצוינו בהסכם זה, וכן את הסכום לתשלום.

13.5. הקונה ישמור אצלו את פנקס השוברים בשלמותו, וישיב לידי המוכר את כל השוברים שלא שולמו על ידו ו/או שלא נעשה בהם שימוש, מכל סיבה שהיא, במועד מסירת החזקה וכתנאי למסירתה או במועד ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא.

הובא לידיעת הקונה כי במקרה של גניבה ו/או אובדן ו/או נזק שייגרם לפנקס השוברים ו/או מכל סיבה אחרת שבה תידרש הנפקתו של פנקס שוברים חדש (להלן: "**הפנקס החדש**"), יחתום הקונה על כל מסמך שיידרש על מנת להנפיק פנקס חדש כאמור וכן ישלם הקונה למוכר, לפי דרישתו וכתנאי לקבלת הפנקס החדש, כל עלות שתיגרם למוכר עקב הנפקתו של הפנקס החדש כאמור.

13.6. הקונה לא ישנה פרט כלשהו מהפרטים שיוטבעו על גבי שוברי התשלום, למעט השלמת פרטיו, פרטי הדירה והסכום המשולם באמצעות השובר, ככל שאלה לא יופיעו בשובר.

13.7. ידוע לקונה כי לא יהיה בתשלום על פי השובר כדי להקנות לו זכות כלשהי מעבר לזכות לקבל את הערבות/פוליסת ביטוח, כהגדרתן להלן, ו/או לא יהיה בהנפקת ערבות המכר/פוליסת הביטוח בעקבות זאת כדי להקנות לו זכויות מעבר לזכויותיו על פי הערבות/פוליסת ביטוח, לרבות הזכות לשחרור הדירה מתחולת השעבודים שירשמו לטובת הבנק על הפרויקט ועל המקרקעין.

13.8. הפרת הוראה מהוראות סעיף 13 זה ו/או מהוראות נספח ג' להסכם זה על ידי הקונה, תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

14. הבטחת כספי הקונה

14.1. המוכר מתחייב להבטיח כספים ששולמו באמצעות השוברים, על חשבון מחיר הדירה, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן בסעיף זה: "**החוק**"), במידה שיהיה צורך בכך, בהתאם להוראות החוק, באחת מהדרכים המפורטות בנספח י' להסכם זה, לפי שקול דעתו הסביר של המוכר.

הדרך בה יובטחו כספים ששולמו על ידי הקונה באמצעות השוברים, על חשבון מחיר הדירה, תהיה בדרך של ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח בהתאם לחוק (לעיל ולהלן: "**הערבות**" או "**פוליסת הביטוח**"), לפי העניין, וזאת מבלי לגרוע מזכות המוכר להחליף את הערבות או את פוליסת הביטוח בבטוחה כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן. הערבות או פוליסת הביטוח יהיו בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכר באמצעות שובר התשלום. עלויות הוצאת הערבות או פוליסת הביטוח - יחולו על המוכר. סכום הערבות או פוליסת הביטוח יוצמד בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בהסכם זה.

בכפוף לאמור בסעיף 16 להלן, הערבות או פוליסת הביטוח תימסר לקונה במועד הקבוע לכך בחוק.

הקונה יידע את המוכר באופן מיידי במידה ולא יקבל את הערבות או פוליסת הביטוח במועד כאמור. הובא לידיעת הקונה כי המוכר יהיה רשאי להעביר לממונה מטעם משרד הבינוי והשיכון שמונה/ימונה על פי הוראות החוק (להלן: "**הממונה**"), כל אינפורמציה שתידרש על ידו בקשר עם הקונה ו/או בקשר עם הסכם זה ו/או ביצועו, לרבות העברת העתק של ההסכם לממונה והוראות סעיף 29.13 להלן יחולו במקרה זה הכל בכפוף להוראות המכר.

14.2. הובא לידיעת הקונה כי המוכר יהא רשאי, בכל עת ולפי שיקול דעתו הסביר, לשנות ו/או להחליף כל בטוחה שיקבל בבטוחה אחרת מאותו סוג ו/או מסוג אחר, הכל בכפוף להוראות החוק ולהסכמת הבנק ככל שזו תידרש באותו מועד בהתאם לתנאי הסכם הליווי הבנקאי ובלבד שטרם מסירת החזקה בדירה, לא תוחלף הבטוחה בבטוחה שאינה מסוג ערבות בנקאית/ פוליסת ביטוח. המוכר יודיע לקונה על החלפה כאמור. הקונה יקבל את הבטוחה כאמור ויחזיר למוכר, כנגד קבלת התחליף, את הבטוחה הקודמת ולחתום או להמציא כל מסמך שיידרש על מנת לבטל את הבטוחה הקודמת, וזאת תוך 14 ימים ממועד

דרישה ראשונה. אגרת רישום הערת אזהרה לטובת כל מוסד פיננסי מטעמו של הקונה, תחול על הקונה ותשולם על ידו.

14.3. באם הבטוחה תהא ערבות ו/או פוליסת ביטוח אזי לפני מסירת הדירה וכתנאי מוקדם למסירתה לידי הקונה, יעביר הקונה את הערבות ו/או את פוליסת הביטוח (וככל שנלקחה משכנתא על ידי הקונה – גם את כתב ההתחייבות, כהגדרתו בסעיף 15.4 להלן, חתום ומאומת ע"י המוסד הכספי) וזאת לפחות שבעה ימים לפני מועד המסירה, לידי עורכי הדין כהגדרתם בסעיף 25 להלן, אשר ישמשו כנאמנים עבור שני הצדדים והכל בכפוף להוראות חוק המכר.

ככל שקיימת מניעה על פי דין למסרם לידי עורכי הדין, יימסרו המסמכים הנ"ל לידי עו"ד צד שלישי (שאינו מתוך עורכי הדין) שימונה על ידי המוכר וישמש לעניין זה כנאמן לקונה ולמוכר, או לידי ב"כ הקונה (עו"ד צד שלישי או ב"כ הקונה, יקראו להלן: "הנאמן"), או לחלופין הבטוחה תיוותר בידי הקונה; והכל בכפוף להוראות כל דין.

14.4. עורכי הדין או הנאמן או הקונה, לפי העניין, יחזיקו את הערבות ו/או את פוליסת הביטוח, לפי העניין, בידיהם ויעבירו לבנק, בהתאמה מיד עם התקיים אחד מהתנאים המפורטים להלן, לפי המוקדם:

14.4.1. הומצאה לקונה בטוחה חלופית בהתאם להוראות החוק;

14.4.2. זכויות החכירה ביחידה נרשמו על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין כשהזכויות ביחידה חופשיות מכל עיקול, שיעבוד, זכות צד ג' או משכנתא, פרט למשכנתאות לטובת המוסד הכספי שיירשמו להבטחת הלוואה שנטל הקונה על מנת לממן את רכישת היחידה, פרט להערות ולזכויות שירשמו לפי בקשת הקונה ו/או לפי צו של רשות מוסמכת שניתן כנגד הקונה ו/או עיקולים שיוטלו על זכויות הקונה ביחידה, והכל בכפוף לאמור בסעיפים 10-11 לעיל בדבר רישום תקנון, זיקות הנאה וזכות מעבר ובכפוף לזכויות רמ"י;

14.4.3. בהתמלא התנאים הקבועים בחוק בנוסחו היום או כפי שיתוקן מפעם לפעם המאפשרים השבה/ביטול של בטוחה על פי החוק.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לקונה כי בהתאם להוראות סעיף 22 לחוק, ולאור היות המקרקעין "מקרקעי ישראל" כהגדרתם בחוק, תפקע הבטוחה בעת התקיימות כלל התנאים הקבועים בסעיף 22 הנ"ל.

היה ובכל שלב קודם להתקיימות מי מבין התנאים המפורטים בסעיפים 14.4.1-14.4.3 לעיל, יתקיימו התנאים בערבות ו/או בפוליסת הביטוח, לפי העניין, למימושן וככל שהערבות ו/או פוליסת הביטוח, לפי העניין הופקדו בידי עורכי הדין או הנאמן – יעבירו עו"ד או הנאמן, לפי העניין, את הבטוחה לקונה כנגד המצאת עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, לפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי הערבות ו/או פוליסת הביטוח, לפי העניין.

14.5. עם התמלא התנאים הקבועים בחוק המכר המחייבים את הקונה להחזיר למוכר את הערבות ו/או פוליסת הביטוח, בהתאם להוראות הסכם זה, תנאי החוק ותנאי הערבות/ פוליסת הביטוח, תיחשב הערבות/פוליסת הביטוח שנתן המוכר לקונה על פי הסכם זה בטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בחתימה כלשהי מצד הקונה ובלבד שהקונה קיבל מכתב החרגה סופי. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ככל שאי מסירת הערבות/פוליסת הביטוח ו/או כתב ההתחייבות תגרום לחיוב המוכר בעלויות כספיות, אזי תנאי נוסף למסירת החזקה יהיה פיצוי המוכר בגין כל העלויות הנוספות שנגרמו לו לרבות הוצאות ריבית חריגה ו/או עלות הערבות/פוליסת הביטוח, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר של המוכר בגין הפרה כאמור והכל בכפוף להוראות כל דין.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 23.3 להלן, מובהר בזאת, כי כל עוד לא פג תוקפה של הערבות/פוליסת הביטוח, העברת זכויות בדירה ע"י הקונה למקבל העברה מטעמו, תהא כפופה להסכמתו המוקדמת בכתב של הבנק והכל בכפוף להוראות כל דין.

14.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקונה מאשר כי הוא מסמיך את מיופי הכח המפורטים ביפוי הכח הבלתי חוזר (נספח ד'), לעשות בשמו את כל הנדרש לביטול הערבות ו/או פוליסת הביטוח ולבטל אותן בהתאם להוראות הערבות ו/או פוליסת הביטוח.

14.7. הודע לקונה שלא יהיה ברישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה וזכויותיו לפיו, ככל שתירשם, בכדי למנוע מהמוכר לתת בטחונות לבנק ו/או את מילוי התחייבויות המוכר כלפי הקונה ו/או אחרים. הערת האזהרה כאמור, אם תירשם על ידי הקונה, תהיה בצורה של הערת אזהרה

מפורטת המתייחסת רק ליחידה וזאת ככל שלא תהיה מניעה לרשום הערה כאמור בלשכת רישום המקרקעין. במקרה בו יפר הקונה את התחייבותו האמורה ויגרום לרישום הערת אזהרה, בניגוד לאמור לעיל, אזי יהיה המוכר זכאי למחוק את הערת האזהרה.

14.8. מומשה הבטוחה כדין, ייחשב הסכם זה כבטל ומבוטל לכל דבר ועניין, ותפקענה כל זכויותיו של הקונה בדירה ותועברנה לטובת המוכר ו/או הבנק.

הובא לידיעת הקונה כי במקרה בו יבקש לממש את הבטוחה שקיבל, בהתאם להוראות הסכם זה, הקונה יאשר בחתימתו את קבלת חשבונית הזיכוי (הודעת זיכוי) שיוציא לו המוכר, וזאת כנגד ביצוע התשלום על פי הבטוחה כאמור.

14.9. ידוע לקונה כי מוטב הבטוחה, המתקבלת עפ"י הוראות סעיף 14.1 לעיל, יהיה בהתאם לפרטים שצוינו על גבי שובר התשלום (שם ומספר תעודת זהות) וכי כתובת הקונה, כמפורט במבוא להסכם זה, תיחשב ככתובת למשלוח מי מבין הבטוחות המפורטות בנספח י' לידיו (במידה והמוכר בחר במי מבניהן כבטוחה בעבור הקונה). הקונה בדק את כתובתו ואת פרטי כמפורט בהסכם זה והוא מאשר כי הינם נכונים, ויודיע בכתב לבנק ולמוכר על כל שינוי שיחול לגביהם, ולוודא כי הנ"ל קיבלו לידיהם את ההודעה. ידוע לקונה כי כל טעות ו/או אי דיוק בפרטים אלו יכולים לגרום לעיכוב במסירת הבטוחה לידיו והוא מוותר מראש על כל טענה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בקשר עם האמור.

15. משכנתא

במידה שהקונה ירצה לקבל הלוואה ממוסד כספי למימון חלק ממחיר הדירה, יהיה רשאי לעשות כן בכפוף להוראות הבאות:

15.1. ההלוואה המובטחת ב"משכנתא לטובת הקונה" כהגדרתה לעיל, תילקח אך ורק לצורך תשלום בפועל של מחיר הדירה. תשלומי ההלוואה ישולמו לחשבון הפרויקט באמצעות השובר/ים שהופקדו בידי הקונה במעמד חתימת הסכם זה, ואך ורק באמצעות שוברים אלה.

15.2. ההלוואה תינתן לקונה על ידי המוסד כספי, בתנאים המקובלים אצלו, ועל הקונה האחריות לברר ולהבין את כל התנאים של ההלוואה, ובכלל זה ריביות, הצמדה, תשלומים, ערבויות, בטחונות, פירעון מוקדם וכו'. לקונה ידוע שההלוואה ניתנת על ידי המוסד הכספי על פי קריטריונים ושיקולים אשר נקבעו על ידי המוסד הכספי בלבד ועל כן, אין באמור בכל הוראות הסכם זה בכלל ובמיוחד לא באמור בסעיף זה משום התחייבות כלשהי מצד המוכר כי לקונה תינתן הלוואה ו/או משום עילה מוצדקת לעיכוב בתשלומים המפורטים בנספח ג' ו/או בכל מקום אחר בהסכם זה ו/או בנספחיו, ובלבד שהמוכר לא יעשה כל פעולה אשר תמנע מהרוכש ליטול משכנתא.

15.3. הקונה יחתום על הוראה בלתי חוזרת למוסד הכספי להעביר את כספי ההלוואה למוכר באמצעות חשבון הפרויקט כמפורט בסעיף 16.7 להלן. הודע הקונה לכך כי אך ורק יום קבלת ופירעון סכום ההלוואה בפועל על ידי המוכר מהמוסד הכספי ייחשב כיום התשלום בפועל ע"י התמורה. כמו כן הודע הקונה כי מועד העברת סכום ההלוואה לחשבון הפרויקט הנו באחריותו הבלעדית ועליו לוודא כי סכום זה יועבר על פי המועדים הקבועים בנספח ג'.

15.4. הובא לידיעת הקונה, כי תנאים מקדמיים להסכמת המוכר לחתימה על כתב התחייבות לצורך לקיחת הלוואה ע"י הקונה מאת מוסד כספי (להלן: "**כתב התחייבות**") ולהמצאת הבטוחה להבטחת התשלום המשולם מכספי הלוואה או לחתימה על כתב התחייבות מוכר למתן בטוחה כאמור, הנם חתימה על יפוי הכח והמצאתו למוכר, תשלום של 10% לפחות ממחיר הדירה למוכר מהון עצמי של הקונה, חתימת הקונה על כתב הוראות בלתי חוזרות בדבר העברת הכספים המגיעים לקונה על פי הבטוחה למוסד הכספי בנוסח של הבנק (להלן: "**הוראות הקונה**"), וכן, כי כל כספי ההלוואה ישולמו ישירות לחשבון הפרויקט באמצעות שובר/ים וכי המוסד הכספי ייתן הסכמתו לביטול ההתחייבות ולהשבת כל בטוחה שתינתן לו ככל שהסכם זה יבוטל בכפוף להשבה למוסד הכספי של הכספים ששולמו ישירות על ידי המוסד הכספי למוכר והמגיעים לקונה עפ"י הסכם זה וכן ייתן את הסכמתו מראש ובכתב לרישום הבית המשותף ולייחוד הערות האזהרה לזכויות המוכר בדירה במסגרת רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש המוכר.

במידה וכתב ההתחייבות הינו בגין גרירת משכנתא של הקונה, בנוסף לכל האמור לעיל, ישלם הקונה למוכר, כתנאי לחתימת המוכר על כתב ההתחייבות, גם את סכום הגרירה המעודכן מהון עצמי.

15.5. המוכר יחתום על כתב ההתחייבות בנוסח שיהא מקובל על הבנק. נטל הקונה הלוואה מיותר ממוסד כספי אחד, לא יחתום המוכר על כל כתב התחייבות, קודם שיקבל את הסכמת המוסד הפיננסי שנתן את ההלוואה הראשונה בזמן, לרישום המשכנתא לטובת המוסד הכספי השני בדרגת קדימות שווה.

15.6. הקונה ישלם את כל העמלות, הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום הערת אזהרה ו/או המשכנתא ו/או המשכון ואת כל יתר העמלות, ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים באישור ההלוואה ובקבלתה, בעלות הסבת הבטוחה שניתנה לקונה, ככל שתידרש על ידי הבנק המלווה, וברישום המשכנתא, המשכון והערות אזהרה לפי תנאי המוסד כספי שנתן את ההלוואה.

15.7. אין באמור לעיל ו/או ביכולתו או אי יכולתו של הקונה לקבל הלוואה, כדי לגרוע ו/או להפחית מהתחייבותו לשלם את מלוא התמורה ובמועדה ובלבד שהמוכר לא ימנע מהרוכש את קבלת ההלוואה.

16. זכויות הבנק

16.1. המוכר מצהיר כי התקשר/יתקשר עם הבנק לצורך קבלת לוו בנקאי לפרויקט ולצורך הנפקת ערבויות לרוכשי יחידות כאמור בסעיף 14 לעיל ו/או לצורך קבלת מימון למוכר. הקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה וכחלק בלתי נפרד הימנו, על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח המצורף כנספח ה (וככל ולא צורף במועד חתימת הסכם זה – כפי שיצורף בהתאם לדרישות הבנק), או בנוסח אחר כפי שיידרש ע"י הבנק מפעם לפעם וייחתם על ידי הקונה וזאת תוך 14 ימים מדרישת המוכר, ומתחייב לפעול על פיו, ולקיים אחר כל תנאי נוסף שיקבע לפי דרישת הבנק לצורך הנפקת הערבויות.

16.2. ידוע לקונה, כי בגין האמור לעיל שיעבד או ישעבד המוכר את זכויותיו במקרקעין ורשם ו/או ירשום הערת אזהרה ו/או שעבוד ו/או משכנתא/ות בדרגה ראשונה ו/או בדרגות נוספות כפי שישכם עם הבנק ו/או התחייבויות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ו/או בדרגות נוספות כפי שישכם עם הבנק, על המקרקעין לטובת הבנק.

16.3. בחתימתו על הסכם זה נותן הקונה הסכמתו הבלתי חוזרת לרישום השעבודים כאמור לעיל והוא לא יהיה רשאי להתנגד לכך.

16.4. ידוע לקונה כי המוכר ממחה בזאת לבנק, בהמחאה גמורה ובלתי חוזרת על דרך השעבוד, לפי חוק המחאת חיובים תשכ"ט-1969, את כל זכויותיו כלפי הקונה, ונותן בזה לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את מחיר הדירה והתמורה בגין השינויים בדירה, ככל שיבוצעו, לחשבון הפרויקט באמצעות שוברים, כמפורט בסעיף 13 לעיל, הכל בהתאם למועדי התשלום הקבועים בנספח התשלומים והמועדים (נספח ג'), והקונה מתחייב בזאת לפעול ע"פ ההוראה הנ"ל.

הוראות אלה של המוכר הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמת הבנק.

בחתימתו על הסכם זה הודע הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן.

16.5. הובא לידיעת הקונה, כי המוכר יעביר לבנק כל אינפורמציה שתידרש ע"י הבנק בקשר עם הקונה ובקשר עם הסכם זה וביצועו, לרבות העברת העתק ההסכם לבנק והוראות סעיף 29.13 להלן יחולו במקרה זה.

16.6. בסמוך לקבלת החזקה בדירה על ידי הקונה, ביחד עם חתימת הקונה על חוזה חכירה בין הקונה לבין רמ"י או רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בגין הדירה, בהתאם להוראות נספח י', לפי העניין או כל בטוחה חלופית בהתאם לחוק, ובכפוף להשבת או ביטול הערבות על פי חוק המכר (הבטחת השקעות) שקיבל הקונה ובתנאי קודם כי כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה שולמו לחשבון הפרויקט כהגדרתו לעיל, באמצעות שוברים, ימציא המוכר לקונה אישור חתום על ידי הבנק (לעיל ולהלן: "אישור הבנק") הקובע כי המשכנתא על המקרקעין לא תמומש ביחס לדירה, בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנק מעת לעת (אישור הבנק כאמור יכול ויהיה מותנה בקיום התנאים שלעיל).

16.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ולצרכי ההודעה הנדרשת לקונה בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות), המוכר מודיע לקונה כי נתן ו/או ייתן לבנק הוראה בלתי חוזרת לפיה לאחר ביצוע התשלום הראשון על חשבון מחיר הדירה ששילם הקונה באמצעות פנקס שוברים או לאחר הוצאת פוליסת הביטוח על ידי המבטח, ימציא הבנק את "ההודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד" כאמור בחוק המכר (הבטחת השקעות). לאחר קבלת "ההודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד" מאת הבנק, יעביר אותה המוכר לקונה. עלות הפקת הודעת הבנק כאמור כמפורט לעיל תחול ותשולם על ידי המוכר.

16.8. הקונה יהא זכאי לקבל את אישור הבנק למספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט בדרכים הבאות :

16.8.1 פניה לסניף שבו מתנהל חשבון הפרויקט סניף _____ כתובת _____ טלפון _____
(ככל שלא מולאו בחתימה, יהיו הפרטים הנ"ל הפרטים עליהם יודיע המוכר לקונה בכתב).

16.8.2 פניה למענה טלפוני שמספרו מצוין על גבי השוברים.

16.8.3 באמצעות אתר האינטרנט של הבנק (_____) תוך הקלדת פרטי זיהוי אשר יופיעו על גבי השוברים (ככל שלא מולאו בחתימה, יהיו הפרטים הנ"ל הפרטים עליהם יודיע המוכר לקונה בכתב).

17. מיסים ואגרות ותשלומים

17.1 הקונה מתחייב לשלם מס רכישה בשיעור ובמועד כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין.

החברה תדווח לרשויות מיסוי מקרקעין, במועד הקבוע לכך בחוק מיסוי מקרקעין, על ההתקשרות בהסכם זה הן בשמה והן בשם הרוכש על העסקה נשוא הסכם זה.

למען הסר ספק, החברה תגיש דיווח מקוון על רכישת הדירה, באמצעות באי-כח החברה, ובשל כך, הרי שיחולו ההוראות להלן:

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

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

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

17.2 למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה, באי כח החברה לא יצוינו בדיווח המקוון כמייצגי הרוכש. כמו כן, יובהר כי בכל מקרה בו חלה חובת תשלום מס רכישה על הרוכש בגין ההסכם, אין באי כח החברה מטפלים עבור הרוכש בהמצאת שובר תשלום, ועל הרוכש לדאוג למעקב אחר קבלת שובר תשלום המס במועד, ולטפל בכך, באופן עצמאי.

17.3 היטל השבחה בגין תוכנית בניין עיר שקיבלה תוקף ו/או בגין הקלה שנתבקשה ע"י המוכר ושאושרה ו/או בגין שימוש חורג שנתבקש ע"י המוכר ושאושר עד למועד מסירת החזקה יחול על המוכר, ולאחר מועד זה יחול על הקונה ו/או הקונים האחרים בפרויקט ו/או הקונה יחד עם קונים אחרים בפרויקט (בהתאם למהות ההשבחה) והם שיישאו בהיטל ההשבחה בגין כך וישלמו אותו במועד החוקי לכך ובלבד שמדובר בהיטל המוטל על "רוכשי דירות".

17.4 הקונה ישלם למוכר את ההוצאות, האגרות ותשלומי החובה הכרוכים ברישום הערת אזהרה לטובת מוסד כספי ו/או משכנתא לטובת מוסד כספי באם הקונה ייטול משכנתא כמפורט בסעיף 15 לעיל.

17.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 19 להלן, הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על הדירה ו/או כל תשלום אחר החל על בעלים ו/או מחזיק בזכות בדירה (להלן: "**אגרות והיטלים**") הכל בגין התקופה שממועד המסירה ואילך. הקונה ישלם את המיסים הנ"ל ללא דיחוי לפי דרישת הרשות הגובה ו/או לפי כל דין.

17.6 החל ממועד המסירה, הקונה יישא בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, זאת בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, אף בטרם נרשם הבניין כבית משותף.

17.7 המוכר יישא בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה המוטלים על מוכר על פי חוק בהיותו המוכר של הדירה וכן במס רכוש בגין התקופה עד מועד המסירה, אם וככל שיחול.

17.8 ככל שתוצג בפני המוכר דרישה ו/או הודעה כלשהי מכל גורם מוסמך שהוא בקשר עם הגבלת/עיקול זכויותיו של הקונה לפי הסכם זה, כגון עיקולים, צווים, פסקי דין, זכויות צד ג' כלשהן וכו', הרי שבאחריות הקונה לטפל באותה דרישה ו/או הודעה על מנת להסיר את אותה הגבלה כאמור.

17.9 בנוסף למחיר הדירה ישלם הרוכש ישירות לבא-כח החברה סך של 0.5% ממחיר הדירה או 4,960 ₪ (ארבעת אלפים תשע מאות ושישים ₪) (לפי הנמוך מבניהם) בצירוף מע"מ כהשתתפות בהוצאות

החברה ושכר טרחת עו"ד, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה – 2014. התשלום ישולם במועד חתימת ההסכם במישרין לב"כ החברה. מובהר לרוכש כי הסך הנ"ל אינו כלול במחיר הדירה והינו בנוסף למחיר הדירה. כן מובהר לרוכש כי כנגד תשלום הסך הנ"ל לא תונפק לרוכש ערבות בנקאית. מובהר, כי התשלום כאמור בסעיף זה, הינו תנאי מוקדם למסירת החזקה בדירה לידי הרוכש בהתאם להוראות חוזה זה, והחברה תהא רשאית לעכב את מסירת הדירה לידי הרוכש עד לתשלום מלוא הכספים שעליו לשלם בהתאם להוראות ההסכם על נספחיו כאמור.

18. חיבורי תשתיות

18.1. הקונה יחתום על חוזה לאספקת והתקנת מונה חשמל, מונה מים וטלפון לדירה כמקובל וכנהוג בחברת החשמל, ברשות המים ובחברת התקשורת (להלן בסעיף זה: "**הרשויות**"), בהתאם לפניית הרשויות ו/או בהתאם להפניה שתיתן לו ע"י המוכר.

הקונה ישלם את כל התשלומים שיידרשו ע"י ספק הגז, בקשר עם חיבור מונה הגז לרשת הגז המרכזית (כולל וסת ככל שנדרש), וכן כל מקדמה שתידרש ע"י ספק הגז על חשבון צריכת הגז בדירה. כל האמור בסעיף זה יבוצע ע"י הקונה לפני מסירת החזקה בדירה לקונה, וכתנאי למסירה. תשלום בדין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/ שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכר.

הקונה יחתום על כל המסמכים הנדרשים בעירייה לצורך רישומו כמחזיק ובעל זכויות בדירה ולצורך תשלום מיסים וארנונה, וזאת לפני מסירת החזקה בדירה לקונה, וכתנאי למסירה.

סעיף זה יחול בשינויים המחויבים ביחס לחוזים ו/או למונים כאמור של הרכוש המשותף אולם לגבי הרכוש המשותף תיוספנה חברות התקשורת להגדרת "הרשויות" ביחס לקו הטלפוני המותקן במעליות הבניין (ככל שקיים) או ברכות כיבוי האש (כך שיועברו קוים אלה על שמם של בעלי הזכויות בבניין / נציגות הבניין עפ"י דרישת המוכר ולא יאוחר משבעה ימים ממועד מסירת הרכוש המשותף לנציגי הרוכשים או לנציגות).

18.2. אם הותקן ע"י המוכר או מטעמו חיבור מים ו/או חשמל זמני לדירה והקונה קיבל את החזקה בדירה ועדיין אינו מקבל אספקת מים ו/או חשמל מהרשויות, מתחייב הקונה לשלם למוכר, לפי דרישתו, את חלקו היחסי בהוצאות צריכת המים ו/או החשמל בדירה. המוכר יהא רשאי לנתק, ללא הודעה מוקדמת, את אספקת המים או החשמל הזמנית לדירה באם לא ישולם לו חוב זה ו/או באם לא יומצא לידי האישור בדבר התקשורת עם הרשויות כאמור בסעיף זה לעיל.

אין בכל האמור בסעיף זה כדי להטיל על המוכר חובה לחבר את הדירה בחיבור זמני לאספקת חשמל ו/או מים.

19. מיסים ותשלומי חובה

19.1. הובא לידיעת הקונה, כי בקביעת מחיר הדירה נלקחו בחשבון ההיטלים, האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המקרקעין, על הבניין, על הפרויקט, על הדירה, על הבנייה, על מכירת הדירה לקונה או בהקשר לכך וכן התשלומים לרמ"י ו/או לרשות המפתחת שידרשו לשם קבלת חוזה החכירה (להלן: "**תשלומי החובה**") כפי שנדרשו או יידרשו עד למועד מסירת החזקה והחל ממועד מסירת החזקה, ישולמו ע"י הקונה ובלבד ומדובר בתשלומים המוטלים על "רוכשי דירות". במידה ולאחר מועד מסירת החזקה יוטלו תשלומי חובה כלשהם חדשים בקשר למקרקעין ו/או לבניין ו/או לפרויקט ו/או לדירה יחולו אלה, על הקונה ובלבד שמדובר בתשלומים המוטלים על "רוכשי דירות" והקונה ישלם תשלומים אלו למוכר תוך 14 יום מהיום שעל המוכר לשלם ו/או מהיום שקיבל את דרישת המוכר לכך.

19.2. מחיר הדירה כולל את עבודות הפיתוח הכלולות במפרט ובתכניות, נספחים א' ו-ב' להסכם זה, ובתכנית כהגדרתה לעיל ובהיתר הבניה (למעט כתוצאה משינויים בדירה שביקש הקונה). ככל שיבוצעו עבודות פיתוח נוספות ו/או שינויים שידרשו ע"י הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ו/או על ידי הרשות המפתחת ו/או על ידי רמ"י ו/או על ידי כל רשות מוסמכת אחרת, ובכלל זה כבישים, מדרכות, שבילים, שצ"פים, גידור, קירות תומכים, אבני שפה, ביוב, תיעול, ניקוז, מערכות מים, גינות, נטיעות וכיו"ב, עד מועד מסירת החזקה יחולו ההוצאות בגינת, לרבות כל האגרות, ההיטלים, ההוצאות, דמי ההשתתפות, והתשלומים מכל סוג שהוא (להלן: "**עבודות הפיתוח הנוספות**") על המוכר והחל ממועד זה יחולו על הקונה והוא מתחייב לשלם במועד למוכר או לרשויות או לגורמים הנ"ל לפי הנסיבות.

19.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו בגין חוב של הקונה בהקשר זה יתעכב המוכר בביצוע התחייבויותיו, המוכר רשאי אך לא חייב לשלם את תשלומי החובה ועבודות הפיתוח הנוספות במקום או בעבור הקונה

ולחייב את חשבון הקונה בכך תוך משלוח הודעה 7 ימים מראש ובכתב, ובמקרה כאמור מתחייב הקונה לשאת בתשלומים הנ"ל בהתאם להוראות סעיף 20.2 להלן. לרוכש יעמדו כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הגורם אליו שולמו הכספים, ככל וישנן.

20. תשלומים – כללי

20.1. כל המיסים, האגרות, ההיטלים, ההוצאות והתשלומים המפורטים בהסכם זה לעיל, החלים על הקונה, אשר לא שולמו עם החתימה על הסכם זה, ישולמו עם הגיע המועד החוקי לתשלום או לפי דרישת המוכר (שלא תהא קודמת למועד החוקי, ככל שקיים מועד כאמור), אך בכל מקרה ישולמו לפני מועד המסירה וכתנאי למסירה. הקונה ימציא לידי המוכר אישורים על ביצוע כל התשלומים שפורטו לעיל מיד עם דרישתו.

20.2. שילם המוכר תשלום מן התשלומים המפורטים לעיל בשם או עבור הקונה מתחייב בזאת הקונה לשלם סכום זה למוכר, תוך שבעה ימים מקבלת דרישה מהמוכר בכתב.

מבלי לגרוע מזכויות אחרות השמורות למוכר, מוסכם כי היה ויאלץ המוכר לשלם תשלום מן התשלומים המפורטים לעיל בשם או עבור הקונה, בשל העובדה כי הקונה לא שילם את התשלום במועדו ו/או במלואו והעיכוב בתשלום ע"י הקונה מעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ו/או על פי דין, אזי מתחייב הקונה להחזיר למוכר את הסכום ששילם המוכר כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כאמור בסעיף 6 לנספח ג', על התקופה המתחילה במועד בו היה עליו לבצע את התשלום ועד למועד בו ישולם סכום זה לידי המוכר בפועל. לקונה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שיעמדו לקונה כלפי הנושה המקורי.

21. יפוי כח

21.1. במעמד החתימה על הסכם זה, ולהבטחת זכויות הצדדים יחתום הקונה על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ד', לצורך ביצוע הוראות הסכם זה, המסמך את מיופי הכח לחתום בשמו ובמקומו על חוזה החכירה עם רמ"י, שטרי שכירות ו/או שטרי מכר ו/או שטרי העברת זכות שכירות ו/או כתבי העברה, ככל שרלוונטי לפי העניין וכן לחתום בשמו ובמקומו על כל מסמך הנדרש לצורך רישום זכויות הקונה בדירה ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין, ולצורך רישום הפרויקט כבית משותף, רישום תקנון לבית המשותף, חתימה על הסכם שיתוף, רישום חכירה והסכם שיתוף, חתימה על הסכם ניהול ורישום, רישום, מחיקת ו/או יחוד הערות לרבות הערות אזהרה, רישום וביטול משכנתאות, כתבי התחייבויות לרישום משכנתא, הערות אזהרה בגין כתבי התחייבויות לרישום משכנתא, ביטול ערבויות בנקאיות, ביטול בטחונות, לבקש הקלות, היתרי בניה, לשנות תכניות בניין ערים ושאר רישיונות, לבקש תיקון בצו הרישום לבית המשותף, תיקון להצמדות ו/או לצורך קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה בלבד, ולחתום בשם הקונה על הסכמתו לכל אלה, וכן לבצע בשמו ובמקומו כל פעולה הנדרשת לצורך ביצוע הרישומים המפורטים לעיל. יפוי הכח ישמש את היזם אך ורק לצורך ביצוע פעולות אלו ו/או כל פעולה אחרת על פי הסכם זה, ולמטרות אלו בלבד.

21.2. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לשחרר את הקונה מביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ולחתום בעצמו על כל מסמך שיידרש ע"י מיופי הכח הנ"ל ואין בנתינת יפוי הכח משום שחרור הקונה מחובתו להתייצב ולחתום על המסמכים באופן אישי ואף כתנאי למסירת החזקה בדירה לקונה. לא התייצב הקונה במועד שתואם איתו או ככל שלא יתואם במסגרת 3 מועדים שהציע המוכר, במועד שיקבע ע"י המוכר תוך 7 ימים ממועד פנייתו המקורית של המוכר או מיופי הכח הנ"ל לקונה לתיאום מועד. מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בתוקף יפוי הכח של הקונה ו/או בזכות המוכר ו/או מיופי הכח הנ"ל לפעול מכוחו וללא יוצא מהכלל.

21.3. הוראות סעיף זה מהוות הוראות בלתי חוזרות למיופי הכח הנ"ל לפעול כאמור לעיל, זאת הואיל וזכויות המוכר, כמו גם זכויות צדדים שלישיים, תלויות בהן. הקונה מתחייב להביא לידיעת כל הבאים מכוחו, לרבות רוכשים חדשים של הדירה, על דבר קיומו של יפוי כח זה.

21.4. הפרת סעיף זה על ידי הקונה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

22. עניינים מיוחדים

בנוסף על כל האמור בכל מקום אחר בהסכם זה מצהיר ומתחייב הקונה, בהתחייבות שהפרתה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, כדלקמן:

22.1. כי ביצוע התחייבויות הקונה על פי הסכם זה באופן מלא ובמועד הנו תנאי הכרחי ומקדמי לקיום התחייבויות המוכר על פי הסכם זה. ככל ולא שילם הקונה את מלוא התמורה במועדה ו/או במידה ועיכוב בתשלום מתשלומי הסכם זה גרם בפועל לעיכוב מצד המוכר במסירת החזקה העולה על 14 ימים ממועד המסירה שנקבע, ובלבד שהוכח כי העיכוב בתשלום הוא הגורם לעיכוב המסירה בפועל, יידחה מועד המסירה בתקופה זהה לתקופת העיכוב אשר נגרם על ידי הקונה.

22.2. כי הנו מודע לכך שיוכל להשתמש בדירה למטרות הקבועות בתב"ע, במכרז ובחיתר הבניה לגביה, בלבד, והוא יהיה אחראי בלעדית לכל עבירה ו/או נזק הנובעים מהשימוש בדירה על ידו ו/או על ידי הבאים מטעמו או ברשותו, ומתחייב לשפות את המוכר ולפצותו על כל נזק, הפסד והוצאה שייגרמו לו בקשר עם השימוש בדירה ו/או בקשר עם כל מעשה ו/או מחדל של הקונה בקשר עם הדירה.

23. העברת זכויות

23.1. הקונה, לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיו בדירה ו/או זכויותיו על פי הסכם זה במלואן ו/או בחלקן ו/או לבצע כל עסקה כלשהי בקשר לדירה, למעט השכרת הדירה למגורים בלבד, וזאת עד לתום חמש שנים מיום מתן טופס 4 לממכר או שבע שנים מיום ביצוע ההגרלה, לפי המוקדם מבין השניים, לרבות, הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש או שבע השנים האמורות (להלן: "**תקופת ההגבלה**").

23.2. לאחר מסירת הדירה וכל עוד לא נרשמו זכויות החכירה בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא רשאי הקונה להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב את זכויותיו מכח ההסכם לאחר (להלן: "**מקבל ההעברה**"), אלא אם קיבל הקונה את הסכמת המוכר, ובמידת הצורך גם את הסכמת הבנק והכל בכפוף לתקופת ההגבלה בהתאם להוראות המכרז. המוכר לא יסרב להעברה אלא מטעמים סבירים וענייניים בלבד ובלבד שיתמלאו במלואם כל התנאים דלהלן:

23.2.1. הקונה ביצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה אשר היה עליו לבצע עד למועד העברת הזכויות למקבל ההעברה, לרבות תשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה.

23.2.2. כל עוד הערבות/פוליסת הביטוח לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) שקיבל הקונה לא פקעה, נדרש אישור הבנק המלווה לביצוע ההעברה מראש ובכתב.

23.2.3. הקונה ימציא לידי המוכר את כל האישורים מאת כל רשות המופנים ללשכת רישום המקרקעין בדבר תשלום מלוא החובות לשלטונות מס שבח, מס רכישה, מס מכירה ומס רכוש בגין ההעברה כאמור ובגין העדר חובות על הדירה, וכן אישורים מאת הרשויות ומאת העירייה והועדה המקומית כי המיסים לסוגיהם, ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לדירה שולמו במלואם ו/או כל מס ו/או דרישת תשלום אחרת אשר תהא מקובלת באותה עת בקשר עם העברת הזכויות. בנוסף, ימציא הקונה לידי המוכר אישור מס רכישה מאת שלטונות מיסוי מקרקעין המופנה ללשכת רישום המקרקעין בגין רכישת הזכויות בדירה על ידו על פי הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מחובתו להמציא אישור מס רכישה כאמור כתנאי למסירת החזקה בדירה לידי.

23.2.4. במקרה שהקונה לקח הלוואה ממוסד כספי מובטחת במשכנתא - הקונה ימציא אישור לשביעות רצונו של המוכר מאת המוסד הכספי, כי המשכנתא שהייתה רשומה לזכותו סולקה ו/או נגררה וכי הוא משחרר את המוכר מהתחייבותו לרישום המשכנתא על פי כתב ההתחייבות וכי הנו מסכים להעברת הזכויות. כמו כן, ימציא הקונה למוכר תצהיר על פי פקודת הראיות לפיו הדירה משוחררת מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהו. במידה ונרשמה לטובת המוסד הכספי הערת אזהרה - הערת אזהרה זו בוטלה ונמחקה והקונה המציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר.

23.2.5. הקונה ימציא למוכר עותק מקורי או העתק נאמן למקור מההסכם למכירת הדירה חתום בין הקונה לבין מקבל העברה, ובמקרה של העברה ללא תמורה - מתצהירים מאומתים כדין על ידי עו"ד.

23.2.6. הקונה ומקבל ההעברה יחתמו במשרדי המוכר או עו"ד על כתב העברה בנוסח שיקבע על ידי המוכר ובו יאשר מקבל העברה כי קיבל על עצמו בכתב את התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, וכן ימציא מקבל העברה 2 עותקים מיפויי כח כמפורט בסעיף 21 לעיל, חתומים במקור על ידי מקבל העברה ומאומתים כדין על ידי נוטריון.

הקונה ומקבל ההעברה ישלמו למוכר ו/או לעוה"ד עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול ברישום העברת הזכויות על שם מקבל העברה, כפי שיקבע מפעם לפעם על ידי המוכר, ובכלל זה דמי טיפול בשיעור של חצי אחוז משווי המכירה שנקבע בהסכם למכירת הדירה בין הקונה לבין מקבל העברה, בתוספת מע"מ (ואם מדובר בהעברה ללא תמורה, אז מהשווי שנקבע לצרכי מס רכישה). שיעור דמי הטיפול יהיה בכפוף לכל קביעה אחרת על פי דין החל על המוכר ובלבד שדמי הטיפול לא יעלו על הסכום הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תשי"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.

23.2.7. הקונה המציא למוכר אישור מקורי מועד הבית/ חברת הניהול (אם תהיה) בדבר סילוק כל חובותיו כלפי ועד הבית/ חברת הניהול עד למועד ההעברה, ובמידה וקיימת חברת ניהול בבניין ו/או בפרויקט גם הסכם ניהול חתום על ידי מקבל העברה.

23.2.8. מקום שנדרש אישור של צד שלישי עקב מיהות מקבל העברה, כגון אישור בית משפט, ימציא הקונה ומקבל העברה אישור כאמור כתנאי להעברת הזכויות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי במקרה בו מקבל ההעברה הינו זר, כהגדרתו בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, התשי"ד-1960, הרי שאישור המוכר להעברת הזכויות טעון, בין היתר, קבלת אישור מראש ובכתב של רמ"י וכן בהסכמת מקבל ההעברה להתנות כל העברה מצדו בקבלת הסכמה זוה ממיי שאליו יעביר את זכויותיו, כי ידוע לו כי במקרה של רישום הזכויות בלשכת רשם המקרקעין, הערה בדבר הגבלת העברה לזר תמשיך לרבוץ על הנכס בכל העברה בעתיד.

23.2.9. הקונה ו/או מקבל ההעברה ימציא למוכר כל מסמך נוסף שיהיה דרוש למוכר לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות ולהבטחת זכויות המוכר, לפי דרישת המוכר בעת הרלוונטית.

23.2.10. הקונה ביטל את הערת האזהרה שנרשמה לזכותו (אם נרשמה) והמציא על כך הוכחה לשביעות רצונו של המוכר, ובמקרה שקיבל בטוחה אחרת לפי חוק המכר (הבטחת השקעות) – החזיר הבטוחה למוכר כשהיא מבוטלת ובלתי נדרשת, אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (הבטחת השקעות), לעניין הזכאות הקונה לקבלת בטוחות.

23.2.11. הומצא למוכר אישור רמ"י בכתב (מקור) להעברת זכויות החכירה ביחידה על שם מקבל העברה – אם וככל שרמ"י מנפיקים אישור כאמור.

23.2.12. הקונה המציא למוכר אישור להנחת דעתו של המוכר לפיו הזכויות בדירה משוחררות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהו.

23.3. מוסכם בזאת כי העברת זכויות הקונה לפני מסירת החזקה בדירה, לא תתאפשר אלא אם קיבל הקונה את הסכמת המוכר שלא תישלל אלא מטעמים סבירים וענייניים לרבות שמירה על האינטרסים הלגיטימיים של המוכר ו/או הבנק.

מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, העברה כאמור מותנית, בנוסף לקיום מלא של כל התנאים המפורטים בסעיף 23.1 להסכם, גם בקיום ההוראות המצטברות הבאות:

23.3.1. המוכר לא יתנגד להסבת הערבויות שהונפקו לטובת הקונה בגין תשלומים ששילם עד לאותו מועד ע"י מחיר הדירה לטובת הנעבר בכפוף להסכמת הבנק המלווה, ככל שתינתן, ובלבד שלא נוטל עליו כל חבות נוספת בגין הסבת הערבויות כאמור;

23.3.2. המוכר לא יהא חייב להמציא בטוחה כלשהי לנעבר אלא לגבי יתרת מחיר הדירה עפ"י הסכם זה שתשולם למוכר ע"י הנעבר ישירות;

23.3.3. הקונה לא יהיה רשאי למכור זכויותיו על פי הסכם זה במחיר הנמוך ממחיר הדירה על פי מחירון המוכר כפי שיהיה בתוקף באותה עת (ככל שטרם נמכרו ע"י המוכר כל היחידות בפרויקט ובסביבתו).

23.4. על אף האמור בסעיף 23 זה לעיל, ככל והקונה רכש את הדירה כמשתכן של המשרד, ידוע לו כי הוא לא יהא רשאי למכור את דירתו במשך 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה, ובכלל זאת אינו רשאי לכוות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים או 7 השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים או 7 השנים האמורות. עם זאת, הרוכש יהא רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד, גם בתקופת 5 השנים או 7 השנים הנ"ל.

כן ידוע לקונה כי יכול ותיירשם הערת אזהרה בגין האמור לעיל, בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י ו/או בספרי החברה עד לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י.

ככל ויפר הקונה הוראה זאת, וימכור את הדירה לפני תום התקופה האמורה לעיל, ישלם הקונה למשרד, פיצוי מוסכם וקבוע מראש בסך של 250,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדן מיום חתימת הסכם זה ועד לתשלום בפועל.

24. הפרות ותורפות

24.1. על הפרת הסכם זה, אלא אם הותנה במפורש בהסכם, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

24.2. מבלי לפגוע בזכויות אחרות השמורות למוכר, רשאי המוכר בכל אחד מהמקרים המנויים להלן, להביא הסכם זה לידי ביטול ו/או למנוע כניסתו של הקונה לדירה ו/או לעכב את מסירת הדירה לידי הקונה ו/או לדרוש את פינוי הקונה מן הדירה:

24.2.1. אם הקונה לא ישלם במועדו, במלואו ובהתאם להוראות סעיף 13 לעיל, תשלום כלשהו על חשבון התמורה ו/או תשלום כלשהו מהתשלומים האחרים החלים על הקונה לפי הסכם זה או הנקובים בנספח ג'.

מובהר בזאת כי איחור של עד 7 (שבעה) ימי עסקים לא יחשב כהפרה לעניין ס"ק זה ואיחור מעבר לכך יחשב כהפרה. איחור העולה על 10 ימים יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה ובלבד שהקונה לא תיקן את ההפרה במסגרת הארכה בת 10 ימים אותה קיבל מהמוכר כאמור.

24.2.2. אם הקונה יפר את ההסכם הפרה יסודית המוכר ינקוט בפעולות אלו לאחר שנתן לקונה התראה של 10 (שבעה) יום מראש, בהם הקונה לא תקן את ההפרה.

24.3. בחר המוכר לבטל את ההסכם כאמור לעיל, עקב הפרתו ע"י הקונה, יחזיר המוכר לקונה כל סכום ששולם במישרין על ידו על חשבון מחיר הדירה בלבד לא יאוחר מ- 45 יום מיום פינוי הדירה על- ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול. חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי. המוכר יהיה זכאי לקזז את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו או יגרמו לו בגין הפרת ההסכם על ידי הקונה, וכן את כל ההוצאות והנזקים שנגרמו לו לפי חשבונו בגין שינויים בדירה לפי בקשת הקונה וכן את כל יתר הסכומים אשר הוא רשאי לקזז בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הדין, ובכלל זאת הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם זה. כמו כן ישיב המוכר, למוסד הכספי כל סכום שיידרש על ידו לסילוק הלוואה של הקונה, לביטול כתב ההתחייבות עליו חתם המוכר לטובת המוסד הכספי, מחיקת וביטול הערת אזהרה/משכנתא שנרשמו, אם נרשמה לטובת המוסד הכספי. המוכר יהיה זכאי לנהוג בדירה כמנהג בעלים ובכלל זה למכור את הדירה לכל צד שלישי אחר בתנאים שהוא יקבע, וזאת החל מתאריך משלוח הודעת הביטול.

האמור בפסקה זו לא בא לגרוע מזכותו של המוכר לתבוע מאת הקונה כל סעד אחר לרבות שיפוי ופיצוי בגין כל נזקים אחרים שנגרמו למוכר.

בנוסף לאמור לעיל, המוכר יהיה רשאי לנכות סכום מסוים לפי שיקול דעתו הסביר כפיקדון עבור מסים עתידיים שלא התבטלו עם ביטול ההסכם, עד ליום קבלת אישור מהרשות המוסמכת כי אין חובה לשלם אותו מס בגינו עוכבו הכספים (שאז יושב לקונה כל סכום ניכוי עודף על הנזק) ו/או כפיקדון עבור נזקי המוכר שטרם התבררו באותו מועד בגין נזק העלול להיגרם למוכר ממכירת הדירה לרוכש חלופי במחיר הנמוך ממחיר הדירה ועבור נזקי המוכר בגין תשלומי תמורה על ידי הרוכש החלופי המאוחרים ממועדי התשלום שבהסכם זה, עד למועד בו תימכר הדירה לרוכש החלופי ויתברר היקף הנזק כאמור (שאז יושב לקונה כל סכום עודף על הנזק).

כמו כן, יחתום הקונה על תצהירי ביטול הסכם לרשויות מיסוי מקרקעין וכן על בקשה לביטול הערת אזהרה, וזאת במשרדי עוה"ד כהגדרתם בהסכם זה, במועד שיתואם עמו מראש ובכל מקרה לא יאוחר מ- 7 ימים מהמועד שנעשתה פנייה לקונה בעניין.

24.4. ככל שהקונה יהא זכאי להשבת כספים כמפורט לעיל, תושב היתרה לקונה בתנאי שהקונה ויתר בכתב על כל טענה ו/או דרישה לזכות בדירה (תוך שמירה על כל טענה שעומדת לו עפ"י כל דין), פניה את הדירה והשיבה למוכר במצב ראוי, במקרה והחזקה נמסרה לידי, השיב למוכר את השוברים שהופקדו בידי במועד החתימה על הסכם זה וטרם שולמו ואת הביטחונות שקיבל להבטחת כספו וחתם על תצהירי ביטול עסקה לשלטונות מס שבח.

בנוסף לאמור לעיל מוסכם כי תנאי נוסף להשבת היתרה כאמור לידי הקונה הינו חתימת הקונה על כל מסמכי הביטול הנדרשים לביטול הסכם זה מיד עפ"י דרישת המוכר.

24.5. מבלי לגרוע מחובתו של הקונה לחתום על כל המסמכים כמפורט בסעיף 24.3 לעיל, מוסכם כי לשם ביטול ההסכם, נותן הקונה למיפוי הכח הוראות בלתי חוזרות לעשות שימוש ביפוי הכח – נספח ד' להסכם זה, ולחתום בשמו על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם כאמור, לרבות חתימה על מסמכים, הסכם, בקשות, תצהירים לרבות תצהירי ביטול למס שבת, מחיקת הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשם הקונה, ביטול בטוחות שנתנו לקונה כמפורט בסעיף 14 לעיל וכו', הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, ולקונה לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה (למעט תביעת פיצויים ככל שהוא זכאי להם) כלפי המוכר ו/או כלפי מיפוי הכח בקשר עם ביטול ההסכם ו/או שימוש ביפוי הכח כאמור.

אין באמור בכדי לגרוע מהתחייבותיו של הקונה בהתאם להוראות הסכם זה.

24.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומזכות המוכר לכל סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים ו/או ככל שהדין מתיר ו/או יתיר זאת גם מצטברים, הרי שבמקרה של הפרה יסודית של הסכם זה מצד הקונה, המוכר יהיה רשאי לתבוע את כל הנזקים שנגרמו לו בפועל כתוצאה מההפרה או לבטל את ההסכם על פי דין, או לחלופין יהא זכאי המוכר לפיצוי מוסכם בסך של 2% (שתי אחוז) מגובה התמורה (כולל מע"מ) על פי הסכם זה, לפי הגבוה מבניהם.

24.7. במקרה בו הקונה לא ישלם איזה מהתשלומים אותם התחייב לשלם על פי הסכם זה, ולמרות זאת (ומבלי שהדבר יתפרש כמטיל חובה על המוכר לעשות כן), המוכר ימסור לקונה את החזקה בדירה – אזי מיד עם דרישת המוכר, ישעבד הקונה לטובת המוכר, בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה (או בדרגה שניה במידה והקונה לקח הלוואה למימון רכישת הדירה ממוסד כספי כלשהו), ללא הגבלה בסכום את כל זכויותיו בדירה לרבות על פי הסכם זה ומיד לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, ולא יאוחר ממועד רישום הדירה על שם הקונה, מתחייב בזה הקונה לשעבד לטובת המוכר במשכנתא בדרגה ראשונה (או בדרגה שניה במידה והקונה לקח הלוואה למימון רכישת הדירה ממוסד הכספי כלשהו), ללא הגבלה בסכום את כל זכויותיו בדירה. השעבוד יהיה בהתאם לנוסח שטר המשכון/משכנתא שיהיה מקובל על המוכר. מובהר בזה כי המוכר יהיה זכאי להשתמש ביפוי הכח האמור בסעיף 21 לעיל, גם לשם ביצוע הוראות סעיף זה וכל הנובע ממנו.

24.8. מבלי לגרוע מיתר התחייבויות הקונה בהסכם זה ו/או עפ"י דין, עד למועד המסירה, הקונה ימנע, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, מכל מעשה ו/או מחדל שיש בו, לדעת המוכר, כדי להפריע ו/או להוות מטרד ו/או להזיק בכל אופן שהוא, לתכנון ו/או הקמת ו/או שיווק הפרויקט ו/או כל פרויקט אחר ע"י המוכר ו/או כדי לגרום נזק במכוון מכל מין וסוג שהוא למוכר ו/או כל מי מטעמו לרבות בדרך של פגיעה במוניטין ו/או לשון הרע ו/או שקר מפגיע, לרבות הימנעות מפעולות תקשורתיות שמטרתן העיקרית היא להזיק ולפגוע במוניטין של המוכר ו/או כל מי מטעמו, וכן להימנע מכל פעולה מחאתית מכל מין וסוג שהוא שמטרתה העיקרית היא להזיק למוכר ו/או כל מי מטעמו. ככל שלקונה תהיה טענה כלפי המוכר, יממש הקונה טענותיו בדרך של פניה לבית המשפט למיפוי סעדיו וימנע מהפעלת לחץ בלתי לגיטימי על המוכר ו/או כל מי מטעמו. הפרת התחייבות הקונה כאמור תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, על כל הנובע ומשתמע מכך לרבות כאמור בסעיף 24 לעיל. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות המוכר ו/או כל מי מטעמו לממש כל זכות ו/או סעד הנתון להם עפ"י דין כלפי הקונה.

25. עורכי הדין

הובא לידיעת הקונה בזאת כי ידוע לו כי משרד עורכי הדין שגיא חן ושות' (בהסכם זה לעיל ולהלן: "עורכי הדין" או "עוה"ד") מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה וכי אינם מייצגים את הקונה, כי אין במתן ייפוי הכח כאמור בסעיף 21 לעיל, בכדי ליצור יחסי שליחות בין עורכי הדין לבין הקונה בכל הקשור להסכם וכי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר ונתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה. ידוע לקונה כי עורכי הדין ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

26. המחאת חובות וזכויות המוכר

המוכר רשאי, בכל עת, להעביר לאחר או לאחרים (לעניין סעיף זה, להלן: "הנעבר") את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, לפי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת מבלי להיזקק להסכמתו של הקונה, תוך הודעה בכתב על כך לקונה, ובתנאי שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, ובמידת הצורך, יחתום הקונה (או מיפוי הכח בהתאם להוראות הסכם זה) על כל מסמך שיידרש בקשר עם

העברה כאמור. העביר המוכר התחייבויותיו כאמור, ויותר המוכר ערב כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעביר.

27. חבות הקונה - יחד ולחוד

- 27.1. כל אחד מהמוגדרים ביחד במבוא להסכם כ"קונה" (להלן בסעיף זה: "יחיד הקונה"), חייב יחד ולחוד וערב כלפי המוכר בערבות מלאה והדדית האחד למשנהו לקיום הוראות ההסכם ללא יוצא מן הכלל וערבות זו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה/הנחה כלשהי על ידי המוכר לאחד מיחיד הקונה.
- 27.2. כל חתימה על מסמך, מכתב, בקשה או אישור של אחד מיחיד הקונה בעניין הקשור בהסכם זה, ביצועו או הנובע ממנו, לרבות מסירת הודעות מטעם המוכר, תחייב את שאר יחיד הקונה, וחתימת יחיד הקונה על הסכם זה תחשב כהרשאה של יחיד הקונה שניתנה לכל אחד מהם לחייב את יתר יחיד הקונה. עם זאת, מוסכם כי אין בכך כדי לשחרר את כל אחד מיחיד הקונה מהחובה לחתום ו/או לבצע בעצמו פעולות כנדרש על פי ההסכם.
- 27.3. בכל מקרה שהמוכר יהיה רשאי לבטל הסכם זה לגבי אחד מיחיד הקונה, הוא יהא רשאי לבטלו גם ביחס ליתר יחיד הקונה, הכל לפי שיקול דעתו הסביר.

28. ויתור

- 28.1. שום ויתור, ארכה או הנחה בתנאי כל שהוא בהסכם זה על נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על ידי מורשי חתימה של המוכר. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי המוכר לא ייחשב כוויתור. המוכר רשאי להשתמש בזכויותיו, בכולן או בכל אחת מהן לחוד, לפי הסכם זה ולפי החוק, בכל עת שימצא לנכון ובסדר שימצא לנכון.
- 28.2. שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר ו/או הוראה אחרת של ההסכם כי אם להוסיף עליו.

29. כללי

- 29.1. מוסכם בזה במפורש כי הסכם זה בא לקבוע ולהסדיר את היחסים שבין הצדדים וכי תנאי הסכם זה משקפים את המותנה והמוסכם בין הצדדים במלואו. כל שינוי או תוספת להסכם לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי המוכר לא יהיה קשור ולא יחויב בגין המו"מ, כהגדרתו לעיל, ככל שקדם לחתימתו או שהתקיים בד בבד עם חתימתו של הסכם זה.
- 29.2. הקונה הודע לכך שהמוכר זכאי להחזיק בבניין ו/או בפרויקט "דירה לדוגמא" אשר תשמש לצרכי תצוגה לקוני יחידות פוטנציאליים בבניין, בפרויקט ובמקרקעין, לרבות מקרקעין סמוכים ו/או אחרים, כפי שיקבע על ידי המוכר לפי שיקול דעתו הסביר. הקונה לא יתערב ו/או יתנגד ו/או יפריע בכל דרך שהיא לפעילות התקינה של "הדירה לדוגמא" והקונה יהיה אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף ובכלל זה מניעת רווח שתגרם למוכר עקב התנגדות, התערבות או הפרעה מצידו.
- 29.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הובא לידיעת הקונה שכל או חלק מהאזורים בסביבת הפרויקט ו/או המקרקעין (שלעניין זה מובהר כי ההתייחסות למקרקעין בפסקה זו הינה לכל ההגדרות האפשריות למקרקעין במצטבר בהתאם להוראות הסכם זה) ו/או הבניין, לרבות שטחים הכוללים בניינים, פארקים, כבישים, דרכים וכו' ו/או אופן/תצורת הבינוי ו/או המיקום של הבניינים שיוקמו בפרויקט, שייתכן והוצגו בפניו במסגרת המו"מ ו/או קודם לחתימת הבקשה להרשמה ו/או ההסכם, מכילים ו/או עשויים להכיל שטחים ו/או ייעודים ו/או אזורים ו/או בניינים אשר בנייתם ו/או הקמתם טרם אושרו באופן סופי ו/או במתכונת שהוצגה לו בכפוף להוראות כל דין ו/או בהתאם לתב"ע. אין באמור כדי לשלול מהקונה עילות תביעה, ככל שעומדות לזכותו, הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת ההסכם, העומדות לקונה מכוח כל דין.
- 29.4. חובות שהמוכר חב לקונה לא יהיו ניתנים לקיזוז. הקונה לא יוכל לקזז חובות שלטענתו המוכר חב כלפיו. חובות שהקונה חב למוכר על פי הסכם זה יהיו ניתנים לקיזוז.
- 29.5. כל שינוי או תוספת בתנאי הסכם זה או נספחיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי המוכר באמצעות מורשי החתימה שלו והקונה. הצדדים מתחייבים לאשר האחד למשנהו, בהקדם, כל שינוי או תוספת כזו שיסכימו עליהם.

- 29.6. מוסכם בזה במפורש כי הדין החל על ההסכם הוא הדין הישראלי בלבד וכי לבתי המשפט במחוז דרום סמכות השיפוט לדון בכל המחלוקות ו/או הסכסוכים שנתגלו בין הצדדים והכל בכפוף ובהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.
- 29.7. הסכם זה יחייב את המוכר רק לאחר שייחתם על ידי המוכר, ובתנאי (עליו זכאי המוכר לוותר בכתב וזאת מבלי לגרוע מחובת הקונה לבצע את התשלום) שהקונה שילם באמצעות השוברים את התשלום הראשון המוטל עליו על פי ההסכם כאמור בנספח ג', במלואו ובמועדו.
- 29.8. אם הקונה או מי מיחיד הקונה הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט להתקשרות על פי ההסכם - וזאת תוך 60 יום מחתימת ההסכם על ידי הקונה. כל ההוצאות והאגרות הכרוכות בהשגת אישור בית המשפט יחולו על הקונה בלבד. לא הושג אישור בית המשפט כאמור, ייחשב האפוטרופוס של הקטין או של פסול הדין, לפי העניין, כצד ישיר מלכתחילה להסכם זה.
- 29.9. הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל. על אף האמור לעיל, במקרה והקונה הוא תושב חוץ או תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד שהינו תושב חוץ, אזי יבוצע הסכם זה בהתאם ובכפיפות לחוק הפיקוח על המטבע, תשל"ח-1978, וכל הוראות בדבר פקוח על מטבע שיוצאו בין מכוחו ובין מכח כל דין אחר.
- 29.10. במקרה והקונה הינו "זר" כהגדרת מונח זה בחוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 (לרבות אם אינו אזרח ו/או תושב ישראל או תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד שאינו אזרח ו/או תושב ישראל), אזי יבוצע הסכם זה בהתאם לכללי ולנוהלי רמ"י לעניין הקניית זכויות לזרים לרבות, קבלת אישור מראש ובכתב של יו"ר מועצת מקרקעי ישראל. במקרה והקונה הינו "זר" הזכאי לעלות לארץ על פי חוק השבות, התשי"ב – 1950 (להלן: "**חוק השבות**"), מתחייב בזה הקונה לחתום במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר זכאות לעלות על פי חוק השבות בנוסח הקיים ברמ"י במועד חתימת הסכם זה, ולהמציא למוכר, מיד עם דרישתו הראשונה ולא יאוחר ממועד המסירה, כל אישור נוסף הדרוש על מנת לאפשר את ביצוע רישום הדירה על שם הקונה ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, והאחריות הבלעדית לקבלת אישור כזה חלה על הקונה בלבד וכן לשלם לרמ"י כל תשלום שיידרש עקב היותו זר.
- במקרה והקונה הינו "זר" והוא אינו זכאי לעלות לארץ על פי חוק השבות, מתחייב בזה הקונה לחתום במעמד החתימה על הסכם זה על תצהיר זר בדבר מטרת הרכישה בנוסח הקיים ברמ"י במועד חתימת ההסכם זה, וכן מתחייב הקונה להמציא לידי המוכר מיד עם קבלת אישור רמ"י או דרישתו הראשונה של המוכר, ולא יאוחר ממועד המסירה וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הקונה, אישור בכתב מאת רמ"י לרכישת הדירה על פי הסכם זה על ידו. הקונה מצהיר כי כללי ונוהלי רמ"י לגבי הקניית זכויות לזרים ידועים לו וכי ככל שתהיה מניעה להתקשרות בהסכם זה עקב היותו "זר" כאמור, תהיה זו הפרה יסודית של ההסכם על ידו.
- ככל ונחתם הסכם זה בשם הקונה באמצעות מיופה כח והקונה מהווה "זר", מתחייב הקונה להמציא לידי המוכר תוך 14 ימים ממועד חתימתו על הסכם זה תצהיר חתום על ידו ומאומת כדין.
- 29.11. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי היה ובמועד חתימת ההסכם על ידי הצדדים, או בסמוך לו, ערך המוכר מבצע כלשהו בנוגע למכירת יחידות במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין סמוכים ו/או אחרים, מבצע זה אינו חל בנוגע לרכישת הדירה על ידי הקונה על פי הסכם זה, אלא אם הדבר צוין מפורשות בהסכם ו/או בנספחים, ומשכך, התמורה עבור הדירה, אינה כוללת כל הטבה המגולמלת בכל מבצע כאמור.
- 29.12. מובהר ומוסכם בזאת כי במידה והקונה הינו תאגיד, ימסור הקונה לידי המוכר, במועד חתימת הסכם זה, יפוי כח על פי סעיף 21 לעיל שיחתם על ידי הקונה ויאומת ויאושר על ידי נוטריון, על חשבונו של הקונה, העתק נאמן למקור בחותמת רשם החברות מתעודת ההתאגדות של הקונה, פרוטוקול תאגיד חתום ומאומת על ידי עו"ד וכן מסמכים המעידים על קיום הקונה, על כשירותו לבצע את העסקה ועל החלטתו לבצעה, בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 ובהתאם לנהלי רישום מקרקעין.
- 29.13. הובא לידיעת הקונה שמידע אשר נמסר על ידו למוכר יוחזק, כולו או חלקו, אצל המוכר ו/או גופים אחרים מטעמו, אשר ישמש אותם לצרכי קיום וביצוע ההסכם וכל הקשור והנלווה לכך, וככל שיידרש יימסר לרשויות, לגופים לגביהם מוטלת חובת מסירת המידע עפ"י דין וכן לגופים נוספים אשר מסירת המידע להם תידרש לצורך ביצוע ההסכם ו/או בקשר עם הפרויקט (כגון – הממונה כהגדרתו בסעיף 14.1 לעיל, הרשות המקומית, הגוף מנפיק הבטוחה, הבנק, המוסד הכספי, ועד הבית/ חברת הניהול/ נציגות הדיירים וכיו"ב) והקונה מוותר בזאת על כל טענה כלפי המוכר בנוגע למסירת מידע כאמור. המוכר יהיה רשאי לרשום את המידע בפנקס מאגרי המידע, ככל שחלה חובה לרושמו על פי דין. מבלי לגרוע מן האמור, ידוע לקונה כי ייתכן והמוכר יעשה שימוש במידע שנמסר על ידי הקונה לצרכים מסחריים ו/או שיווקיים



בס"ד

(ובכלל זה, באמצעות דיוור ישיר – לרבות באמצעות דואר אלקטרוני, הודעות SMS ו-MMS, פקסימיליה, דואר, חיוג טלפוני אוטומטי וכו') ו/או סטטיסטיים אחרים, והוא נותן בזאת את הסכמתו המלאה ומדעת כי יישלח לו דיוור ישיר ו/או הודעות פרסומת, בין היתר, בהתאם להוראות חוק התקשורת (בזק ושירותים) – התשמ"ב, 1982.

29.14. כל המסמכים המצורפים להסכם זה באים להוסיף האחד על השני ולא לגרוע. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה בין לבין עצמן ו/או בין לבין המסמכים המצורפים להסכם זה ו/או בין מסמך מצורף אחד לאחר, יקבע המוכר מהי ההוראה הגוברת וזאת מבלי לפגוע בהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).

30. כתובות והודעות

30.1. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כדלקמן:

30.1.1. המוכר: הכתובת הרשומה במבוא להסכם.

30.1.2. הקונה: הכתובת הרשומה במבוא להסכם עד מועד המסירה, ולאחר מכן – בדירה כהגדרתה לעיל.

30.2. כל הודעה מצד אחד למשנהו שתשלח בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע צד למשנהו בכתב על שינויה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך שלושה ימים לאחר מסירתה לדואר למשלוח או עם מסירתה ביד, אם נמסרה ביד.

ולראיה באנו על החתום:

נספח תשלומים ומועדים

להסכם מיום ____ בחודש ____ שנת ____ (להלן: "ההסכם")

בין: חן חיים בע"מ, ח.פ. 511832776
מרח' אשכולי פז 30 אשקלון
(להלן: "המוכר")

מצד אחד;

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

מרח' _____
כתובת דואר אלקטרוני: _____
טל: _____; נייד: _____
(שניהם ביחד ולחוד בערבות הדדית, להלן: "הקונה")

מצד שני;

1. כללי

נספח זה נחתם במעמד חתימת ההסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

- 1.1. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה משמעות הנתונה לו בהסכם.
- 1.2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספח לבין הוראות ההסכם תגברנה הוראות הנספח.

2. הדירה

2.1. דירה בת ____ חדרים, כולל ממ"ד, בפרויקט "נקודת חן" באופקים, המסומנת בתוכנית נספח ב' להסכם זה במס' (זמני) ____ בקומה ____ (מעל קומת קרקע) בבניין המסומן במס' (זמני) ____ אשר יבנה ע"ג המקרקעין, בכיוונים ____ הדירה בהסכם זה כוללת את השטחים הבאים:

2.2. מס' חניות: 1/2, עילית/ מקורה, מספר/ מיקום: _____ ובכפוף להוראות נספח ט' להסכם זה.

2.3. השטחים המפורטים בסעיף 2.1 יוצמדו לדירה בעת רישום הבית המשותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין (הדירה והשטחים שיוצמדו לדירה ביחד, יקראו לצורכי ההסכם ולהלן: "הדירה").

3. מסירת הדירה

מועד מסירת הדירה לידי הקונה הנו: ביום 30/9/2021 (להלן: "מועד המסירה" או "מועד מסירת החזקה"). מובהר, כי ככל ולא התקבל היתר מלא עד ליום 31.10.19, ייחדה מועד המסירה במועד חופף למועד העיכוב לאחר יום זה. אין באמור בכדי לגרוע מכל הוראה בהסכם זה המאפשרת לדחות ו/או לעכב ו/או לעדכן ו/או להאריך את מועד זה.

4. מחיר הדירה

4.1. הקונה מתחייב לשלם למוכר באמצעות השוברים, כהגדרתם בסעיף 13.3 להסכם, סך של _____ (במילים: _____) ₪ כולל מע"מ כדין (להלן: "מחיר הדירה") בצירוף הפרשי הצמדה.

4.2. תשלומים

4.2.1. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 7% ממחיר הדירה, בצרף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם במועד החתימה על הסכם זה.

4.2.2. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 13% (השלמה ל-20% ממחיר הדירה, בצרף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (תוך 45 ימים ממועד חתימת ההסכם).

ככל ועד למועד זה לא הונפק פנקס שוברים, ישלם הקונה את התשלום כאמור בתוך 7 ימי עסקים ממועד הודעת המוכר לפיה הונפק פנקס שוברים לדירה, כמפורט בהסכם זה. 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 למדד מהיום ה- 45 ועד ל- 7 ימי עסקים לאחר מועד מסירת פנקס השוברים.

כמו כן, יובהר כי הקפאת המדד כאמור בסעיף זה, תחול ככל שהקונה ישלם את התשלום על פי סעיף זה בתוך 7 ימי העסקים ממועד קבלת פנקס השוברים.

מובהר כי ככל והקונה לא ישלם את התשלום לפי סעיף זה בתוך 7 ימי העסקים ממועד המצאת פנקס השוברים לקונה, הרי שהקפאת המדד כאמור לא תחול על תשלום זה.

4.2.3. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (6) חודשים ממועד חתימת ההסכם).

4.2.4. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (12) חודשים ממועד חתימת ההסכם).

4.2.5. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (16) חודשים ממועד חתימת ההסכם).

4.2.6. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (20) חודשים ממועד חתימת ההסכם).

4.2.7. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 14% ממחיר הדירה, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם ביום _____ (24) חודשים ממועד חתימת ההסכם).

4.2.8. סך של _____ ₪ (_____) ₪, המהווה 10% ממחיר הדירה, בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, ישולם 7 ימים לפני מסירת החזקה בדירה.

4.2.9. עד למועד המסירה בפועל או המועד אשר בו הוזמן הקונה לקבל את החזקה בדירה בהתאם להוראות ההסכם (בין אם קיבל אותה ובין אם לאו), לפי המוקדם, וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידי הקונה, ישלם הקונה למוכר סך של _____ ₪ וכן כל סכום אחר שחב הקונה למוכר על פי הוראות ההסכם ו/או לצד ג' אחר על פי הוראות הסכם זה לרבות נספחיו.

4.3. המחיר הכולל שמתחייב הקונה לשלם למוכר, בהתאם לאמור לעיל, בגין מחיר הדירה והתשלומים כאמור בסעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל, הינו בסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין, בצירוף הפרשי הצמדה.

4.4. מחיר הדירה אינו כולל את התשלומים החלים על הקונה לפי סעיפים 17 עד 19 להסכם על סעיפיהם הקטנים (כולל).

4.5. כל תשלום על חשבון מחיר הדירה, כולל מע"מ בשיעור החוקי כפי שהוא בתוקף ביום החתימה על ההסכם. כל שינוי (ירידה/עליה) על פי דין בשיעור המע"מ יחול על כל תשלום על חשבון מחיר הדירה עליו חל השינוי כאמור על פי הדין, בהתאם להוראות הדין ביחס לשינוי.

4.6. הקונה מתחייב לשאת במע"מ כדין בגין כל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי ההסכם אם חל לגביו מע"מ, ובכלל זה תשלומי חובה, אגרות, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכו'.

4.7. תשלום מחיר הדירה יתבצע באמצעות פנקס השוברים. הקונה יעביר למוכר העתק משובר המשולם בגין כל תשלום שיבצע, וזאת בתוך 7 ימי עסקים ממועד ביצוע התשלום והחתמת השובר.

4.8. למען הסר ספק, תנאי למסירת החזקה בדירה לקונה הנו גמר תשלום על פי חשבון סופי אשר יכלול את ביצוע כל התשלומים שחובתם על הקונה המפורטים בהסכם לרבות בנספחיו.

5. הפרשי הצמדה

5.1. בהסכם ובנספח זה:

"המדד" משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם כל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).

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

"המדד הבסיסי" משמעו המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה או זיכרון דברים (ככל ונחתם), והוא המדד של חודש _____ שנת _____ שהתפרסם ביום _____.

"המדד החדש" משמעו, לגבי כל תשלום שהקונה חייב לשלם למוכר על חשבון מחיר הדירה וכל תשלום אחר שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה - המדד הידוע ביום הפירעון של אותו תשלום. יובהר כי ירידת במדד תשומות הבנייה לעומת מדד הבסיס, לא תזכה את הקונה בהקטנת הסכום המשולם.

5.2. מחיר הדירה וכן כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר על פי ההסכם לרבות נספחיו, לרבות כזה שאיננו תשלום על חשבון מחיר הדירה ולרבות ריבית פיגורים (ככל שתחול), יהיה צמוד למדד באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של תשלום כלשהו יתברר כי המדד החדש שונה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה למוכר את אותו תשלום כשהוא מוכפל באותו היחס של השינוי במדד החדש לעומת המדד הבסיסי (ההפרש בין התשלום כאמור לעיל לבין התשלום הנקוב בהסכם ו/או בנספח זה יקרא לעיל ולהלן: "הפרשי הצמדה"), ובלבד שהסכום לאחר ביצוע ההצמדה לא יפחת מסכום קרן התמורה הקבועה בהסכם ובנספחיו.

פיגר הקונה בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם, יתווספו הפרשי הצמדה עפ"י חישובם ליום התשלום עפ"י ההסכם, או התשלום בפועל לפי הגבוה מבניהם, אלא אם כן גבה המוכר בגין מלוא התקופה שבפיגור את מלוא ריבית הפיגורים כהגדרתה להלן, שאז לא יגבה המוכר בגין תקופה זאת גם הפרשי הצמדה.

בטרם ביצוע תשלום כלשהו מתשלומי התמורה, על הרוכש ליצור קשר עם נציג החברה על מנת לברר את הפרשי ההצמדה החלים על התשלום אותו נדרש הרוכש לשלם. מובהר כי ככל והרוכש אינו יכול לעשות את חישוב הפרשי ההצמדה למדד החלים על התשלום הספציפי אותו נדרש הקונה לשלם, תיתן המוכרת לקונה 14 ימים להשלמת תשלום הפרשי ההצמדה למדד וזאת ללא חיוב בריבית פיגורים. רק אם הקונה לא יעמוד בתשלום הפרשי ההצמדה בחלוף 14 הימים מיום הדרישה של המוכרת יחול על הפרשי ההצמדה שלא ישולמו על ידי הקונה ריבית פיגורים.

5.3. התחשבות הצדדים לגבי הפרשי ההצמדה כאמור לעיל, תבוצע ככל שניתן ביחד עם הפירעון בפועל של כל תשלום שעל הקונה לשלם על פי ההסכם ו/או נספח זה ובמועד הפירעון בפועל של כל תשלום כאמור. המוכר יערוך את החישוב הסופי של הפרשי ההצמדה על פי ההסכם ונספח זה, לאחר ביצוע בפועל של כל התשלומים או מרביתם, והקונה ישלם למוכר את יתרת חובו על פי החישוב האמור (ככל שקיימת) לא יאוחר מ- 14 יום מקבלת דרישת המוכר, ובכל מקרה - לפני מסירת החזקה וכתנאי לה. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון הפרשי ההצמדה ולאחר מכן על חשבון הקרן. ככל שלאור ההתחשבות כאמור יהיה הקונה זכאי להחזר - יופחת ההחזר (בערכים נומינליים) מהתשלום הבא שעל הקונה לשלם למוכר ובכל מקרה לא יאוחר מהתשלום האחרון על חשבון מחיר הדירה.

6. ריבית פיגורים

6.1. בכל מקרה שהקונה יפגר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בהסכם ו/או בנספח זה ו/או הנובעים מהם הקונה ישלם למוכר, ריבית פיגורים בשיעור הנהוג אצל הבנק המלווה בחשבונות חח"ד (לעיל ולהלן: "ריבית הפיגורים"), החל מהיום הראשון לפיגור, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום.

- 6.2. חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית הפיגורים תצורף לתשלום שעל הקונה לשלם למוכר, וזאת מדי כל חודש (או חלק יחסי מחודש במידה ונותר עד התשלום הבא פחות מחודש) שלאחר מועד התשלום, ותחשב ביחד עם אותו תשלום.
- 6.3. הקונה ישלם למוכר, את ריבית הפיגורים ביחד עם פירעון בפועל של התשלום. כל סכום שישלם הקונה ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים ולאחר מכן על ההצמדה ורק לאחר מכן על חשבון הקרן.
- 6.4. האמור בסעיף זה לא יקנה לקונה זכות לפגר בביצוע תשלום כלשהו החל עליו לפי ההסכם ו/או נספח זה ולא יפגע בכל יתר התרופות, הסעדים והזכויות המוקנות למוכר בגין הפרת ההסכם ו/או נספח זה על ידי הקונה, לרבות הוראות לבטל את ההסכם עקב ההפרה.

7. הקדמת תשלומים

מוסכם במפורש כי הקונה אינו רשאי להקדים את מועד ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון מחיר הדירה לעומת המועדים הנקובים בהסכם ו/או בנספח זה, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המוכר מראש ובכתב. במקרה והקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם הקונה את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים או ריבית פיגורים בגין תשלום זה. בכל מקרה שהקונה יקדים את ביצועו בפועל של תשלום כלשהו מהתשלומים הנ"ל לא תוענק לקונה הנחה כלשהי ו/או זיכוי ו/או ריבית ו/או הטבה אחרת כלשהי לרבות קבלת החזר מכל סוג שהוא בגין התשלום/חלק מהתשלום שהוקדם אלא אם צוין הדבר במפורש בהסכם זה או אושר מראש ובכתב על ידי המוכר וכן מובהר כי לא יהא בכך כדי להקדים את חיובי המוכר ע"פ הוראות ההסכם.

כמו כן, במקרה של הקדמת תשלום על ידי הקונה ללא אישור המוכר, תחושב ההצמדה כאמור בסעיף 5 לנספח זה, לפי המדד הידוע ביום התשלום בפועל על ידי הקונה או ביום המדד הידוע במועד שנקבע לביצוע התשלום, לפי הגבוה מבניהם.

8. כללי

- 8.1. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההוראות האמורות בנספח זה לעיל בדבר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים לרבות אופן חישוב ומועדי תשלומים, יחולו גם על כל תשלום מכל סוג שהוא שעל הקונה לשלם למוכר ו/או לצד ג' אחר על פי האמור בהסכם ובלבד שבכל מקרה לא ישלם הקונה למוכר ו/או לצד ג' כאמור פחות מסכומי הקרן המקוריים בערכם הנומינאלי (ובתוספת כל תשלום ככל שיידרש כאמור בסעיף 6 לעיל).
- 8.2. בכל מקרה של הקדמת מסירת החזקה יוקדמו התשלומים על חשבון הדירה שטרם שולמו. בכל מקרה לא תימסר הדירה בטרם ישולמו כל התשלומים שעל הקונה לשלם על פי הסכם זה, לרבות נספחיו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

יפוי כח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את עורכי הדין ה"ה **שגיא חן ו/או אלינור חן ו/או כל עורכי הדין מטעמם**, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "**מיופיי הכח**") להיות באי כוחינו החוקיים, לפעול ולעשות בשמינו ובמקומינו את הפעולות, הדברים והעניינים כדלקמן, כולן או מקצתן, לרבות רישום זכויותינו, רישום משכנתא או רישום הערת אזהרה, דהיינו:

לרשום על שמינו או עבורינו או לפקודתינו את זכויות הבעלות ו/או החכירה ו/או חכירת המשנה בנכס הידוע כדירה מספר (זמני) _____ בקומה _____ (להלן: "**הדירה**") בבניין מספר (זמני) _____ שיבנה/נבנה במקרקעין (להלן: "**הבניין**") הנמצאים באופקים והידועים כחלקה 1 (חלק) בגוש 39663 – מגרש 1093 ו/או מגרש 1094 ו/או מגרש 1095 לפי תוכנית מס' 126/03/23 ו/או כל זיהוי אחר שיינתן למקרקעין באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך (להלן: "**המקרקעין**").

1. לגרום, לערוך, לחתום, לרשום את הבניין כבית משותף, לכלול מבנים או בניינים נוספים בבית המשותף העתידי להירשם כאמור בין אם, יבנו ו/או מצויים על המקרקעין ו/או במקרקעין סמוכים (להלן: "**הבית המשותף**"), לרשום תקנון מיוחד או מוסכם לבית המשותף, צו בתים משותפים, מינוי נציגות בית משותף או נציגות זמנית, להצביע בשמינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי היחידות בבית המשותף, בכל עניין, נושא, זכות, לחתום על בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף.

2. לשם הרישום כאמור יהיו באי כוחינו רשאים לבצע כל פעולה מכח הוראות חוק המקרקעין ו/או הוראות חוק התכנון והבניה ו/או הוראות כל דין ולרבות לייחד כל הערת אזהרה הרשומה לטובתינו על המקרקעין ו/או על הבניין, באופן שהתייחס לזכויות בדירה בלבד, והכל ככל שיידרש להשלמת הרישום.

3. למשכן את זכויותינו החוזיות בדירה ו/או לרשום על הזכויות בדירה משכנתא ו/או משכנתאות בכל דרגה שהיא לטובת צד ג' כהגדרתו להלן ו/או לטובת כל בנק או מלווה אחר בסכום ובתנאים שיקבעו על ידי המלווים ו/או המוטבים כאמור שלזכותם ירשמו השעבודים ו/או המשכנתאות, לפי העניין.

4. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל בקשה, שטר, מסמך חוזה וכיוצא באלה בנוגע לדירה ו/או לבניין, לרבות לצורך רישום ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") בלשכת רישום המקרקעין של הבית המשותף ותקנון הבית המשותף ו/או של כל הסכם שיתוף במקרקעין בין בעלי הזכויות במקרקעין ולרבות בנוגע לכל דבר ועניין בקשר לרכוש המשותף של הבית המשותף ובכלל זה על הסכם ניהול עם חברת הניהול.

5. לחתום בשמינו על כל הסכם ו/או כל מסמך אחר עם הרמ"י ו/או גופים המיוצגים על ידו (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל) ביחס לדירה ו/או לרישומה ו/או ביחס לכל זכות בה.

6. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבניין ו/או מהמקרקעין ו/או זכויות ו/או אחוזי בניה בבניין ו/או במקרקעין, בין הקיימים במועד חתימת יפוי כח זה ובין שיינתנו לאחר מועד חתימת יפוי כח זה, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או ליחידות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות ביחידות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבניין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבניין כבית משותף.

7. להתקשר עם צד ג' כהגדרתו להלן או כל חברה אחרת שתמונה על ידי צד ג' כהגדרתו להלן או כקבוע בהסכם (להלן: "**חברת הניהול**") בהסכם לשם אספקת שירותים לבניין ו/או לבית המשותף ו/או למקרקעין (להלן: "**הסכם הניהול**") ולבקש או להסכים לרישום הסכם הניהול בלשכת רישום המקרקעין, בין על ידי רישום הערה, בין על ידי הכללת הסכם הניהול או כל חלק ממנו בתקנון הבית המשותף ובין בכל דרך אחרת, ולעשות את כל הפעולות, הדברים והעניינים הקשורים בהתחייבויותינו עפ"י הסכם הניהול שאנו ו/או מי מאיתנו רשאים, יכולים ו/או זכאים לעשות ולפעול הן עתה והן בעתיד וללא כל סייג ו/או הגבלה שהם.

8. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף, להצביע בשמינו ובמקומינו בכל אסיפה כללית של בעלי היחידות בבניין ו/או בבית המשותף בכל עניין, נושא או זכות.

9. להופיע במקומינו, לייצגנו ולחתום בשמינו בפני כל מאן דהוא ולרבות רמ"י, עיריית אופקים, תאגיד מי שבע בע"מ, המפקח על המקרקעין, רשם המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, הועדות המקומיות והמחוזיות לתכנון ולבניה, מוסדות התכנון, בתי משפט מכל הדרגות והסוגים, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי, חברת הניהול ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, משיג, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל סוגי בקשות, שטרות, מסמכים, טפסים, כתבי התחייבויות, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, עסקאות או איזו שהיא פעולה הקשורה בדירה ו/או בבניין ו/או במקרקעין, וכן לבצע כל פעולה שבעל הזכויות בדירה רשאי לעשותה, ללא כל יוצא מן הכלל, לרבות הרמ"י.

10. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמינו את זכות הבעלות או החכירה ו/או חכירת המשנה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי לרבות הרמ"י ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש לבנק מנפיק הערבויות לעניין ביטול הערבויות הבנקאיות/הבטוחות הנזכרות בסעיף 20 להלן.
11. לגרום להסכים, לרשום לבצע, ולחתום בשמינו ובמקומינו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הבניין ו/או המקרקעין, ו/או המקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמינו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
12. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: "הערות") ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם ולרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמינו ובמקומינו.
13. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עיריית אופקים ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה אופקים ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ו/או לטובת מקרקעין סמוכים ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: "חוק המקרקעין") ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר לצורך קיום התחייבויות המוכר עפ"י ההסכם, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.
14. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבניין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין ו/או רמ"י כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ו/או ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו ו/או שיהיו לינו בדירה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
15. לבקש ו/או להסכים ו/או לערוך ולרשום צו בתים משותפים ו/או תקנון מיוחד ו/או זיקות הנאה ולחתום על כל בקשה, שטר, צו, תשריט, הסכמה לייחוד יחידות ו/או הסכמה למינוי ועד בית ו/או כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר אחר שיידרש לצורך רישום הבית המשותף וכן לבקש מדי פעם לתקן ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק התכנון והבניה ו/או הוראות כל חיקוק ו/או עפ"י הוראות ו/או בקשת כל רשות מוסמכת אחרת, הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.
16. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבניין ו/או להעביר מדירה אחת לדירה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או דירה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבניין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל עיריית אופקים ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה אופקים ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוחינו.
17. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בקשות לרישום הערות אזהרה לטובת מקבל העברה אשר ירכוש את הזכויות בדירה מאיתנו, ו/או לייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבניין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבניין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.
19. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.
20. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמינו ובמקומינו כל בטוחה שניתנה לינו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורינו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ערבות בנקאית ו/או פוליסת חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותינו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או חזר של הבטוחה כאמור.

21. לעשות כל פעולה שהיא, ללא יוצא מן הכלל, בפני רמ"י, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם ו/או בפני כל אדם, גוף, רשות או פקיד ו/או בפני רשויות המס למיניהן ו/או בפני כל רשות שיפוטית ו/או מעין שיפוטית לרבות בית משפט מכל הדרגות, בית דין, ועדת ערר, לרבות ועדות בניין ערים (מקומית, מחוזית, ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, בפני חברת הניהול, כל מוסד ממשלתי, עירוני מוניציפאלי ובכל מקום אחר שהוא בדבר רישום, ביטול רישום תיקון רישום ושינוי רישום וכל פעולה אחרת שהיא בכל הנוגע לדירה, לבניין ולמקרקעין על כל מרכיביהם, חלקיהם וכל הקשור בכל אלה וכן כל פעולה שניתן לעשותה עפ"י חוק המקרקעין.
22. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל המסמכים הנדרשים לביטול ההסכם, לרבות חתימה על מסמכים, בקשות, תצהירים לרבות תצהירי ביטול למס שבח, מחיקת הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או רישומים אחרים שנעשו בשמינו ובמקומינו, ביטול בטוחות שנתנו לי/לנו וכו', הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי של צד ג' להלן.
23. היות וייפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' – **חן חיים בע"מ ח.פ. 511832776** (לעיל ולהלן: "**צד ג' הנ"ל**"), שזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הרי הוא בלתי חוזר, ולא תהיה לי/נו רשות לבטלו או לשנותו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהלי עזבונינו.
24. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את צד ג' הנ"ל ו/או את חברת הניהול, לרבות בהליכים משפטיים בין צד ג' הנ"ל ו/או חברת הניהול לבינינו בכל דבר ועניין הקשור להסכם ו/או להסכם הניהול, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לצד ג' הנ"ל מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו.
25. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
26. יפוי כח זה נועד לאפשר לבאי כוחינו לעשות בשמינו ובמקומינו כל פעולה בגין הזכויות בדירה הדרושה לביצוע האמור בהסכם שבינינו לבין צד ג' לרכישת הדירה (לעיל ולהלן: "**ההסכם**") ויש לפרשו על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבותינו מכח ההסכם ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.
27. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו מחובותינו לבצע בעצמנו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.
28. אין ולא תהיה לי/לנו כל טענה או תביעה כלפי מיופה הכח בגין עשיית שימוש ביפוי כח זה, לרבות בגין קבלת הוראות מצד ג' בעניין אופי הפעלת יפוי כח זה.

ולראיה באתי/נו על החתום היום ____ לחודש ____ שנת ____ :

חתימה

חתימה

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר בזה חתימת הנ"ל.

חתימת עו"ד

תאריך: _____

**תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים**

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

- בעלות/ חכירה/ חכירה לדורות/ בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/ חוזה לבעלות/ לחכירה/ לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/ מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/ חכירה/ בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/ הרשמה והגרלה/ פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשבנחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:**תא משפחתי:**

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

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

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

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד ה"ה _____ ת.ז. _____
 ו- _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתיהם כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

שם עו"ד _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____



כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה:

_____, ת"ז _____

_____, ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "נקודת חן" ב- אופקים (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכר חן חיים בע"מ ח.פ. 511832776.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז בש/172/2016 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 המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), לפי המוקדם מבניהם.

כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם:

שם:

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, _____ עו"ד ה"ה _____ ת.ז. _____.

ו- _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/הם כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד,



כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

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

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "נקודת חן" ב- אופקים (להלן: "**דירת מחיר למשתכן**") עם המוכר חן חיים בע"מ ח.פ. 511832776.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז בש/172/2016 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 המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפר/י דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפר/י דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), לפי המוקדם מבניהם.

ג.

כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

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

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של 250,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם: _____ שם: _____

אישור עו"ד

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, _____ עו"ד ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתיהם כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

 עו"ד,



נספח היתר בניה (תנאי מתלה)

שם הקונה: _____ ת.ז. _____

שם הקונה: _____ ת.ז. _____

כתובת: _____

(להלן: "הקונה")

דירה מס' _____, בניין _____ (מגרש _____) (להלן: "הדירה")

חלק בדירה: בשלמות

חרף האמור בהסכם המכר על נספחיו, מוסכם על הצדדים כדלקמן:

1. מובא בזאת לידיעת הקונה כי טרם ניתנו היתרי בניה לפרויקט.
2. לפיכך, מוסכם בזאת כי במידה ולא יתקבלו היתרי הבניה בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם, בהודעה בכתב שתימסר למוכר בתוך 30 יום מתום המועד האמור.
3. כן מובא לידיעת הקונה, כי הואיל וטרם ניתנו היתרי בניה כאמור, יתכנו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה. עם זאת, במידה וכתוצאה מהיתר הבניה שיינתן ישתנה שטח הדירה, מיקומה, כיווניה וקומת הדירה בשיעור העולה על הסטיות המותרות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, או יחול שינוי מהותי אחר בצורת הדירה, שיש בו כדי לגרוע מן השימוש הסביר של הקונה בדירה, יהא הקונה זכאי לבטל את ההסכם בתוך 30 יום מיום מתן הודעה לקונה על שינוי כאמור, ובלבד שניתנה לו האפשרות לעיין בתוכניות החדשות והעדכניות כאמור בהסכם.
4. בוטל ההסכם בנסיבות האמורות בסעיפים 2 או 3 לעיל, ישיב המוכר לקונה, בתוך 30 יום ממועד קבלת הודעת הביטול, את הכספים ששילם הקונה למוכר על חשבון התמורה. כתנאי מוקדם להשבת כל סכום לידי הקונה ישיב הקונה למוכר את כל המסמכים שנמסרו לו או למי מטעמו או עבורו בנוגע להסכם זה וכל הכרוך בו, לרבות בטוחות שנמסרו לו בהתאם לסעיף 14 להסכם, ככל שנמסרו לו, וכן את ההתחייבויות שמסר המוכר למוסד פיננסי שנתן לקונה הלוואה לצורך רכישת הזכויות על פי הסכם זה, ויחתום על כל מסמך שיידרש לצורך הדיווח על הביטול לרשויות. מובהר, כי מעבר להשבת הכספים כאמור, הקונה לא יהא זכאי כלפי המוכר לכל סעד נוסף או שונה, מכל סוג ומין שהם.
5. במידה ויחולו שינויים בתכנון הסופי המאושר של הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה, וההסכם לא יבוטל על ידי הקונה כאמור, יחתום הקונה, עם קבלת דרישת המוכר, על תכניות ו/או מפרטים חדשים שיצורפו להסכם במקום התוכניות ו/או המפרטים הקיימים.
6. בכל סתירה שתהא בין נספח זה לבין הוראות ההסכם יגברו הוראות ההסכם. לכל מונח או ביטוי בנספח זה תהיה המשמעות הנתונה לו בהסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר



הצמדת חניית נכה

לכבוד

חן חיים בע"מ

(להלן: "החברה")

ג.א.נ.,

הנדון: פרויקט מחיר למשתכן – "נקודת חן באופקים"

אנו הח"מ,

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

רכשתי/נו מאת החברה את דירה מס' _____ לרבות חניה מס' _____ (להלן: "החניה"), בבניין מס' _____ בפרויקט שבנדון:

1. מוסכם, ככל שהחניה המוצמדת לדירה מוגדרת כחניית נכה בהתאם לדרישת הרשויות ולהגדרותיה (להלן: "חניית הנכה") ואיני/נו בעל/י תו נכה כדין, אז:

2. אני/נו מצהיר/ים כי ידוע לי/לנו שבמועד חתימתי/נו על בקשת רכישת הדירה, טרם הסתיים שיווק הפרויקט, ובמועד זה עדין לא ידוע לחברה מי מרוכשי הדירות בפרויקט זכאי להצמדת חניית נכה לדירתו ע"פ חוק. מוסכם, כי במידה ותידרש החברה להצמיד את חניית הנכה לדירה בפרויקט, אשר תירכש ע"י זוכה אחר בעל תעודת נכה, הרי שחניית הנכה לא תוצמד לדירתי/נו, ובמקומה תוצמד לדירתי/נו חנייה אחרת שמיקומה יהיה במתחם החניה בבניין וע"פ שיקול דעתה הסביר של החברה.

3. במקרה של ביטול הקצאת חניה כאמור, אני/נו לא אהיה/נהיה בעל/י זכות כלשהיא בחניית הנכה אך אהיה/נהיה זכאי/ם לחניה אחרת אשר תוצמד לדירתי/נו.

בברכה,



נספח להסכם מיום

בין: חן חיים בע"מ ח.פ. 511832776
מר'אשכולי פז 30 אשכולון
(להלן יחד: "החברה" או "המוכר")

מצד אחד;

לבין: 1. _____
2. _____
אשר כתובתם לצרכי הסכם זה: _____
טל: _____; פקס: _____;
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

הקונה מאשר בחתימתו על ההסכם ועל נספח זה כי הודע לו על ידי המוכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), כי חלים לגביו הכללים הבאים ביחס לרכישתו את הזכויות בדירה בפרויקט "נקודת חן באופקים" הממוקמת בקומה ה- _____ במגדל והפונה לכיוון _____:

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

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 133, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 133, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

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

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

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

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



3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 1(1) או (2).
4. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק, (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.
(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.
5. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 1(1) או (2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 1(1).
6. הקונה מאשר בחתימתו על נספח זה כי הובהרו לו הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 והבטחות מכוחו. כמו כן, מאשר הקונה כי הודע לו על ידי המוכר כי הפרויקט מבוצע באמצעות ליווי בנקאי סגור של בנק _____ בע"מ וכי פרטי החשבון להפקדת כספי תמורת רכישת הנכס הינם: חשבון בנק מס. _____ בבנק _____ בע"מ סניף מס. _____ ע"ש המוכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר



אישור הקונה לעניין ייצוג על ידי עורכי הדין

הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע והובהר לו :

1. כי עורכי הדין ממשרד שגיא חן ושות' מייצגים את המוכר בעסקה נשוא הסכם זה ואינם מייצגים את הקונה.
2. כי אין במתן יפוי הכח כאמור בסעיף 21 לעיל, בכדי ליצור יחסי שליחות בין עורכי הדין ממשרד שגיא חן ושות' לבין הקונה בכל הקשור להסכם.
3. ידוע לנו, כי משרד עורכי הדין שגיא חן ושות' ו/או עורכי הדין הפנימיים של המוכר (להלן בנספח זה : **"עורכי הדין" או "עוה"ד"**), מייצגים את המוכר בעסקה נשוא ההסכם, כי עוה"ד הנ"ל אינם מייצגים אותנו וכי הומלץ לנו להיות מיוצגים בעסקה נשוא ההסכם באופן עצמאי ע"י עורך דין אחר מטעמנו.
4. כי הוא רשאי להיות מיוצג בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר ונתנה לו האפשרות למנות עורך דין מטעמו שייצגו בכל הנוגע להתקשרות בהסכם זה.
5. כי עורכי הדין ממשרד שגיא חן ושות' יהיו רשאים לייצג את המוכר, לרבות בהליכים משפטיים בין המוכר לבין הקונה בכל דבר ועניין הקשור להסכם זה.

הקונה 2

הקונה 1