

פורמט טרום היתר

**חוזה מכר – "אביסרור בנרקיסים" דירת מחיר למשתכן**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

**ב ין :**

**אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ח.פ. 514057660**  
בית אביסרור, רח' בן צבי 7, ת"ד 442, באר-שבע  
(שתקרא להלן: "המוכר")

מצד אחד

**ל ב ין :**

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
שניהם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית ביניהם:  
מרחוב \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_  
שייקראו להלן: "הקונה"

מצד שני

**הגדרות:**

בהסכם זה יתפרשו כל מילה, ניב או מושג כאמור בצידם והוא כשאינן כוונה אחרת משתמעת:

- "ההסכם" - כולל את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו כל עוד לא נקבע אחרת במפורש בין הצדדים:
  - 1. מסמך זה שכותרתו הסכם מכר.
  - 2. נספח א' - פרטים כלליים: תיאור הדירה, מועד המסירה ופרטים נוספים.
  - 3. נספח ב' - התמורה ולוח התשלומים.
  - 4. נספח ג' - כתב הסכמה לליווי פיננסי.
  - 5. נספח ד' - מפרט טכני.
  - 6. נספח ה' - תשריטים: דירה, קומה, קומת כניסה, מגרש.
  - 7. נספח ו' - מבוטל.
  - 8. נספח ז' - נוסח יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר.
  - 9. נספח ח' - תצהיר + כתב התחייבות.
  - 10. נספח ט' - נספח טרום היתר
  - 11. נספח י' - נספח עדכון הרוכש לפי סעיף 1א2 לחוק המכר (הבטחת השקעות).
  - 12. נספח יא' - נספח בגין הצהרה לשלטונות המס.
- "המפרט" - מפרט טכני לדירה ולבניין ע"פ חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, ושלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר למשתכן - המפרט המחייב" שצורף לחוברת המכרז.
- "המכרז" - מר/308/2016.
- "החוק" - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- "חוק המכר" - חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
- "חוק המכר (הבטחת השקעות)" - חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
- "מינהל" - רשות מקרקעי ישראל.
- "טאבו" - לשכת רישום המקרקעין.
- "נספח ג'6" - הנחיות המכרז בנוגע לתנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה.
- "תב"ע" - תכנית בנין ערים על כל תיקוניה כעת ו/או בעתיד, על כל נספחיה ותקנוניה.
- "המקרקעין" - כמגרשים מס' 22, 23 המהווים חלק מגוש 4240 חלקה 14(בחלק), 24(בחלק), מתחם מס' י', לפי תכנית מפורטת מס' 413-0441014, רחוב כתר ארם צובא 8,10, שכונת הנרקיסים, ראשון לציון, בפרויקט שייקרא "אביסרור בנרקיסים" (להלן: "המגרשים").

**"הפרויקט"** - הפרויקט מורכב מ-3 בניינים אשר יוקמו על 2 המגרשים כדלקמן:

- מגרש מס' 22-** **בניין A -** בן 18 קומות למגורים + קומת קרקע + 3 קומות מרתף תת קרקעי לחניה, הכולל 63 יח"ד.
- מגרש מס' 23 -** **בניין B -** בן 18 קומות למגורים + קומת קרקע + 3 קומות מרתף תת קרקעי לחניה, הכולל 69 יח"ד.
- בניין C -** בן 18 קומות למגורים + קומת קרקע + 3 קומות מרתף תת קרקעי לחניה, הכולל 75 יח"ד.

**סה"כ- 207 יח"ד** בפרויקט.

**"מנהל האתר"** - מי שימונה על-ידי המוכר כמפקח על עבודות הבניה באתר הפרויקט.

**"בנין" או "מבנה"** - הבית המשותף בו ממוקם הנכס כהגדרתו להלן.

**"דירה"** - דירת מגורים בבנין הנ"ל שתיאורה ופרטיה מפורטים בנספח א' ובמפרט.

**"הנכס"** - הדירה כהגדרתה לעיל, לרבות הצמדותיה וחלקה היחסי ברכוש המשותף, כמתואר בנספח א' ובמפרט.

**"בית משותף"** - כמשמעו בסעיף 52 לחוק.

**"רכוש משותף"** - חלקים בבנין ו/או בקרקע אשר לפי טיבם ו/או על-פי הגדרת המוכר הינם רכוש משותף כגון: חדרי מדרגות, מעליות וכן שטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל או את רוב בעלי היחידות ולמעט חלקים שהוצאו על-ידי המוכר, כמפורט בהסכם זה ובנספחיו.

**"חלק יחסי"** - החלק היחסי, קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה לשטח הרצפה הכולל של כל הדירות שבבית המשותף. בחישוב החלק היחסי כאמור רשאי המוכר להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות, מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים, חניות, גגות, וכיוצ"ב אשר יוצמדו לדירה או ליחידות מסויימות בשיעור שייקבע ע"י המוכר ועפ"י כל דין.

**"חכירה"** - זכות החכירה המהוונת בדירה כמשמעותה בחוק המקרקעין לתקופה ובתנאים שייקבעו על-ידי המינהל לרבות התחייבות להחכיר ו/או לגרום שיוחכר כאמור.

**"המשרד"** - משרד הבינוי והשיכון.

**"החברה המפתחת"** - הגוף המבצע את עבודות הפיתוח מטעם המשרד "החברה הכלכלית ראשון לציון".

**"עבודות פיתוח"** - עבודות הפיתוח של הקרקע בהתאם לתכניות ולמפרט וע"פ הסכם הפיתוח שנחתם בין המוכר לבין המשרד לבין החברה המפתחת.

**"משכנתא"** - משכנתא ראשונה על החכירה להבטחת הלוואה הניתנת לקונה על-ידי בנק לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת הדירה ו/או משכנתא נגררת.

**"הבנק המלווה"** - **בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ**.

**ה ו א י ל :** וביום 05.12.2017 התקשר המוכר עם המינהל בחוזה חכירה ביחס למקרקעין כהגדרתם לעיל;

**ו ה ו א י ל :** וידוע למוכר כי עליו לחתום על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לצורך רישום זכות השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין;

**ו ה ו א י ל :** ובהתאם לחוזה החכירה יקים המוכר את "הפרויקט" כהגדרתו לעיל, ובו הדירה הנמכרת בהסכם זה והמתוארת בנספח א' (להלן: **"הדירה"**);

**ו ה ו א י ל :** וטרם ניתן היתר בניה למגרשים בפרויקט (להלן: **"ההיתר"**);

## ו ה ו א י ל :

והמוכר מישכן את מלוא זכויותיו במקרקעין ובפרוייקט, ללא הגבלה בסכום, לטובת **בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ** (להלן: "**הבנק המלווה**") וחתם עם הבנק המלווה על הסכם ליווי פיננסי כמשמעותו בחוק המכר (הבטחת השקעות) בקשר עם הפרוייקט, כאשר, בין היתר, הבנק המלווה ינפיק לטובת הקונה בטוחות על-פי חוק המכר (הבטחת השקעות);

## ו ה ו א י ל :

והקונה הציע למוכר לרכוש ממנו את הדירה והמוכר הסכים למכור לקונה את הדירה כמתואר להלן, למסור לו את החזקה בדירה ולרושמו כחוכר לדורות של הדירה בטאבו והכל בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם זה;

### אי לכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. המבוא

- א. המבוא להסכם זה, ההגדרות שבו והנספחים לו, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם לכל דבר ועניין.
- ב. כותרות סעיפי ההסכם משמשות לנוחיות בלבד ואינן חלק מתנאי ההסכם.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה להוראות המפרט או התשריט יגברו הוראות הסכם זה. בכל סתירה בין הוראות המפרט והתשריט תגברנה ההוראות שבמפרט. ככל ותהיינה סתירות בין האמור בהסכם על הנספחיו זה לבין האמור במסמכי המכרז, תגברנה הוראות מסמכי המכרז.
- ד. במקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הקבוע בחוק המכר (דירות) על תיקונו ועל תקנותיו, תיגברנה הוראות החוק והתקנות.
- ה. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הקונה לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הקונה לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

#### 2. המכר

- א. המוכר מוכר בזה לקונה את הדירה ומתחייב למסור לו את החזקה בדירה והקונה קונה בזה מהמוכר את הדירה ומתחייב לקבל את החזקה בדירה על-פי תנאי הסכם זה.
  - ב. ניתנה לקונה האפשרות לבקר במקרקעי הפרוייקט וסביבתו וכן נתנה לו האפשרות לבדוק אותם ואת מצבם הפיזי והמשפטי, לרבות התכניות החלות עליהם, המפרט, התשריט, סוג הזכויות בדירה ומהותן וכן נתנה לו האפשרות לעשות את הבדיקות הנחוצות כקונה סביר זה.
  - ג. מבוטל.
  - ד. סטיות ושינויים בין המידות בתשריט ו/או במפרט בשיעורים המותרים בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008, לא תחשבנה כהפרת חוזה זה.
  - ה. הודע לקונה שהפרוייקט והדירה ייבנו על-ידי חברת אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ו/או ע"י קבלנים מטעמו הרשומים על-פי חוק ברשם הקבלנים כמי שמוסמכים ורשאים לבנות את הפרוייקט, אותם יבחר המוכר על-פי שיקול דעתו הסביר וזאת מבלי לגרוע מאחריותו הכללית של המוכר כלפי הקונה על-פי הסכם זה ועפ"י כל דין.
- עוד מובהר בענין זה, כי המוכר יהיה אחראי לקיום ההתחייבויות שהעביר לקבלן המבצע מטעמו וכי אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויותיהן של המוכר הקבועות בדין ובחוזה זה.

- ו. המוכר רשאי להכניס שינויים, על-פי שיקול דעתו הסביר, בתכנון הפרוייקט ובנייתו והכל בכפוף להוראות המכרז והדין, ובלבד שלא יוכנס שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ו/או בשטחה על הצמדותיה אלא בהתאם לאמור בחוזה סעיף 2ד לעיל שלא תיפגענה זכויות הקונה בה ובתנאי שלא יחול שינוי בשטחי הבניה של הבניין בו מצויה

הדירה ולא יחול שינוי באופי הבניין. ידוע למוכר כי הגשת בקשה לשינוי תכנית תוגש רק בכפוף לקבוע בסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והכל בכפוף להוראות המכרז, אין באמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות בעניין זה, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני וועדת התכנון. ככל שתפגענה זכויות הקונה מעבר לסטייה המותרת בחוק כאמור בסעיף 2ד לעיל לרבות שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיווניה ו/או בקומה ו/או בשטחה, יהא זכאי הרוכש להודיע למוכרת בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור, יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 יום ממועד הודעת ביטול, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ועל פי דין.

ז. המוכר רשאי, עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה, להעביר דרך המקרקעין והדירה או בחלקם, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר, באופן ובהיקף שייקבעו על-ידי המוכר לפי בחירתו ועל-פי דרישות הרשויות המוסמכות, צינורות מים, הסקה, גז, צנרת מיזוג אוויר, קוי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, ביוב, ניקוז, מתקן לאיסוף אשפה וכיו"ב. מובהר כי במקרה של שינוי במיקומו של אחד ממתקני הספקיות החיצוניות (חב' חשמל/גז/תקשורת) לעומת המצויין במיפרט, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב, אולם לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

ח. מבוטל.

ט. ידוע לקונה כי חל עליו ו/או על מי מטעמו איסור מוחלט לבצע עבודות מכל סוג שהוא בקשר עם הדירה ובמשך כל תקופת הבניה עד לקבלת החזקה בדירה.

י"א. במהלך הבנייה ועד למסירת החזקה בדירה יהא הקונה רשאי להיכנס לאתר לשם התבוננות, באישור ובתיאום מוקדם עם המוכר או עם האחראי על הפרוייקט. מובהר כי כניסה לאתר ללא אישור מאת המוכר כאמור תיחשב הפרת הסכם זה מצד הקונה הכל בכפוף לכך שלא תיפגע זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הגשת התנגדות בפני ועדות התכנון.

י"ב. ידוע לקונה, כי בהתאם להוראות המכרז, מלבד הדירות שתימכרנה במסגרת "מחיר למשתכן" תימכרנה בפרוייקט אף דירות במכירה לציבור הרחב בשוק החופשי (להלן: "יח"ד שוק חופשי").

י"ג. **זיקת הנאה:** הודע לקונה כי תינתן זכות מעבר ברגל וברכב למגרש 22 דרך הכניסה למגרש 23 וכי דרכי הגישה לכל החניות בפרוייקט תהיינה דרך מגרש 23, זאת בהתאם למסומן בתכניות המכר המצ"ב כנספח ה' להסכם. לאור האמור ניתנת בזה הזכות למוכר לרשום זיקות הנאה במסגרת תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (זכות גישה ומעבר חופשי) לטובת באי מגרש 22 ו/או לטובת באי מגרש 23 (בניינים A,B,C) או לחלקם, מכח הסכמה שניתנה לחברה מראש ע"פ האמור בהסכם המכר וזאת ע"פ המתחייב בשטח וע"פ שיקול דעתה הסביר של החברה לצורך זכות גישה ומעבר ו/או בהתאם לדרישת הרשויות ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה.

י"ד. **מערכת אשפה פניאומטית:** הודע לקונה כי בהתאם להנחיות עיריית ראשון לציון תתופעל בבנין מערכת פינוי אשפה פניאומטית (שוט אשפה קומתי). כמו כן תוכנן חדר פינוי אשפה בקומת הקרקע אשר ישמש את הדיירים באופן זמני לפינוי אשפה באמצעות עגלות אשפה עד ליום הפעלת המערכת הפנאומטית. מובהר כי עם תפעול המערכת יהפוך חדר האשפה לחדר עגלות/אופניים והכל כמפורט במפרט הטכני המצורף להסכם זה.

### 3. השלמת הדירה ומסירתה לקונה

א. המוכר מתחייב להעמיד את הדירה לרשות הקונה לא יאוחר מהמועד האמור בנספח א' (להלן: "מועד המסירה") בתנאי מוקדם ומפורש שעד למועד המסירה מילא הקונה את כל התחייבויותיו בהתאם לתנאי הסכם זה, במלואן ובמועדן.

איחור של הקונה במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם, במלואן ובמועדן אשר גרמו לעיכוב במסירת החזקה בפועל, ומבלי לפגוע ביתר תרופות המוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, יתיר למוכר דחייה בהתאמה למספר הימים בגינם נגרם עיכוב במסירה בפועל ובלבד שהמוכר הוכיח את העיכוב כאמור.

מובהר בזה כי כל עוד לא נמסרה החזקה בדירה לקונה על-ידי המוכר, לא יהא רשאי הקונה להיכנס לדירה, לתפוס בה חזקה, להכניס אליה חפצים או לעשות בה כל פעולה אחרת. הפרה של סעיף זה על-ידי הקונה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ב. שינוי מועד המסירה

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

(2) הקדמת מועד המסירה:

המוכר יהא זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לקונה הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הקונה.

ג. איחור בשל "כח עליון"

(1) אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם, (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופות הזמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה בהתאם ללוח התשלומים.

המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר הספק, מובהר כי דחייה במועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין מפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

(2) בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה, לפי המוקדם מביניהם, יודיע המוכר לקונה על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא יהא ניתן לקבוע את תקופת הדחיה ואת מועד המסירה החדש, יודיע על כך המוכר בהודעה נפרדת עם היוודע לו הנתונים על כך.

(3) על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לקונה על דחיית 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.

(4) במקרה שדחיית מועד המסירה תעלה על פי סעיף זה על ששה חודשים (להסרת ספק, מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה המנויה בסעיף 1/ב3 לעיל), יהיה הקונה זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

ד. פיצויים בשל איחור במסירה

1. ככל שלא מסר המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו 60 (שישים) ימים ממועד המסירה, יהא זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו החל מהמועד החוזי ועד למסירה בפועל כדלהלן:

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

- 1.2 סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.
- 1.3 הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.
- 1.4 -סעיף זה לא יחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מהנסיבות המפורטות בסעיף 1.3.

## ה. מסירת החזקה

### (1) תיאום מסירת החזקה

סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לקונה הודעה בכתב, ובה יזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה. ככל שהקונה לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו.

### (2) העברת החזקה

המוכר מתחייב להעמיד את הדירה לרשות הקונה במועד המסירה בכפוף לקבלת טופס 4 וכשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכשהיא ראויה לשימוש למגורים לרבות ניקוי ראשוני מפסולת בניה כשכל האביזרים בה פועלים כתקנם, כשהיא חופשיה מכל חוב, שעבוד, עיקול משכנתא או כל זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה ע"פ בקשת הקונה, וכן למעט שעבוד מטעם הבנק המלווה את הפרוייקט מצד המוכר, אשר יוסר עם מילוי התנאים הנקובים בחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

### (3) תנאים למסירת החזקה לידי הקונה:

- 3.1 הקונה שילם את מלוא התמורה ואת מלוא התשלומים החלים עליו על פי ההסכם זה.
- 3.2 הקונה הפקיד את כל הבטחות ע"פ חוק המכר (הבטחת רוכשי דירות), אשר קיבל מהמוכר בנאמנות בידי בא כוחו של הקונה ו/או עורך דין מוסכם אחר, והוא יעביר לידי המוכר ו/או הבנק במועד בו המציא המוכר לקונה בטוחה חלופית בהתאם לחוק, לרבות בדרך של רישום הערת אזהרה לטובת הקונה והמצאת מכתב החרגה הבלתי מותנה או חתימה על הסכם חכירה, והכל בהתאם להוראות הסכם זה ולהוראות החוק.
- 3.3 הקונה יחתום בפועל על פרטיכל המסירה.
- 3.4 המוכר יצרף להסכם את הוראות התחזוקה והשימוש כשהן חתומות על ידו. ככל שהוראות התחזוקה אינן בידי במועד חתימת חוזה המכר על המוכר לצרפם עד למועד מסירת החזקה.

## ו. פרוטוקול מסירה

- (1) הקונה יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והקונה תרשומת אשר תיחתם על ידם ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").
- (2) פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.
- (3) 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 מהקונה להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- (4) אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.
- (5) אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הקונה.
- (6) המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 1, 4 ו-5 בפרוטוקול המסירה.

(7) בכפוף לאחריות החברה בהתאם להוראות חוק במכר, המוכר לא יהא אחראי ולא יתקן כל ליקוי שנוצר מעבודות או שינויים שלא נעשו ע"י המוכר ו/או מי מטעמו או מחומרים ומוצרים שנרכשו ישירות ע"י הקונה, ובלבד שמקור הליקוי אינו בהתקנה לא מקצועית ככל שהמוכר התקין את המוצר, בכפוף לכל דין. - אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י הוראות חוק המכר לרבות, מהוראות חוק המכר דירות בקשר עם זכות הקונה לביצוע תיקון ולחיוב המוכר בהוצאות התיקון בנסיבות הקבועות בחוק המכר דירות (סעיף 2ד6 להלן).

(8) במידה והקונה לא יופיע לקבל לחזקתו את הדירה ו/או סירב לקבל לחזקתו את הדירה (לאחר שנתן המוכר לקונה הזדמנות נוספת ותיאם עם הקונה מועד מסירה נוסף) ו/או לא יהא זכאי לקבל את הדירה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו שעל-פי ההסכם, ובלבד שאין מדובר במקרה בו קיימים ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה ו/או דירה אינה ראויה למגורים ו/או נסיבה שאינה מקורה ברוכש ו/או שקיימת אי התאמה מהותית בין הדירה לבין המפרט והתכנית הסופית שבגינה זכאי הקונה לבטל את ההסכם עפ"י הסכם זה והדין ו/או נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין ייחשב הדבר כהפרת ההסכם וייחשב תאריך העמדת הדירה לרשות הקונה כמועד מסירת החזקה בדירה, בהתאם להסכם זה. במקרה זה מסים עירוניים ו/או אחרים החלים על הדירה יחולו על הקונה מהיום בו הועמדה הדירה לרשותו כאמור לעיל.

(9) בנוסף לאמור לעיל, ומבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר לא יהיה המוכר אחראי כלפי הקונה לתיקון כל פגם או נזק שייגרם לדירה עקב אי מסירתה לקונה. אולם המוכר יהא רשאי לבטח על חשבונו ולפי שיקול דעתו הסביר את הדירה ולחייב את הקונה בהוצאות ובדמי שמירה בהתאם להוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967. אף אם יחייב המוכר את הקונה בהוצאות ובדמי שמירה ואף אם לאו, אין הוא רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חינוס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז-1967. גבה המוכר דמי שמירה מהקונה, ייחשב כשומר שכן.

#### 4. מסירת הרכוש המשותף ואחזקתו

א. הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכר את נציגות הדיירים שיקבלו מטעמם את הרכוש המשותף של הבנין. לא נעשה כן עד למועד האמור ואף לאחר שחלפו 10 ימים ממועד מתן הודעה בכתב של המוכר בדרישה לעשות כן תהינה זכאי המוכר למנות את הנציגים בעצמו, באופן שייבחרו על ידו שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף (להלן: "מקבלי הרכוש המשותף").

ב. מקבלי הרכוש המשותף יקבלו את החזקה ברכוש המשותף מאת המוכר וכל פעולה או מחדל של מקבלי הרכוש המשותף בכל הנוגע לקבלת החזקה ברכוש המשותף תעשה אף בשם הקונים ותחייב אותם. על מסירת החזקה ברכוש המשותף, הפרוטוקול שיערך במועד המסירה האמורה, וכן כל הנוגע לאחריות המוכר בגין הרכוש המשותף יחולו הוראות סעיף 3 דלעיל בשינויים המחויבים.

ג. ממועד המסירה ואילך ינקוט הקונה בכל הפעולות הנדרשות, בהתאם להוראות התחזוקה שתמסרנה למקבלי הרכוש המשותף כאמור או נציגות הבית המשותף ככל שתהיה לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן נועד.

ד. החל ממסירת החזקה מתחייב הקונה לפעול, יחד עם יתר הדיירים בבנין, להקמת נציגות חוקית לבית המשותף. ככל שתתמנה נציגות לבית המשותף כמשמעה בחוק המקרקעין, יהיו שמכויותיה כפופות להוראות הסכם הניהול, במידה וייחתם כזה.

ה. המוכר יהא רשאי למנות חברה לניהול ואחזקת בתים משותפים לבנין בתיאום עם מקבלי הרכוש המשותף או נציגות הבית המשותף (להלן: "חברת הניהול") ולצורך כך יחתמו דיירי הבנין על הסכם עם חברת הניהול שיתואם עם מקבלי הרכוש המשותף או נציגות הבית המשותף לבין חברת הניהול, כהגדרתה להלן. על כן, בכל מקרה מתחייב הקונה, כתנאי למסירת החזקה בדירה, לחתום על הסכם הניהול כאמור וכן על טופס הוראת קבע לחיוב בגין התשלומים השוטפים לחברת הניהול או אמצעי אחר לתשלום כפי שיקבע ע"י חברת הניהול ביחד בתיאום עם מקבלי הרכוש המשותף או נציגות הבית המשותף. אי חתימה על הסכם הניהול (ככל שיהיה) תהווה הפרה של הסכם זה מצד הקונה. מובהר כי תנאי ההתקשרות מול חברת הניהול לא יחרגו מהמקובל בשוק בגין פרויקטים מסוג זה.

כן מובהר כי תקופת ההתקשרות לא תעלה על שנתיים וכי לאחר תקופה זו יתחדש ההסכם רק בהחלטה שתתקבל על ידי רוב הדיירים (כמשמעו בסעיף 92 ב' לחוק המקרקעין).

- ו. הקונה מתחייב למלא אחר התחייבויותיו בהסכם הניהול. הקונה ייעשה כמיטב יכולתו על מנת שכל מי שאליו ימכור ו/או ישכיר ו/או ישאל לו את זכויותיו בדירה ו/או חלק מהם, יקיים את כל ההתחייבויות על פי הסכם הניהול ויחתום על הסכם ניהול.
- ז. המוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הסביר וככל שהדבר יידרש, לרשום את הסכם הניהול בלשכת רישום המקרקעין, בין כחלק מתקנון מיוחד, בין על-ידי רישום הערה בדבר קיומו, בין על-ידי רישום הערה על הצורך בהסכמת חברת הניהול לצורך עשיית עסקה בנכס, ובין בכל דרך חוקית אחרת ועפ"י כל דין.
- ח. בוטל.
- ט. גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם הבית כבית משותף, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא כפי שייקבע על-ידי נציגות הבית המשותף ו/או עפ"י הדין.

## 5. שינויים וזיכויים

- א. מובהר לקונה כי החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד לקבלת מפתח הדירה, לא יהא רשאי לבצע שדרוגים בדירה וכן המוכר לא יהא רשאי לגבות מהקונה תשלום בגין שינויים במפרט ו/או בגין תוספת למפרט.
- ב. חרף האמור, יהא רשאי הקונה לוותר על פריט מרכיבי המפרט להלן תמורת זיכוי כספי יקבע במפרט הטכני:
  - (1) ארון מטבח.
  - (2) ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט.
  - (3) סוללות למים (כיור אמבטיה ומקלחת).
  - (4) נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.
- ג. מבוטל.
- ד. ביצוע שינויים כלשהם על ידי הקונה, לאחר שהדירה נמסרה לידי, אשר משנים את חזית הבנין, לרבות הקירות החיצוניים או החזית החיצונית או החלונות או המרפסות החיצוניים של הדירה ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, סגירת מרפסות, שינוי מעקה, החלפה או שינוי של תריסים, התקנת סוכך ו/או פרגולה, התקנת צינורות, ייעשה בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין, ככל הנדרש לכך. ביצוע שינוי ו/או שינויים כאמור על ידי הקונה, שלא בהתאם להוראות דלעיל, מהווה הפרה של חוזה זה.
- ה. בכפוף לאחריות המוכר עפ"י חוק המכר, ביצע הקונה שינויים בדירה ללא היתר כדין ככל שנדרש, לא תחול על המוכר אחריות לענין אי התאמות, ליקויים ו/או נזקים אשר ייגרמו לדירה בגין השינויים שביצע הקונה בדירה כאמור, אלא אם כן יוכח כי לשינויים שנעשו על-ידו אין קשר לליקויים שהתגלו, בכפוף למפורט בסעיף 3 ו' להסכם זה לעיל.

## 6. תקופת הבדק

- א. המוכר אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות, התשל"ג – 1973). מוכר המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הקונה, יתאם את המועד עמו.
- ב. המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה: "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.



- ג. התחייבויות המוכר לתיקון אי ההתאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהקונה יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ובמידה ולא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- ד. (1) התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בכתב בדבר אי ההתאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהקונה איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.
- (2) חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה בדבר אי-ההתאמה, או שתחילתן של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה, רשאי הקונה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הקונה למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- ה. מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר לרבות סעיף 7'13 שלעיל, ליקויים שהוכח שנוצרו כתוצאה ישירה של עבודות או שינויים שביצע הקונה ו/או מי מטעמו בדירה, לא יהיו באחריות המוכר.
- ו. מבלי לגרוע מאחריות המוכר עפ"י חוק המכר, ליקויים אשר הוכח אשר נבעו עקב שימוש שאינו סביר, בניגוד להוראת התחזוקה שנמסרו לרוכש, לא יהיו באחריות המוכר.
- ז. המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הקונה בדבר אי ההתאמה.
- ח. (1) הקונה מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו ועל מנת לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הקונה.
- (2) כמו-כן, יעמיד הקונה לרשות מי שיבצע את התיקונים גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות הענין כדי לאפשר ביצוע התיקונים.
- ט. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- ח. מבוטל.
- ט. מבוטל.
- י. המוכר יוכל להמציא לקונה 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 הקונה לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לקונה כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הקונה לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הקונה או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הקונה, יהיה הקונה רשאי לשוב ולפנות 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.

## 7. עבודות פיתוח

- 7.1 **עבודות פיתוח בפנים המגרש** - מבוצעות על ידי המוכר או מי מטעמו, על-פי המועדים שנקבעו בהסכם הפיתוח שנחתם בין המוכר לבין משב"ש ותוכלנה להמשך אף לאחר מסירת הדירה לקונה עד ולא יאוחר מ 6 חודשים מקבלת טופס 4 ובלבד שלא יפגעו שמושו הסביר והבטוח בדירה וכן דרכי הגישה לדירה על הצמודותיה. העבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר הפרעה לקונה.

- 7.2 **עבודות פיתוח סביבתי - מחוץ למקרקעין** לרבות חיבור לתשתיות מי ביוב, ניקוז וחשמל. מבוצעות על ידי צד ג', משב"ש או מי מטעמו ואינן באחריות המוכר. הודע לקונה כי אפשר שעבודות אלה יבוצעו אף לאחר מועד מסירת הדירה.
- 7.3 בנוסף לאמור בהוראות אחרות בחוזה זה, המוכר רשאי להוסיף ולבצע את הפעולות המפורטות להלן אף לאחר מועד מסירת הדירה לקונה וזאת עקב דרישת הרשויות המוסמכות, ובלבד שלא ימנע מהקונה שימוש סביר ובטוח בדירה ולא תיפגענה דרכי הגישה לדירה והצמדותיה וכן שהעבודות תבוצענה באופן שימנע ככל האפשר, הפרעה לקונה הדירה :
- 7.3.1 להתקין ו/או להעביר ו/או לתקן ו/או להחליף דרך המגרש, או הבנין, לפי הענין, בעצמו או באמצעות אחרים וזאת עקב דרישה מכל רשות שלטונית – צנרת, מים, הסקה, מיזוג אוויר, קווי חשמל, כבלי טלפון וטלוויזיה, תיעול, ביוב, תאי בקורת, צינורות ומכלי גז, אנטנות לא סלולאריות, עמודי חשמל וכיוצא"ב וכן לבנות, להתקין ולהעמיד במקרקעין, במיקום ובאופן שיקבעו על-ידי הרשות כאמור, כל מבנה, מתקן ו/או עמוד והכל בין אם לשימוש הבנין ו/או הדירה ובין אם לשימוש בתים או מקרקעין אחרים, וזאת לשם ביצוע עבודות אחזקה ו/או תיקון ו/או החלפה של כל הפריטים הנ"ל. מובהר כי ביצוע העבודות שלעיל לאחר מועד המסירה יתאפשרו בהסכמת הקונה בלבד, בשעות סבירות ובתיאום מראש.
- 7.3.2 להמשיך בבניית חלקי הפרוייקט האחרים במגרשים הסמוכים ובביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי במקרקעין כאמור בסעיף זה לעיל בהתאם להוראות הסכם זה.
- 7.4 מובהר כי מיקום מתקני הבית המשותף לרבות אך לא רק פח אשפה, חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וכו', ספקיות גז ותקשורת, יצויינו במפרט הטכני. במקרה של שינוי מיקומם של מי מהמתקנים, מתחייב המוכר להודיע על כך לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונים לקונה ע"פ כל דין.

#### 8. שמירת זכויות הבניה והמכירה של המוכר

- א. המוכר רשאי להצמיד חלקים מהמגרש לכל דירה שהיא בבית, בתנאי שלא יוצמדו כאמור חלקים מהרכוש המשותף, אשר לפי סעיף 55 (ג) לחוק אסור להצמידם כחלקים מסוימים לדירה וכן בכפוף לכך שההצמדות תיקבענה בטרם חתימת הקונים על הסכם זה והכל בהתאם לקבוע במפרט ובכפוף לכל דין
- ב. זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שייכות למוכר בלבד והמוכר רשאי לפי שיקול דעתו הסביר למכרן או להצמידן או לניידן והכל בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד יוצרן הנו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. מובהר כי בסיום מכירה ואיכלוס כלל הדירות בפרוייקט לא תישארנה זכויות אצל המוכר. מובהר כי האמור מתייחס לשטחי המגורים בלבד.
- ג. מבוטל.
- ד. כמו-כן עם מסירת החזקה ככל שהקונה יבצע שינויים פנימיים בדירה יבצעם בכפוף לקבלת היתר בניה ככל שנדרש. ידוע לקונה כי ייתכן ושינוי פנימי שיעשה על-ידו יכול לעכב ו/או למנוע הוצאת תעודת גמר כאמור ועקב כך תוכל המוכרת לתבוע מאת הרוכש כל נזק ו/או הוצאות שייגרמו למוכר ו/או לדירי הבנין בגין כך.
- ה. היה ויחול שינוי בדירה קרי, שינוי כיוון, שינוי מיקום, שינוי קומה (תחתונה/עליונה), שינוי בתכנון הדירה ושינוי גודל הדירה על הצמדותיה מעבר לסטיה המותרת בחוק, יהא זכאי הרוכש להודיע למוכרת בכתב על רצונו לבטל את ההסכם, תוך 30 ימים מיום קבלת הודעת המוכרת בכתב בגין סטייה כאמור, וכי יהא זכאי הקונה לקבל השבה של כל הסכומים בערכם הריאלי ששילם על חשבון התמורה זאת בתוך 45 יום ממועד הודעת ביטול, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ועל פי דין. ומבלי לגרוע מזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ועל פי דין כאמור בסעיף 2ה' לעיל.
- ו. הזכות למוכר למכור דירה (למעט הדירה) הנבנית או שתבנה בבנין ו/או במקרקעין הודע לקונה כי במסגרת הוראות המכרז תהיינה זכאיות המוכרות, לפי שיקול דעתן הסביר, להשכיר ו/או למכור יחידות דיוור בפרוייקט, כמספר היחידות הנוספות, שלא במסגרת מסלול 'מחיר למשתכן' (להלן: **'יחידות' השוק החופשי**) והכל על פי שיקול דעתן הסביר ובהתאם להוראות המכרז ועפ"י כל דין, ובתנאי שיישמר אופי הפרוייקט ושלא תיפגענה זכויות הקונה בדירה ובצמידותיה.

ז. ליתן זכויות מעבר ו/או זכויות להצבת מתקנים ו/או לענין שימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או כלי רכב ו/או מקומות חניה וכיוצא באלה זכויות ברכוש המשותף של הבית המשותף ו/או באיזה חלק של המקרקעין ו/או הבית וזאת בדרך של זיקת הנאה ו/או בכל דרך משפטית אחרת ו/או לחובת המקרקעין ו/או הבית, לזכות רשות מקומית ו/או קרקע אחרת ו/או לדירה ו/או לבנין כלשהו ולקבל זכויות כאמור והכל בהתאם להוראות כל דין ו/או המכרז.

ח. הודע לקונה שהמוכר זכאי להחזיק בבנין "דירה לדוגמא" אשר תשמש לצורכי תצוגה לרוכשי דירות פוטנציאליים בבנין או במקרקעין. המוכר ינקוט באמצעים סבירים להקטנת הפרעה שתגרום "הדירה לדוגמא" ויחדל להפעילה עם השלמת פעילותו במקרקעין.

ט. כמו-כן הודע לקונה שיתכן והמוכר ינקוט בפעולות שונות לשם המשך שיווקו של הפרוייקט וזאת באמצעים שונים ובכלל זאת הצבתם של שלטים ו/או פרסומים על-גבי חלקים של הבנין, ו/או על גבי מרפסות חיצוניות של דירות ו/או יחידות בפרוייקט שטרם נמכרו, חלוקת חומר פרסומי בשטח הפרוייקט, הצגת הפרוייקט בפני רוכשים פוטנציאליים, עריכת ירידי שיווק וכל מיני פעולות אחרות על-פי שיקול דעתו הסביר של המוכר. המוכר יבצע את פעולותיו שלעיל מבלי לפגוע בשימוש הסביר של הקונה בדירה ו/או בדרכי הגישה אליה. מובהר כי עד למסירת החזקה יהא רשאי המוכר יכול לתלות שלטים הנושאים את שם החברה ו/או לוגו המוכר. לאחר מסירת החזקה יהא רשאי לתלות אך ורק שלטים בגודל סביר הנושאים את שם המוכר ו/או לוגו המוכר, במיקום שאינו בשטחו של הקונה (בין היתר לא על גבי מרפסות חיצוניות של דירות) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. לאחר שנתיים ממשירת החזקה שנקבע לבנין בו מצויה בדירה, הדיריים יכולים להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על המוכר.

**9. התקשרות להספקת חשמל, מים, גז, קו טלפון וטלוויזיה בכבלים**

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

ב. יובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב לחברה, ככל שהתשלום שולם על ידה ובלבד שהציגה לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור, ככל ומדובר באחד התשלומים המפורטים להלן בלבד:

מים- גביית תשלום בגין מונה המים, שבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום.

גז- ככלל חיבורי הגז יעשו על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה תשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל- לא יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטלת על החברה בלבד. למען הסר ספק, גם התשלום בגין הבדיקות - "טסטים" - יחולו על החברה.

ג. למען הסר ספק, כל תשלום אחר בגין חיבור לתשתיות יחול על המוכר כאמור בסעיף 9א לעיל.

ד. הקונה יחתום ברשויות על חוזה לאספקה כמקובל בחברת חשמל, ברשות המים, בחברת הגז, וספקי התקשורת השונים (להלן: "רשויות").

ה. זהות מקבלי הרכוש המשותף תיקבע על פי המנגנון הקבוע בסעיף 4א' לעיל. מקבלי הרכוש המשותף או נציגות הבית המשותף ככל שתהיה תחתום עם ספקי ו/או יצרני המערכות והמתקנים השונים ברכוש המשותף על חוזה שרות ואחזקה בנוסח המקובל בין הרוכשים לבין נותני השירות.

ו. המוכר אינו רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף. לגבי דירה שטרם נמכרה – רשאי המוכר לפטור את עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות בגין צריכה בפועל אשר יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

**10. התמורה**

א. ההגדרות למונחים המופיעים בסעיף זה הינן כדלקמן:

"מזדד" - הכוונה למזדד תשומות הבניה וכמפורט בנספח ב'.

"המזדד הבסיסי" - הכוונה למזדד הידוע ביום החתימה על הסכם זה.

**"המדד החדש"** – לגבי תשלומים ששולמו בין 14 - 1 לחודש, המדד החדש הוא המדד הידוע בעת התשלום בפועל. לגבי תשלומים ששולמו בין 30 - 15 לחודש, המדד החדש הוא המדד המתפרסם ב- 15 של חודש התשלום.

**"מע"מ"** – מחיר הדירה כולל מע"מ על פי שעורו הקבוע בחוק ביום חתימת ההסכם ו/או ביום ביצוע כל תשלום מתשלומי התמורה. אם ובמידה ויחול שינוי בשיעור המע"מ, יבוצע כל תשלום שטרם שולם עם המע"מ לפי שיעורו החדש.

**"יום התשלום"** - היום בו ביצע הקונה את התשלום, בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

**ב. תמורת הדירה וכל יתר התחייבויות המוכר בהסכם זה, ישלם הקונה לידי המוכר את התמורה המפורטת בנספח ב' (להלן: "התמורה"), וזאת באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי המוכר כמפורט בנספח ג' להסכם. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו למוכר בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום במזומן בלבד.**

ג. כל תשלום ותשלום המגיע למוכר מהקונה בגין הסכם זה, ישולם בשקלים חדשים כשהוא צמוד למדד.

ד. אי תשלום הפרשי המדד בתוך 14 יום מיום דרישת המוכר יהווה הפרה מצד הקונה ויחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים בגין ימי האיחור.

ה. תשלומים ע"ח התמורה יבוצעו בימים הנקובים בנספח התמורה.

ו. הקדמת מועדי תשלום התמורה תבוצע אך ורק לתאריכים 14 - 1 לחודש. כל תשלום שיתקבל ויפרע בתאריכים 30 - 15 לחודש, המדד הקובע לגביו הוא המדד שפורסם ב- 15 לחודש התשלום.

ז. אם בזמן פרעונו של סכום כלשהו מהתשלומים האמורים בנספח התמורה או בהסכם זה, יהיה המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, ישלם הקונה תוספת לסכום המשולם בגובה ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי. ירידת מדד מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את הקונה בהקטנת מחיר התמורה או כל סכום החל עליו לשלם בערכו הנקוב או החדש.

ח. כל תשלום שלא ישולם במועדו יישא הפרשי הצמדה כאמור לעיל וכן ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה (ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הני"ל). - החל מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל ובלבד שחלפו 7 ימים לתשלום (היה והריבית מגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה לא ייגבו מהקונה גם הפרשי הצמדה על הריבית) כאמור בסעיף 18ד להלן.

פיגור באחד מהתשלומים הני"ל מעבר ל- 30 יום יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, בכפוף למשלוח התראה בכתב מהמוכר בגין ההפרה היסודית לפחות 10 לפני כן והקונה לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל אורכה מהמוכר. מובהר כי הפרשי הצמדה והריבית דלעיל תחול הן על איחור בתשלומים שעל המוכר לשלם לקונה.

ט. אם לאחר חתימת הסכם זה יוטלו או יוגדלו מסים, היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים החלים על-פי דין על הקונה (להלן: **"מסים חדשים"**), יהיה על הקונה לשלם את המסים החדשים תוך 14 יום מיום שיקבל על כך דרישה מהמוכר או מהיום הנדרש עפ"י הדין. בהתאמה, ככל שלאחר חתימת ההסכם יחולו מיסים חדשים כהגדרתם בסעיף זה החלים על פי דין על המוכר יהיה על המוכר לשלם במועד המתבקש עפ"י הדין.

י. מבוטל.

יא. מבוטל.

יב. מובהר כי ביחסים שבין המוכר לבין הקונה, גם תשלומים שהועברו למוכר שלא דרך חשבון הליווי יהיו תשלום על חשבון התמורה.

יג. מובהר בזה כי כל תשלום ע"ח מחיר הדירה כולל בתוכו מע"מ בשיעור הקבוע בחוק במועד התשלום והמוכר זכאי לזקוף את הסכום המתאים בגין מע"מ על כל תשלום כאמור. כל תשלום האמור בהסכם אשר על-פי דין חל עליו מע"מ ישולם בתוספת מע"מ כחוק.

יד. בוטל.

10. **הקדמת תשלומי התמורה:** באישור המוכר בלבד, היה ויקדים הקונה תשלומים כאמור, ישלם את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום בפועל, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

#### 11. הבטחת כספי הקונה וליווי בנקאי

א. המוכר מצהיר כי מקבל אשראי מבנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ לצורך הקמת הפרויקט, בשיטה של מימון בנייה ואשר לפיה משחרר הבנק למוכר כספים מחשבון הליווי ע"פ אישורי התקדמות הבניה שהומצאו לבנק.

ב. המוכר יבטיח לקונה את התשלומים ששילם לחשבון מס' 510171416 על שם המוכר בסניף 1 של בנק ירושלים בע"מ (להלן: "חשבון הליווי") על-פי חוזה זה על חשבון מחיר הדירה בדרך של בטוחה לפי הוראות חוק הבטחת השקעות מסוג ערבות חוק מכר או פוליסת ביטוח מאת מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים (ביטוח), התשמ"א 1981, בהתאם לחוק המכר וע"פ שיקול דעתו הסביר של המוכר (להלן: "הבטוחה"), וזאת כנגד כל תשלום העולה על 7% מהתמורה אשר יופקד בחשבון הליווי באמצעות שוברי התשלום.

ג. בכל מקרה, המוכר יהא רשאי להחליף את הבטוחה בבטוחה אחרת על-פי חוק הבטחת השקעות על-פי שיקול דעתו הסביר לבטוחה מסוג ערבות חוק מכר או פוליסת ביטוח, ובלבד שהחלפה תהיה ע"פ החוק והוראות המכרז וכי תישלח על כך הודעה לקונה.

ד. תוקפה של הבטוחה כאמור יפקע בתנאים הקבועים בחוק הבטחת השקעות ובהתאם לאמור להלן. מוסכם כי כנגד מסירת הדירה, תופקד הבטוחה בידי ב"כ הקונה (או עו"ד אחר מטעמו), אך תמשיך לעמוד בתוקפה עד למועד בו על הבטוחה לעמוד בתוקף על-פי תנאי המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), כמפורט בס"ק ז' להלן.

ה. בוטל חוזה זה כדין והמוכר השיב לקונה את הסכומים המגיעים לו בהתאם להוראות חוזה זה, או במידה והמוכר הפקיד את הסכומים הנ"ל לזכות הקונה, יהא המוכר זכאי לבטל את הבטוחה שניתנה לקונה, והקונה מתחייב לחתום על כל מסמך הנדרש לביטול ולמסור לחברה את הבטוחה שקיבל כאמור, כנגד קבלת הסכומים הנ"ל והכל בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות.

ו. עלות הנפקת הבטוחה על-פי חוק הבטחת השקעות תחול על המוכר. לאור זאת, העמלות והעלויות, מכל סוג שהוא, הכרוכות בהוצאת הבטוחה ו/או הערבות הבנקאית ישולמו ע"י המוכר והן כלולות במחיר הדירה הנקוב בהסכם זה. ואולם במקרה והקונה יעכב או ימנע השבת הבטוחה אף לאחר המועד הנקוב בחוק הבטחת השקעות, כי אז יוכל המוכר לדרוש את העמלות של המוכר בגין עלות הבטוחה בתקופת העיכוב כאמור. במידה והקונה מבקש לבצע הסבת ערבות במקרה של מחזור משכנתא של המשכנתא שנטל לרכישת הדירה נשוא הסכם זה או במקרה של מכירה לצד ג' אזי הקונה ישא בעלויות הסבת/הנפקת הערבות.

ז. הפחתת רכיב המע"מ מבטוחות חוק המכר - מובהר כי בהתאם לתיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשע"ז-2017, הבטוחה שתימסר לקונה תהא על התשלום ששולם, ללא רכיב המע"מ.

ח. המוכר ירשום הערת אזהרה לטובת הקונה, במידה ויתאפשר הדבר, עפ"י דין.

הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לייחוד הערת האזהרה ככל שתירשם כאמור למגרש/למתחם בלבד – עם גמר רישום הפרצלציה, ולדירה בלבד – עם רישום הבנין ו/או חלקים נוספים בפרוייקט כבית משותף, בהתאם להוראות חוזה זה.

1. ח. הודע לקונה כי לצורך מימון הבניה יצר ו/או ייצור המוכר שעבוד ו/או משכנתא על המקרקעין/הפרוייקט/המגרש/המתחם לטובת הבנק המלווה. עם זאת, ידוע לקונה כי המוכר יהא רשאי בכל עת להחליף את הבנק המלווה של הפרוייקט ו/או לשנות מתנאי הסכם הליווי ו/או לשנות מתנאי השעבוד ו/או להוסיף שעבודים אחרים לגבי המקרקעין והפרוייקט ו/או חלקיהם כאמור לעיל, ובמקרה כאמור הקונה ישתף פעולה באופן מלא עם המוכר, יחתום על מסמכים שיידרשו ממנו לצורך החלפה ו/או שינוי בליווי הפיננסי באם יידרשו וכן להשיב את הבטוחה שניתנה לו ובלבד שהבטוחה שיחזיר כאמור תוחלף בבטוחה מתאימה אחרת כמפורט בסעיף זה. וכן בלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה על פי הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) והכל עפ"י כל דין ועפ"י הסכם זה.

2. הודע לקונה ומוסכם עליו, כי המוכר משעבד וממחה על דרך השעבוד את כל זכויותיו כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הבנק המלווה, ונותן לקונה הוראה בלתי חוזרת לשלם את כל הכספים והתשלומים שיגיעו למוכר מהקונה על-פי החוזה באמצעות שוברי

התשלום שנמסרו לו על-ידי המוכר כמפורט בנספח ג' להסכם. הקונה מתחייב כי לא ישלם סכום כלשהו למוכר בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום במזומן בלבד.

הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד קריא וברור על-גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ותעודת הזהות שלו וכן את הסכום לתשלום. לאור האמור, מתחייב הקונה לחתום, במעמד חתימת חוזה זה, על נספח הבנק, המצורף כ"נספח ג'" לחוזה.

3. המוכר מתחייב להמציא על חשבונו לקונה מאת הבנק המלווה, בתוך 30 יום מיום החתימה על הסכם זה, מכתב החרגה מותנה לפיו, עם מילוי מלוא התנאים לביטול הבטוחה כמוגדרים בחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) **(להלן: "התנאים לביטול הבטוחה")**, תיחשב הבטוחה כבטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות.

4 הוראה זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק המלווה, ובחתימתו על חוזה זה אישר הקונה כי רשם לפניו את ההוראות הבלתי חוזרות כאמור לעיל וכי הוא מתחייב לפעול על-פיהן.

5 הודע לקונה כי אין לבנק המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפי הקונה בקשר לבניה ולחוזה, ולקונה אין ולא תהינה כל זכויות, טענות, דרישות, ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן כלפי הבנק המלווה למעט זכויותיו על-פי הבטוחה, אם קיבלה הקונה מאת הבנק.

6 אין באמור בסעיף זה כדי למנוע מהקונה מלקבל הלוואה מכל בנק או מוסד פיננסי אחר המוסמך למתן הלוואות מסוג זה על-פי דין, אשר יבחר לצורך מימון רכשית הממכר, והמוכר מתחייב בתוך זמן סביר לחתום על "**התחייבות מוכר**" לשם כך, בנוסח ובתנאים המקובלים כיום בבנקים למשכנתאות, לרבות ובין היתר תשלום סכום ע"ח התמורה, בשיעור שייקבע על-ידי המוכר ואשר לא יפחת משיעור של 10% מהתמורה או סך של 100,000 ₪, לפי הגבוה מביניהם, וזאת במימון עצמי של הקונה (להלן: "**ההתחייבות**").

7 קבלת ההלוואה והטיפול בכל מסמכי הינה באחריות בלעדית של הקונה לרבות עיכוב או איחור או אי ביצוע תשלום מתשלומי התמורה שנבע מסירוב הבנק לאשר ההלוואה ו/או כי תנאי ההלוואה שונו או כל טענה אחרת, וחלה עליו החובה לוודא עניינים אלו עובר לחתימת החוזה ומבעוד מועד.

ט. כתנאי לקבלת החזקה בדירה מתחייב הקונה להפקיד בידי הנאמנות של בא כוחו של הקונה (או עו"ד אחר מטעמו) את הבטוחה במעמד מסירת החזקה בדירה, וזאת בכפוף להתחייבות בא כוחו להחזיקה בנאמנות ולהשיבה למוכר עם מילוי התנאים לביטול הבטוחה כמוגדרים בחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).

**12. רישום הבית המשותף וזכויות הקונה**

א. הודע לקונה כי הקרקע בה מצויה הדירה טרם עברה הליך חלוקה וכי אין ביכולת המוכר לקבוע במדויק את מועד ביצוע רישום הבית כבית משותף וזכויות הקונה בדירה וכי רישום בלשכת רישום המקרקעין יתבצע רק כשתהיה אפשרות חוקית ומעשית לרישום כנ"ל בכפוף להתחייבות המוכר כדלקמן:

1. לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;

2. לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה 1 או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

**ב. רישום זכויות הקונה:**

1. המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס הבתים המשותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

במקרה בו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 12 א' 1, או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

במידה והקונה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך הדין המטפל ברישום, המועד יתואם עם הקונה.

בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

2. מובהר כי הקניית זכות בעלות בגין הדירות בפרויקט (למשתכן) תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו בענין.

ג. בעת רישום זכות החכירה/הבעלות בדירה ע"ש הקונה תהיה הדירה חופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לצד שלישי (למעט זכות בעל הקרקע), פרט למשכנתא שנטל ופרט לעיקול ו/או שעבודים שהוטלו על הקונה ע"י נושה של הקונה בלבד.

ד. מובהר כי המוכר אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול בקונה עד לרישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות. יובהר כי על פעולה שתחול על המוכר עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לענין רישום הזכויות, תבוצע ותירשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והמוכר לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם/ים לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

ה. היה ויבצע המוכר בניה ו/או שינויים כאמור בסעיפים 2 לעיל, ובכפוף לקבלת האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות ובכפוף להוראות המכרז והדין, והמוכר יהיה רשאי לשם האמור לעיל, גם לשנות את התקנון וצו רישום הבית המשותף ולכלול כל בית נוסף שייבנה במסגרת הבית המשותף ועד לסיום רישום זכויות הדיירים בפרויקט, ובלבד שזכויות הקונה הנובעות מהסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא תיפגענה.

אין באמור כדי להגביל את זכותו של הקונה לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

ו. הרשות בידי המוכר להצמיד חלקים מהקרקע ו/או מהבית, לרבות קירות חיצוניים, מרתפים, גגות ו/או חלק מהם (למעט החלקים בגג עליהם נמצאים מתקנים משותפים), לדירה ו/או הדירות בבית, כפי שימצא לנכון, והכל בכפוף להוראות כל דין ומבלי לפגוע בזכויותיו של הקונה לפי הסכם זה ובלבד שהצמידויות תפורטנה בהסכם או במפרט.

הודע לקונה כי הוראות סעיף זה יכללו בתקנון הבית המשותף ו/או בשטר החכירה ו/או בהסכם החכירה.

ז. בכפוף להוראות כל דין, המוכר יהא זכאי להוציא מן הרכוש המשותף שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון: מעבר, חניה, מחסנים, מתקנים שונים הקשורים בשימושם של בעלי הדירות בבית, חברות אספקה, שירותים וכיו"ב. כן יהא המוכר זכאי לייעד שטחים מן הקרקע לשימוש לשבילים, חניה וכיו"ב, או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות (לא סלולאריות), מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחס עם בתים אחרים והכל בהתאם להוראות הדין ו/או המכרז. האמור יצויין במפורש המפרט.

כל ו/או חלק מההוראות המפורטות לעיל, יחייבו את הקונה, לפי קביעת המוכר ושיקול דעתו הסביר ועפ"י כל דין, גם לפני רישום הבית המשותף ו/או רישום החכירה לגבי הדירה בלשכת רישום המקרקעין, ויכללו, לפי בחירת המוכר, בתקנון הבית המשותף ו/או בהסכם החכירה. במקרה של שינוי מיקומו של מיתקן כלשהו בתחומי הרכוש המשותף, יודיע על כך המוכר לקונה מיד עם היוודע לו על כך. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה עפ"י כל דין.

ח. המוכר מתחייב, לכשיתאפשר הדבר (לאחר רישומו כחוכר בלשכת רישום המקרקעין) ולאחר מסירת החזקה בדירה, לרשום לטובת הקונה הערת אזהרה לגבי הדירה, כשהדירה משוחררת מכל שעבוד, עיקול, חוב, או זכות של צד שלישי (פרט לזכות בעל הקרקע) התלויים במוכר, פרט למשכנתא שנטל הקונה ופרט לעיקול ו/או שעבודים שהוטלו על הקונה ע"י נושה של הקונה בלבד.

ט. הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ובפני כל רשות ומוסד אחר או במשרד עורך הדין, לשם רישום זכות החכירה ו/או הבעלות בדירה והמשכנתא כאמור בהסכם זה, בתאריך שייקבע לכך ע"י המוכר או ע"י עוה"ד בתאום מראש עם הקונה, וזאת על אף מסירת יפוי כח הנזכר בהסכם זה במידה ותידרש הופעתו האישית של הקונה בפניהם. לא הופיע הקונה כאמור לעיל בתום 3 חודשים ממשלוח הודעה בכתב בדואר רשום אליו ע"י המוכר, תידחה התחייבותו זו עד לשיתוף פעולה מצד הקונה והמוכר יוכל לתבוע את ההוצאות הנובעות מהאיחור בביצוע התייבוי הקונה כאמור בסעיף זה, ובלבד שהועברה לקונה התראה נוספת בת 14 ימים מראש ובכתב שבמהלכם לא מילא את התחייבויותיו כאמור. אין באמור כדי לגרוע מחובת המוכר לרישום זכויות הקונה בנכס כאמור.

י. הקונה מתחייב להמציא למוכר ו/או לעוה"ד בסמוך לדרישתם, תעודות המעידות כי הקונה שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים, וכל תשלום אחר שנדרש לשלמו עפ"י הסכם זה, וכל תעודה אחרת שיהיה צורך בה או שתידרש ע"י לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום זכות החכירה בדירה והמשכנתא בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הקונה ו/או לצורך רישום הבית המשותף.

יא. הודע לקונה, כי יחד עם רישום החכירה או הבעלות בפנקסי המקרקעין תרשם החכירה או הבעלות לגבי החלק היחסי בחלק הרכוש המשותף הצמוד ליחידה, עפ"י הסכם זה, כפי שייקבע בצו הרישום שינתן ביחס לבית בהתאם לחוק המקרקעין.

יב. הודע לקונה כי המוכר יהא זכאי לרשום בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה, כמובן בחוק המקרקעין, לזכות ו/או לחובת הקרקע, למקומות החניה, אם יהיו כאלה, וזכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת וכיו"ב.

**13. יפוי כח**

א. הקונה מתחייב להמציא למוכר יפוי כוח נטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ז' עם חתימת הסכם זה. המוכר ישיב לקונה את עלות יפוי הכח כנגד המצאת קבלה.

ב. יפוי הכח ישמש בידי המוכר ובא כוחו ומבלי לפגוע בכלליות הנ"ל, אך ורק לשם ביצוע הוראות הסכם זה וכל הנובע ממנו, לרבות חתימה על התקנון, תיקון התקנון, חתימת חוזה חכירה עם המינהל, רישום זכות חכירה או בעלות על הדירה בשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, רישום הערות אזהרה ורישום בטחונות ומשכנתא על הדירה, במידה שהקונה יקבל הלוואה מאת הבנק וכל רישום אחר שידרש ע"י הבנק.

ג. מתן יפוי הכח הנ"ל לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר מלוא התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהן.

ד. האמור בסעיף זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכח לפעול ע"פ יפוי הכח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות צד ג', דהיינו זכויות המוכר ו/או הבנק תלויות בכך.

ה. בנוסף ליפוי הכח הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הקונה מייפה בזה את כחם של עוה"ד של המוכר לחתום בשמו על חוזה החכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או על שטרי מכר או שכירות, בנוסח ובתנאים שייקבעו על-ידי המינהל ו/או על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה. סעיף זה מהווה יפוי כח בלתי חוזר כמשמעותו בכל דין.

**14. תקנון הבית המשותף**

א. הודע לקונה שהמוכר רשאי להחיל על הבית המשותף תקנון שיוסיף ו/או יתקן את התקנון המצוי כמשמעו בסעיף 64 לחוק ובהתאם לסעי' 6 לחוק המכר (דירות) (להלן: "התקנון המיוחד") וכי התקנון המיוחד ייערך על-ידי עורך הדין של המוכר ו/או מי מטעם (להלן "עוה"ד") לפי הנחיות המוכר ובאופן שלא יחרוג מהוראות הסכם זה והוראות הדין. התקנון המיוחד יירשם בפנקס הבתים המשותפים ויכול שיירשם לפני רישום הדירה ע"ש הקונה או לאחר הרישום, והקונה מתחייב לחתום על התקנון המיוחד באם יידרש לעשות כן ע"י המוכר.

ב. התקנון המיוחד יכול שיכלול את ההוראות הבאות כולן או מקצתן:

1. הוראות הקובעות הצמדה ו/או הוצאה של חלק מהרכוש המשותף אם יוצמד, לדירה ו/או למוכר.
2. זיקות הנאה.
3. הוראות בדבר החזקתו התקינה וניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על-פי דין או המקובלים על-פי הנוהג, בכפוף לאמור בפסקה (5) להלן.



4. הוראות בדבר התקנתם והחזקתם של מערכות ומתקנים בבית כמו גז, מערכת אינטרקום חשמלית, אנטנה מרכזית לטלוויזיה, ביוב, מים וחשמל וכיוצא ב"ב וכן הוראות בדבר חלוקת ההוצאות הכרוכות בשימוש ובהחזקת מערכות ומתקנים אלה בהתאם לחלקם של בעלי הדירות ברכוש המשותף ו/או לחלק היחסי.
5. הוראות בדבר סדרי קבלת החלטות בנוגע לניהול הבית המשותף. בכפוף לקבוע בסעיף 12 י"ב סייפא להסכם זה.
6. הוראות האוסרות לעשות או לנהל בדירה בית עסק, מלאכה או שימוש שלא עפ"י דין ושעלולים להוות מטרד או מפגע לדיירי הבית האחרים וכן הוראות האוסרות להשתמש בדירה לכל צורך שהשימוש בו יאסר במפורש בתקנון המיוחד ובלבד שאיסור כזה לא יחול על השימוש למטרה שלשמה נרכשה הדירה.
7. הוראות והנחיות בקשר להתקנה מחוץ לשטח הדירה מיתקנים המיועדים לשרת את הדירה בלבד לאחר שקיבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת הנציגות של הבית המשותף ולאחר שקיבל תחילה את הרשיונות הדרושים מאת הרשויות המוסמכות, ככל שנדרש ועפ"י כל דין.
8. הוראות האוסרות על הקונה לעשות שינויים קונסטרוקטורליים בדירה מבלי לקבל על כך הסכמה מראש ובכתב מאת הנציגות של הבית המשותף ומבלי לקבל תחילה את הרשיונות הדרושים מאת הרשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

ג. סטייה מהוראות התקנון המצוי: שינויים בתקנון כמו: הוצאת חלקים מהרכוש המשותף על ידי המוכר שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית תהיה כפופה לקבוע בחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 וכן בכפוף לכך שהמוכר פרט זאת במפרט הטכני הנספח להסכם זה.

#### 15. העברת זכויות בדירה

הקונה זכאי להעביר לאחר או לאחרים (להלן: "הנעבר") את הזכויות בדירה בתנאים כדלקמן:

- (1) חלפו 5 שנים מיום רכישתה ועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש / שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש /שבע השנים האמורות וכמפורט להלן בסעיף 19א' להסכם זה.
- (2) התקבלה הסכמת המוכר להעברה, כמפורט בהסכם זה כל עוד לא נרשמו זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- (3) לאחר שהקונה והנעבר ימציאו למוכר את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:
  - א. הסכם מכר חתום כדין בין הקונה לנעבר בדבר העברת זכויותו והתחייבויותיו של הקונה אל הנעבר לפי הסכם זה.
  - ב. מסמך מהרשות המוסמכת המעיד שמש שבח ומס רכישה שולמו או שניתן פטור בגינם.
  - ג. ימציא תעודות מהעירייה המעידות כי המסים (ארנונה ומים) ו/או ההיטלים לסוגיהם (היטל השבחה) בקשר לדירה שולמו או ניתן פטור בגינם.
  - ד. אישורים של הבנק והמוסד הכספי המעידים כי הלואות מובטחות במשכנתאות (אם היו כאלה) סולקו וכי תנאי הבנק נתמלאו בקשר לסילוק המשכנתא.
  - ה. הנעבר יחתום על יפוי כח נוטריוני בדומה ליפוי הכח המפורט בהסכם זה לעיל.
  - ו. הקונה יחזיר למוכר כל בטוחה או ערבות שקיבל מהמוכר.
  - ז. הקונה והנעבר יחתמו על כתבי העברה על שם הנעבר בנוסח שייקבע על-ידי המוכר או בא כחו.
  - ח. הנעבר ישלם למוכר דמי טיפול בגין רישום הזכויות ע"ש הנעבר כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 ו/או כפי שיתוקן מעת לעת ו/או יקבע כדין בהוראה אחרת.
  - ט. כל מסמך נדרש אחר שהמוכר ידרוש כתנאי לביצוע העברת הזכויות בדירה ע"ש הנעבר.
  - י. הוראות אלה יחולו על כל קונה כל עוד הזכויות רשומות במשרדי המוכר או בא כוחו. תוקפן של הוראות אלה יפוג עם רישום הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין.

- י"א. למען הסר ספק, מובהר בזה כי העברת הזכויות מהקונה לנעבר, משמעה כי הנעבר יישא ממועד ההעברה ואילך בכל התחייבויותיו של הקונה שע"פ הסכם זה, לרבות בתרופות בגין הפרת התחייבויות אלה, אף אם הפרות אלה נעשו או נתגלו לאחר מועד ההעברה.
- י"ב. כן מובהר, כי היה וטרם נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או טרם נחתם חוזה חכירה על שמו, לא ניתן יהיה לבטל את הבטוחה (ערבות או פוליסה ע"פ חוק מכר) שקיבל הקונה מהבנק המלווה ו/או להמחותה ע"ש הנעבר אלא בהסכמת הבנק המלווה.
- י"ג. המוכר לא יסרב ליתן הסכמתו להעברת הזכויות אלא מטעמים סבירים ורלבנטיים לרישום הזכויות בלבד, ובכפוף למילוי התנאים דלעיל.
- (4) במידה והקונה מכר את זכויותיו טרם קבלת החזקה בדירה כאמור לעיל (בהנחה שחלפו 7/5 שנים כאמור), תנאי מוקדם לקבלת הסכמת המוכר להעברה כאמור הוא קיומם של כל התנאים הבאים:
- א. הקונה שילם את כל ומלוא התמורה של הדירה.
- ב. הנעבר קיבל על עצמו קיומם של כל התחייבויות הקונה כלפי המוכר ע"פ הסכם זה, לרבות ביחס לתשלום בגין חיבור מונים, רישום זכויות, עריכת פרוטוקול מסירה וכל יתר ההתחייבויות המוטלות על הקונה וכאלו היה הנעבר הקונה עצמו.
- ג. הקונה והנעבר יקבלו את הסכמת הבנק המלווה למכירה. הסכמת הקונה כי פוליסות הביטוח בגין תשלומים שבוצעו על ידי הקונה יוסבו על שם הנעבר, חתימת כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המלווה לענין זה, ותשלום העמלה הנדרשת, ככל שתדרש.
- ד. במידה והקונה נטל משכנתא ימציא הקונה אישור סילוק המשכנתא ושטר ביטולה מרישומי ספרי המוכר וביטולה ברשם המשכונות.

#### 16. הוצאות ותשלומים נוספים

- בנוסף לתשלום התמורה, מתחייב הקונה לשלם את התשלומים כדלקמן:
- א. מבוטל.
- ב. מס רכישה החל על העיסקה ע"פ דין ובשיעור שייקבע ע"י שלטונות המס. עורכי הדין של המוכר יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש.
- ג. תשלומים שוטפים של ארנונה, מים, חשמל, דמי ניהול (מיסי ועד) וכן אינטרנט, גז, טלפון וכבלים, היטלי השבחה, היטלי פיתוח, אגרות בניה ודמי היתר (ככל שמדובר בתוספת בניה ע"י הרוכש לאחר מסירת החזקה בדירה) - החלים ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או על הבנין ו/או על הדירה ו/או מחזיקיה ו/או בעליה או על הרכוש המשותף, **ממועד המסירה לקונה**, בין אם קיבל את מסירת הדירה בפועל ובין אם סירב לקבל את החזקה בדירה אף שזו הועמדה לרשותו כאמור לעיל למעט בגין הנסיבות המפורטות הסעיף 3(ו)8 והכל בהתאם להוראות הסכם זה, המכרז והדין. לא הופיע הקונה לקבל את הדירה במועד המסירה, יתואם עימו מועד נוסף כאמור בהסכם זה. מובהר כי גם לאחר חתימת הסכם המכר, כל היטל השבחה שיוטל על הממכר ו/או המקרקעין ו/או הבנין בגין כל תכנית חדשה שאושרה ממועד החתימה על חוזה זה ואילך יחולו על הרוכש וישולמו על-ידו, ובלבד שהיטל השבחה לא הוטל עקב היתר הבניה שהוצא/יוצא על ידי החברה לבניית הממכר ו/או עקב שינויים שיזמה החברה בתב"ע ו/או בהיתר הבניה ו/או בגין הקלה/או עקב זכויות בניה אשר החברה מימשה לרבות בדרך של מכירתן או הצמדתן.
- ד. כאמור בסעיף 9'ב' לעיל ביחס להחזרי תשלום מים ו/או גז.
- ה. במידה והקונה נטל משכנתא כאמור לעיל, ישלם הקונה את כל אגרה הכרוכה בכך בגין רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין.
- ו. מס שבח מקרקעין ומס מכירה יחולו על המוכר וישולמו על-ידו.
- ז. כל תשלום עפ"י סעיף זה החל על הקונה שלא ישולם במועד הקבוע לו יישא הפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלומים ועד למועד התשלום בפועל וכן בריבית פיגורים בגין ימי העיכוב בתשלום החל מהיום השמיני לאיחור. ככל שמדובר במיסים/אגרות ו/או תשלומים לטובת צד שלישי, אין המוכר אחראי לאמור והכל בכפוף להוראות המכרז.

א. במעמד החתימה על ההסכם, ישלם הקונה לעוה"ד עינבל אביסרור-פרימן שכר טירחה בשיעור של 0.5% מסכום התמורה בתוספת מע"מ או סך של 5,019 ₪ בתוספת מע"מ, לפי הנמוך, וזאת עבור הפעולות הקשורות לרישום זכויות הקונה ועד לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. בוטל ההסכם מכל סיבה שהיא, יושב לקונה סך זה בקיזוז החלק היחסי של העבודה המשפטית שבוצעה עבור רישום זכויות הקונה עד למועד הביטול.

מובהר כי תשלום זה אינו חלק מסכום התמורה.  
כן מובהר כי תשלום זה הינו כפוף לשינויים בחוק.

ב. הודע לקונה כי עוה"ד שלמה עמיאור ו/או עו"ד עינבל אביסרור-פרימן ו/או עו"ד ערבה ראובני-קנפו, הינם יועצי המשפטיים הקבועים של החברה וכי אינם מייצגים את הקונה. הודע לקונה כי לא יקבל ייעוץ משפטי מעוה"ד הנ"ל ותשלום שכר הטרחה איננו בגין ייעוץ או טיפול משפטי שניתן לקונה.

ג. המוכר הודיע לקונה כי ניתנה לו הזדמנות מלאה לקבל כל ייעוץ משפטי בטרם התקשר עם המוכר בהסכם זה. הובהר לקונה היטב שאין בתשלום שכר הטרחה הנ"ל משום יצירת יחסי לקוח-עורך דין בינו לבין עוה"ד הנ"ל.

ד. יחד עם כל האמור לעיל, הובהר לקונה כי עוה"ד הנ"ל יבצעו את רישום הזכויות בדירה על שמו אך לא בתורת עורכי דינו אלא מכח חובתו על-פי דין של המוכר לרשום את זכויות הקונה בספרי המקרקעין, חובה אשר המוכר מבצע אותה באמצעות יועציו המשפטיים הנ"ל. עוד הודע לקונה כי עורכי הדין כאמור יגישו את הדיווח הטכני לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש.

ה. הודע לקונה כי עוה"ד הנ"ל ייצגו את המוכר כנגדו בכל ענין והליך הקשור בחוזה המכר, בדירה ו/או בכל הקשור בהם ו/או הנובע מהם.

## 18. הפרות ותרופות

א. הפר הקונה, או אחד מיחידיו הקונה, אחד או יותר מהתנאים המנויים להלן תחשב הפרתו כהפרה יסודית של ההסכם:

1. לא שילם במלואו ובמועדו תשלום כלשהו מהתשלומי התמורה שעליו לשלמו ע"פ הוראות ההסכם, זאת לאחר משלוח הודעה מוקדמת בכתב לקונה בגין האיחור והקונה לא תיקן את ההפרה בתוך 10 ימים ממשלוח ההודעה.

2. הפר אחת או יותר מהתחייבויותיו האמורות במבוא להסכם זה, בסעיפים 2,3,5,6,7,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 ונספחים א', ב', ד', ה', להסכם זה, לרבות אי תשלום כל תשלום שעליו לשלם על פי הסכם זה וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מיום שקיבל עליה הודעה מהמוכר במכתב רשום.

ב. במקרה של הפרה יסודית על-ידי הקונה, המוכר יעשה שימוש בזכויותיו על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, רק לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב לקונה אשר תפרט את מהות ההפרה ותקציב לא פחות מ- 14 יום לתיקונה, ולאחר שהקונה לא תיקן אותה במסגרת הזמן שנקבעה לכך.

ג. לאחר ביטול ההסכם כדין עקב הפרה יסודית כאמור והשבת כספי התמורה לרוכש, המוכר יהא רשאי למכור את הזכויות בדירה לכל קונה אחר במחיר למשתכן, בהתאם להוראות המכרז.

במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש ישלם הקונה למוכר סכום השווה ל- 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הקונה.

יתרת התמורה ששולמה בפועל, ככל שתיוותר כזו לאחר חילוט סכום הפיצוי כאמור וסילוק ההלוואה/ות שנטל הקונה ממוסד בנקאי, תוחזר לקונה בערכו הריאלי בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הקונה שנקבעו בהסכם. הסכום יוחזר תוך 45 יום מהיום הביטול. במידה והחזקה בדירה נמסרה, יוחזר הסכום תוך 45 יום מהיום בו פינה הקונה את הדירה.

במידה והקונה קיבל הלוואה למימון הרכישה תחילה ישלם המוכר למלווה את סכום ההלוואה בגבול הסכום שהקונה חייב למלווה בגין ההלוואה הנ"ל, והיתרה, אם תהיה, תוחזר לקונה.

- ד. איחר הקונה בתשלום כלשהו החל עליו ע"פ הסכם זה, איחור העולה על 7 ימים, יישא הסכום שבפיגור, ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בתקנות לפי סעיף 5ב' לחוק המכר (דירות) או לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ככל שבמועד תשלום ריבית הפיגורים טרם הותקנו התקנות הנ"ל אשר תצטרף לקרן ותהווה חלק בלתי נפרד מהקרן, וזאת החל מהיום הראשון לאיחור ובלבד שחלפו 7 ימים לתשלום. בכפוף לכך כי האמור לא יהווה אישור או הסכמה לאיחור ו/או להפרה ולא יפגע בזכויות המוכר האמורות לעיל.
- ה. אין באמור לעיל כדי למנוע מהקונה את הזכות לתבוע פיצויים ע"פ חוק.

## 19. תנאים כלליים

### א. מיגבלות על מכירת הדירה:

1. ידוע לקונה כי לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מבניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות.

יחד עם זאת, יהיה רשאי הקונה להשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד.

  2. להבטחת האמור לעיל יחתום הקונה על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד או מי מטעמו, אשר מצורפים להסכם זה **כנספח ח'**.

ככל שהקונה יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של **450,000 ₪** למשרד. להבטחת עמידת הקונה בתנאי כתב ההתחייבות, ירשום המוכר הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי המוכר, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד רישום הערה במרשם המקרקעין.

  - ב. הסכם זה ייכנס לתוקפו אך ורק לאחר חתימת המוכר עליו ולאחר החתימה כאמור- עם פרעון תשלום התמורה הראשון המופיע בנספח ב' – התמורה (ובלבד שסכום זה ישולם לא יאוחר מ-3 ימים מהמועד הנקוב בנספח כאמור. שום ויתור, הנחה, מתן ארכה, או שינוי הנוגעים ללוח התשלומים או למפרט, לא יהא להם תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים וזאת למעט אם צוין בהסכם זה מפורשות אחרת וכן למעט שינוי מהמפרט המהווה סטייה קבילה כהגדרתה בסעיף 7 לצו מכר (דירות), תשל"ד-1974.
- ג. הקונה יצהיר ויתחייב כי ככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי ביום חתימת הסכם זה אינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחווה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהא זכאי לכל פיצוי בגין ביטול אמור.
  - ד. כל אחד מהאנשים המהווים ביחד את הקונים (להלן: "**יחיד הקונה**") אחראי כלפי המוכר אחריות מלאה והדדית אחד למשנהו לקיום הסכם זה, ואחריותו לא תפקע גם במקרה של מתן ארכה או הנחה כלשהי ע"י המוכר לאחד מיחיד הקונה.
  - ה. יחיד הקונה מייפיים האחד את כחו של משנהו לחתום למוכר או לקבל ממנו כל הודעה או מסמך הקשור להסכם זה או לביצוע הוראה מהוראותיו, למעט במקרה של ביטול, שאז יש צורך בהחתמת כל יחיד הקונה.
  - ו. קיום המוכר את התחייבויותיו כלפי הקונה בהסכם זה מותנה בקיום הקונה את התחייבויותיו כלפי המוכר במלואן ובמועדן.
  - ז. המוכר לא יהא רשאי להעביר חוזה זה לאחר, או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הקונה למילוי ההתחייבויות שהעביר.
  - ח. מובהר כי המוכר יהא רשאי לבצע תשלומים במקום הקונה רק במידה ומדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. במקרה זה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי במקרה כזה מתחייב הקונה לשלם למוכר את התשלום בצירוף ריבית והצמדה כחוק מיום התשלום ועד החזרתו בפועל.

ט. הקונה יהא רשאי להשתמש בנכס למטרת מגורים בלבד.

י. ספרי המוכר וחשבונותיו יהוו ראייה לכאורה לאמור בהם.

יא. מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים בכל הקשור ברכישת הדירה וכל הנובע מכך וכי כל פרוספקט, פרסום, הצהרה, מצג, זכרון דברים או התחייבות בע"פ או בכתב שנעשו, אם בכלל, לפני חתימת הסכם זה ושלא נכללו במפורש בהסכם או צורפו כנספח לו, לא יהיו חלק מההסכם. אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים בהסכם פרטים שחלה על המוכר חובה לצייןם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה על פי דין בנוגע למצגים ו/או פרסומים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם.

יב. הקונה מצהיר בזאת כי הוא אזרח ותושב ישראל.

יג. במקרה והקונה הוא תושב חוץ, אזי יבוצע חוזה זה בהתאם ובכפיפות לחוק הפיקוח על המטבע, תשל"ח-1978, וכל הוראות בדבר פקוח על מטבע שיוצאו בין מכחו ובין מכח כל דין אחר.

במקרה כזה מתחייב בזה הקונה כלפי המוכר להמציא למוכר מיד עם דרישה ראשונה ולא יאוחר מתאריך המסירה את כל האישורים הדרושים על-מנת לאפשר את ביצוע רישום הממכר על שם הקונה בלשכה, והאחריות לקבלת אישורים אלה חלה על הקונה בלבד. כמו-כן, במקרה זה יהיו כפופים ומותלים המכר, העברת הזכויות והרישום על שם הקונה בהוראות הדין לענין זה, והקונה יהיה אחראי לקבלת כל אישור ככל הנדרש.

עוד מצהיר ומתחייב הקונה בחתימתו על חוזה זה כי כתובתו הרשומה בראש חוזה זה, הינה כתובתו לצורך המצאת כתבי דין ו/או כל מסמך אחר מחוץ לתחומי המדינה וכי יומצאו לו כתבי דין כאמור, לכתובת האמורה. מוסכם כי סמכות השיפוט הבלעדית תהיה נתונה בכל מקרה לבית המשפט בישראל על-פי הדין הישראלי וכפופה לאמור להלן בהסכם זה.

## 20. כתובות הצדדים ומשלוח הודעות

א. כתובות הצדדים כאמור במבוא להסכם זה.

ב. הודעה שתשלח ע"פ הכתובות שבמבוא תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות משעת שיגורה בדואר רשום.

## ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל

\_\_\_\_\_  
"הקונה"

\_\_\_\_\_  
"המוכר"

נספח א' – כללי

**ב ין :** אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

**ל ב ין :**  
1. ת.ז.  
2. ת.ז.

**הדירה:** דירה בת \_\_חדרים, מטבח ושירותים, מטיפוס \_\_\_\_ בשטח כמפורט וכמוגדר במפרט הטכני, מספר זמני \_\_\_\_ קומה \_\_\_\_ בנין מס' \_\_\_\_ מגרש מס' \_\_\_\_ וחלקה היחסי ברכוש המשותף וכמסומן בתרשימים בנספח ה' המצורף להסכם.

**סוג הבטוחה:** בטוחה לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974.

**הבנק המלווה:** בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים בע"מ

**פרטי חשבון הפרוייקט:** לחשבון מס' חשבון 510171416 בסניף 1 של בנק ירושלים בע"מ  
ע"ש אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

**מועדי המסירה:** מגרש מס' 22 - בניין A - ביום 31.1.2023

מגרש מס' 23 - בניין B - ביום 30.4.2023

בניין C - ביום 30.4.2023

ככל ולא יתקבל היתר בניה עד ליום 01.2.2020 ידחה מועד המסירה בפרק זמן זהה בהתאם לתקופה שבין יום 01.2.2020 ועד ליום הוצאת היתר הבניה. בהתאמה ידחו התשלומים המפורטים בלוח התשלומים אשר טרם שולמו

---

ה ק ו נ ה

---

ה ח ב ר ה

**נספח ב' – התמורה**

**בין :** אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

**ל בין :** 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
 2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

**המחיר :** מחיר הדירה נקבע בזה לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח, כולל מע"מ (להלן: "התמורה").

**תשלומים :** התמורה תשולם ע"י הקונה בשיעורים ובמועדים כדלקמן:

1. סך בשיעור של 7% - \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם בתוך 3 ימי עסקים ממועד החתימה על הסכם זה (בקיוז דמי הפקדון בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח ששולמו במעמד בחירת הדירה).
2. סך בשיעור של 13% - \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם בתוך 45 יום ממועד החתימה על הסכם זה.
3. סך בשיעור של 15% - \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם בתוך שמונה חודשים מיום החתימה על הסכם זה.
4. סך בשיעור של 15% - \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם בתוך 15 חודשים מיום החתימה על הסכם זה.
5. סך בשיעור של 15% - \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם בתוך 22 חודשים מיום החתימה על הסכם זה.
6. סך בשיעור של 15% - \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם בתוך 28 חודשים מיום החתימה על הסכם זה.
7. סך בשיעור של 10% - \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם בתוך 34 חודשים מיום החתימה על הסכם זה.
8. סך בשיעור של 10% - \_\_\_\_\_ ש"ח ישולם כנגד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

**הצמדה :** התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבניה כשהמדד הבסיסי הוא מדד חודש \_\_\_\_\_ שפורסם ביום ה- 15 לחודש \_\_\_\_\_ ועומד על \_\_\_\_\_ נקודות (להלן: "המדד הבסיסי"). חישוב ההצמדה ייעשה כמפורט בסעיף 10 להסכם המכר.

התשלומים הנ"ל יבוצעו בימים ובשעות בהם פתוחים הבנקים בלבד.

כל תשלום בגין התמורה ישולם לחשבון הליווי (המפורט בנספח א' להסכם) בלבד באמצעות שוברי התשלום.

**הקונה זכאי להקדים את מועדי התשלומים הנ"ל רק בהסכמת המוכר מראש.**

במידה והקונה יאחר בביצוע אחד מהתשלומים הנ"ל יישא הסכום ריבית כאמור בסעיף 10 ח' להסכם זה.

הודע לקונה כי הוסבר לו כי בשלב זה ולאור העובדה שטרם ניתן היתר בנייה לבנין (למעט למגרש 313), יתכן כי לא תאושר לקבלת משכנתא ו/או כל תשלום אחר המותנה בקבלת היתר, אזי מוסכם כי תשלום זה ייעשה לאחר קבלת היתר הבנייה.

הצדדים מאשרים ומצהירים כלפי בנק בנק ירושלים בע"מ ומנורה מבטחים בע"מ כי במעמד חתימת הסכם המכר נמסרו לרוכשי הדירה, לאחר שרוכשי הדירה חתמו על נספח ג' של הסכם המכר, פנקס התשלומים מס' \_\_\_\_\_ המתייחס לדירה האמורה לעיל ואשר נמסר לנו על ידי הבנק.

הקונה היה רשאי לאמת את מס' חשבון הפרוייקט ושם הפרוייקט באחת או יותר מהדרכים המפורטות להלן

1. בסניף הבנק בו מתנהל חשבון הפרוייקט- בע"פ או בכתב.
2. באמצעות מענה טלפוני- בפניה לגורם בבנק אשר פרטיו (לרבות מס' טלפון) נזכרים בשוברי התשלום.
3. באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, בו יופיע מס' החשבון ושם הפרוייקט לאחר הקלדת פרטים מסויימים מתוך שובר התשלום.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_ **ה ק ו נ ה**

\_\_\_\_\_ **ה ח ב ר ה**

נספח ג'

**לחווה מכר - דירת "מחיר למשתכן" - נספח רוכשים**

חשבון הפרוייקט - ח-ן  
מס' 510171416

פנקס שוברים מס'  
שוברים מס'

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובערבות הדדית ביניהם) (להלן: "הקונה")  
ג.א.ג.

**הנדון: הוראות בלתי חוזרות**

**הואיל** ועל המקרקעין הידועים כמתחם י' לפי מכרז מר/308/2016, גוש 4240 חלקות 14,24, ומגרשים מס' 22-23 לפי תב"ע 413-0441014 בשכונת נרקיסים בראשון לציון ותיק רמ"י מס' 52970398 אנו מקימים דירות בפרוייקט בן 206 יחיד (להלן - "הפרוייקט");

**הואיל** ועל פי חוזה שנערך בינינו לבניכם (להלן - "חוזה המכר") התחייבנו למכור לכם ואתם התחייבתם לרכוש מאתנו דירה בפרוייקט, בבנין \_\_\_\_\_, קומה \_\_\_\_\_ שמספרה \_\_\_\_\_ (להלן - "הדירה");

**הואיל** וקבלנו ו/או נקבל, מאת בנק ירושלים בע"מ ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (אשר יחד ייקראו להלן - "הבנק") אשראי, ערבויות, בטוחות ושירותים בנקאים שונים למימון הקמת הפרוייקט (להלן - "השירותים");

**הואיל** ועל פי המוסכם בינינו לבין הבנק הסכומים אשר ישולמו על ידי רוכשי הדירות בפרוייקט על חשבון מחיר הדירות ישולמו באמצעות פנקסי שוברים בלבד, ויופקדו בפועל בחשבון מספר 510171416 בבנק ירושלים בע"מ סניף ת"א (מס' סניף 051) (להלן: "החשבון");

**הואיל** ולהבטחת פרעונם של השירותים הנ"ל שעבדנו ו/או נשעבד לטובת בנק ירושלים בע"מ ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, בין השאר, את כל זכויותינו במקרקעין בפרוייקט ובקשר עמם (לרבות זכויותינו על פי חוזה המכר), בשיעבודים קבועים ובשיעבודים צפים ראשוניים בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום כפי שיקבע הבנק) וללא השתתפות אחרים, וכן המחיינו ו/או נמחה זכויות אלו לטובת הבנק בהמחאה על דרך שעבוד.

**לפיכך הננו לתת לכם הוראות בלתי חוזרות, כדלקמן:**

כי כל הסכומים שעליכם לשלם לנו על חשבון מחיר הדירה ישולמו על ידכם באמצעות פנקס שוברים, לחשבון מס' 510171416 על שם הקבלן, סניף תל-אביב בבנק ירושלים בע"מ בלבד, בהעברה בנקאית ו/או בהפקדת מזומנים לחשבון הנ"ל בלבד.

למרות האמור, במקרה בו הבנק ידרוש זאת מכם בכתב, והחל מהמועד שבו תמסר לכם דרישתו, אתם תשלמו את הסכומים שיגיעו לנו מכם על חשבון מחיר הדירה לכל חשבון אחר עליו יורה לכם הבנק בדרישתו הנ"ל.

כל סכום שישולם על ידכם כאמור בפסקאות 1 או 2 לעיל, ורק בדרך זו, יחשב לכל דבר וענין כסכום ששולם לידינו בפועל על חשבון מחיר הדירה. מובהר כי סכומים שישולמו על ידכם בניגוד לאמור בסעיף 1 או 2 לעיל (לפי הענין) לא יחשבו כתשלומים על חשבון הדירה, אלא כהלוואה לא מובטחת.

כי תחתמו על המסמך שכותרתו: "הצהרה והתחייבות הרוכשים", על פי הנוסח המצ"ב.

הוראותינו דלעיל הינן בלתי חוזרות והואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות הבנק, תלויות בהן ולא תהא לנו רשות לבטלן או לשנותן ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ, ח.פ. 510778087



חשבון הפרוייקט – ח-ן מס'  
510171416

פנקס שוברים מס'  
שוברים מס'

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
בנק ירושלים בע"מ ו/או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ  
(אשר יחד יקראו להלן - "הבנק")

### הנדון: הצהרה והתחייבות הרוכשים

לבקשת אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ, ח.פ. 510778087 (להלן - "הקבלן") הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כלדקמן:

1. רשמנו לפנינו את האמור במסמך שכותרתו: "הוראות בלתי חוזרות", אשר העתקן מצורף לאישרנו זה (להלן - "ההוראות"), ואנו מסכימים לאמור בהן ונפעל לפיהן.

2. הודע לנו ליצירת השיעבודים לטובתכם על המקרקעין ועל הפרוייקט כמפורט בהוראות (להלן - "השיעבודים") ולהמחאה לטובתכם על דרך השיעבוד של זכויות הקבלן בקשר עמם (לרבות זכויותיו כלפינו על פי חוזה המכר אשר נחתם בין הקבלן לבניינו). מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אנו מתחייבים שלא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו בדירה ו/או בפרוייקט אלא לאחר שתירשם לטובתכם משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום או מוגבלת בסכום כפי שיקבע על ידכם.

מובהר כי מקום בו כתוב להלן "הדירה" או כל ביטוי דומה, הכוונה היא גם ליתר זכויותינו בפרוייקט, ככל שרכשנו זכויות כאמור על פי חוזה המכר בינינו לבין הקבלן.

3. כל עוד לא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים, השיעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין הדירה ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השיעבודים לגבי המקרקעין (כולל הדירה), ללא כל סייג או מגבלה, בין היתר כאלו הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל הפרוייקט הדירה) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.

4. ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי הבנק או מי מיחידי הבנק רשאי, אך לא חייב, לממש את זכויותיו בפרוייקט בכל דרך אשר ימצא לנכון, לפי שיקול דעתו, בין אם בדרך של מכירת הפרוייקט, בין אם בדרך של השלמת הפרוייקט או כל חלק ממנו, ובין בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות מינוי כונס/ נכסים (להלן - "הכונס").

אם במקרה של מימוש זכויותיכם בפרוייקט, אתם (או מי מכם) או הכונס תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את חוזה המכר, ידוע לנו כי יתכן שתיתן לכם במקרה כזה תוספת זמן מתאימה מעבר ללוח הזמנים, בהתאם לקביעת בית המשפט המוסמך, להשלמת בניית הדירה מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר הדירה כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלום בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר. במקרה כאמור, לא תהיה לנו כל תביעה ו/או דרישה כלפיכם ו/או כלפי כונס הנכסים ו/או כלפי מי מטעמכם.

5. נמסר לנו על ידי הקבלן ו/או על ידי הבנק כי חשבון הפרוייקט הוא חשבון מס' 510171416 על שם הקבלן, סניף תל-

אביב (051) בבנק ירושלים בע"מ. את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מאיתנו לקבלן על פי הסכם רכישה ו/או הסכם אחר שנחתם ו/או ייחתם בינינו לבין הקבלן ו/או על פי כל דין, אנו נשלם ישירות אך ורק באמצעות פנקס השוברים ואך ורק לחשבון, באופן המפורט בסעיף 1 להוראות, או, בתנאים המפורטים בסעיף 2 להוראות, לחשבון אחר עליו יורה הבנק. כל תשלום שלא בוצע כאמור, לא ייחשב על ידי הבנק כתשלום לקבלן לפי חוזה המכר.

6. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מכתב זה כל פשרה ו/או שינוי ו/או תוספת מהותיות לחוזה המכר, כפי שאושר על ידי הבנק, יהיו טעונים הסכמת הבנק מראש ובכתב, וללא הסכמה כזו לא יהיה להם כל תוקף גם בין הצדדים (בינינו לבין הקבלן) לחוזה המכר.

תחתימות הרוכשים

7. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את חוזה המכר או ניתן לכם הודעה בכתב על כך, לפחות 30 ימים מראש.
8. אנו לא נעביר ו/או נמחה ו/או נשעבד את זכויותינו לפי חוזה המכר, כולן או חלקן, בלא לקבל על כך את הסכמתכם בכתב ומראש. הודע לנו כי הפרת התחייבותנו כאמור, תגרום, בין היתר, לפקיעת תוקפן של הבטוחות, כהגדרתן להלן. האמור הינו למעט שעבוד זכויותינו הנ"ל לטובת בנק למשכנתאות אשר יעמיד לטובתנו הלוואה/ות לצורך רכישת הדירה, ובתנאי מפורש שכל כספי הלוואה/ות הנ"ל יועברו ישירות לחשבון, כהגדרתו לעיל. למען הסר ספק מובהר כי שעבוד זה יהיה ממילא כפוף לשעבוד לטובתכם כל זמן שלא הסרתם את השיעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין הדירה משוחררות מהשיעבודים.
9. הודע לנו כי הסכמתכם להעמדת השירותים לקבלן עתידה להינתן בהסתמך, בין השאר, על קבלת אישורנו זה. מבלי לגרוע מן האמור הודע לנו כי אינכם מחויבים להעמיד לטובת הקבלן, מעת לעת, כל אשראי, לרבות את "הבטוחות" כמשמען להלן, וכן אינכם מחויבים למסור לנו כל מידע בקשר עם העמדת ו/או הפסקת העמדת האשראי כאמור ואנו מוותרים כלפיכם, באופן בלתי חוזר, על כל דרישה ו/או טענה בעניין זה.
10. הודע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין ערבויות ו/או פוליסות ביטוח אשר יוצאו לטובתנו אם יוצאו (לעיל ולהלן - "הבטוחות"), יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות שרכשנו בפרוייקט ובדירה מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהקבלן, והכל כמובן מבלי לגרוע מהאמור בערבות ו/או בפוליסת הביטוח הנ"ל.
11. הודע לנו כי הבנק ו/או הקבלן, לפי דרישת הבנק, יהיו רשאים בכל עת ולאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב להחליף כל בטוחה מהבטוחות אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת כאמור בחוק המכר (דירות) (הבטוחות השקעות של רכוש דירות), התשל"ה-1974, לרבות בערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח, ואנו מסכימים לכך.
12. אנו נותנים בזאת הסכמתנו, כי תמסרו לקבלן – עבורנו – את הבטוחות שתנפיקו לטובתנו בגין כל אחד מהתשלומים שנבצע באמצעות השוברים.
13. בוטל.
14. בוטל.
15. הודע לנו ואנו מסכימים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין הקבלן לבין הבנק ו/או בין הקבלן לבין מי מיחיד הבנק, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפי הבנק. כמו כן, הודע לנו ואנו מסכימים כי הבנק לא הציג בפנינו כל מצג, וכי אין לבנק כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר לדירה ו/או להנפקת הבטוחות, ולמעט על פי הבטוחות אשר יונפקו על ידכם לטובתנו, ככל שיונפקו, וזאת על פי תנאיהן.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הודע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי ככל שהבנק או מי מיחידו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות בקשר לביצוע עבודות בניה ו/או אופן השקעת המשאבים בפרוייקט ו/או על מקורם ו/או כל פעולה אחרת של הקבלן ו/או כל קבלן משנה ו/או מי מטעמו, הרי שפעולות הבנק כאמור נועדו לשרת את מטרותיו של הבנק ו/או מי מיחידו (בהתאמה) בלבד, ואין בפעולות אלו כדי לזכות אותנו בכל צורה ואופן שהם ו/או כדי להטיל על הבנק כל חבות כלפינו, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות חבות להשלים את הפרוייקט. עוד הודע לנו, ואנו מסכימים לכך, כי לבנק אין כל חבות לביצוע פעולות כאמור, ואנו לא מסתמכים בכל צורה ואופן שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, על ביצוע פעולות אלו על ידי הבנק ו/או מי מטעמו, לרבות בקשר עם ביצוע הבניה ו/או קצב שחרור התקבולים אשר שילמנו ו/או נשלם לקבלן ו/או ייעודם.
- אנו נותנים הסכמתנו, כי הבנק או מי מיחידו, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, מפקח ו/או מבקר ו/או משגיח ו/או נותן הוראות כמפורט לעיל, יהיו רשאים לפנות אלינו ישירות על מנת לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות לגבי התשלומים שבצענו ו/או שאנו אמורים לבצע על פי חוזה המכר.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, האפשרות שניתנת לבנק ו/או למי מיחידו לקבל דוחות בקשר עם ביצוע הפרוייקט ו/או לפעול בשם הקבלן ו/או לבצע כל פעולה בקשר עם הפרוייקט, ו/או לקבל מאיתנו פרטים ואסמכתאות כמפורט לעיל, לא יטילו על הבנק ו/או על מי מיחידו, בשום מקרה, כל אחריות בקשר עם הפרוייקט ולא יהיו, בשום מקרה, כבסיס לטענת מניעות ו/או השלמה ו/או הסכמה מטעם מי מהם לעניין כלשהו שהובא לידיעת מי מהם ו/או שמי מהם היה יכול לבררו ו/או שמי מהם לא התנגד לו ולא העיר עליו בפני כל גורם שהוא, לרבות בפני הח"מ.
- אנו מאשרים, כי אם וככל שאנו מעוניינים במנגנוני פיקוח ו/או בקרה ו/או השגחה כלשהם, עלינו להסדיר זאת במישרין מול הקבלן.
- אין באמור בסעיף 15 זה כדי לפגוע בזכויותינו עפ"י הבטוחות.

16. לביטויים השונים באישורינו זה דלעיל תהא אותה המשמעות הנודעת להם בהוראות.
17. מקום בו נזכר לעיל הביטוי "יחידי הבנק" או כל ביטוי דומה, הכוונה הנה לבנק ירושלים בע"מ או מנורה מבטחים ביטוח בע"מ.
18. אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על כתב זה יהווה מכתב זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מחוזה המכר אשר נערך בינינו לבין הקבלן והפרת התחייבויותינו על פי מכתב זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי חוזה המכר על כל התוצאות הנובעות מכך.
19. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מכתב זה להוראות חוזה המכר או כל מסמך אחר יחולו ויגברו הוראות מכתב זה, אלא אם כן יאשר הבנק בכתב אחרת.
20. אנו מסכימים כי בכל הנוגע לדירה, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי.
21. אנו מסכימים ומאשרים בזאת לקבלן למסור לבנק את כל המידע והפרטים שיתבקשו על ידם, לרבות, אך לא רק, פרטים מזהים בקשר עמנו, העתקים מכל מסמך עליו חתמנו בקשר עם בדירה וכיוצ"ב.
22. הודע לנו כי התחייבויותינו על פי מכתב זה הן בלתי חוזרות, הואיל וזכויות הבנק תלויות בהן.
23. הודע לנו כי כל אחד מיחידי הבנק הנו יישות משפטית, כלכלית ועסקית נפרדת ועצמאית, כי לכל אחד מיחידי הבנק אין חבות ואו ערבות כלפי משנהו ולכל אחד מיחידי הבנק מערכת הסכמים נפרדת עם הקבלן.
24. אנו מאשרים כי משמעויותיו השונות של מסמך זה הוסברו והובהרו לנו על ידי עורך הדין הח"מ.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**אישור ע"י עו"ד**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו -  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתמו בפני על מסמך זה לאחר שזיהיתי אותם והבהרתי להם את  
משמעותו. מצ"ב צילום תעודות הזיהוי של הנ"ל.

\_\_\_\_\_  
חתימת וחותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

**ייפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזר**

אנו הח"מ:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

**כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה ומייפה/ים בזה את כחות/ של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ו/או את באי כחם: עו"ד שלמה עמיאור, עו"ד עינבל אביסרור-פרימן, ערבה קנפו-ראובני, ו/או כל מי שימונה על-ידם לשם כך; ו/או כל אחד מהם לחוד ו/או מורשי כל אחד מהם להיות מורשי/נו ומיפוי כחי/נו ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו את כל המעשים והפעולות דלהלן ו/או כל חלק מהם, והכל לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו בדירה:**

- (1) לרכוש ולקבל בשמי/נו ו/או על שמי/נו בעלות או חכירה או חכירת משנה ו/או כל חכירה אחרת או הרשאה ו/או כל זכות או זכויות אחרות ביחס לדירה המצויה במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 22, 23 המהווים חלק מגוש 4240 חלקה 14(בחלק), 24(בחלק), מתחם מס' י', לפי תכנית מפורטת מס' 413-0441014, רחוב כתר ארם צובא 8,10, שכונת הנרקיסים, ראשון לציון, בפרויקט שייקרא "אביסרור נרקיסים" (להלן: "המקרקעין").
- (2) הביטוי "הנכס" כולל גם את כל הקשור לזכויותינו ו/או התחייבויותינו בקשר לנכס הנ"ל, הן בקרקע שעליה הוא נבנה (בין כחלקה או מגרש נפרד או כחלק בלתי מסוים (מושע) מחלקה או מגרש נפרד, ובין כחלקים מחלקות או מגרשים בלתי מחולקים לחלקה נפרדת, או חלק בלתי מסוים (מושע) מהם) והן בבית או בחלק ממנו ו/או בכל יחידה בבית משותף או כחלק ממנה, והכל – בין שהבית ו/או הנכס נבנו כבר ובין שהם עומדים להבנות בעתיד, בין שהנכס ו/או הבית ו/או הקרקע (עליה הוא נבנה) רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין או בלשכת מירשם חוקית אחרת (שבאותו אזור) ובין שהנכס/ים יוצרו וירשמו בעתיד בלשכת רשום המקרקעין או בלשכת מירשם חוקית אחרת (באותו אזור) כתוצאה מפעולות איחוד קרקעות ו/או הפרדתן ו/או רישום ראשון ו/או רישום הבית ו/או מספר בתים כבית/ בתים משותף/ים או כתוצאה מכל פעולת רישום אחרת שהיא, והכל בתנאים (ובכלל זה תקופה, דמי חכירה או הרשאה) כפי שמורשי ימצאו לנכון.
- (3) לעשות בשמי/נו ובמקומי/נו כל הסכם עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או גופים שהוא מייצג (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל ואחרים) (להלן: "ממ"י") ו/או עם כל אדם, חברה, אגודה או אישיות משפטית אחרת שהיא, ביחס לנכס או לרכישתו או לחכירתו או ביחס לקבלת הרשאה או כל זכות אחרת שהיא בו ו/או ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לנכס.
- (4) להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או הבית ו/או הקרקע עליה הוקמו, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול ו/או הפרדה, לרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנון/ים מוסכמים, הצמדות למיניהן, רישום הבעלות ו/או החכירה ו/או ההרשאה ו/או כל זכות אחרת בנכס על שמי ו/או רישום/ים כנ"ל בנכס/ים אחרים על שם הזכאים להרשם כבעלי זכויות בו/בהם וכן להסכים לביטול כל רישום שנעשה בטעות בלבד שעם הביטול יבוצע הרישום הנכון לתיקון הרישום השגוי כפי שמורשי ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם.
- (5) בקשר לכלל הסכמי/ הלוואה או משכנתא שנחתום עם בנקים ו/או מוסדות כספיים ו/או כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת (להלן: "המלווה/ים"); לערוך אתם הסכם או הסכמים בקשר להלוואות הנ"ל, לפי התנאים וההוראות שמורשינו הנ"ל ימצאו/ לנכון לפי שיקול דעתנו/ם; לחתום על ההתחייבויות, ערבויות, שטרי משכנתא ושטרי בטחון להבטחת סילוק התשלומים הקבועים מהלוואות: להתחייב לפרוע לכל אחד מהמלווים את סכומי הלוואות שניתנו ו/או שניתנו על ידם באחריות ו/או כערבות הדדית עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת לחתום הצהרות ו/או הסכמים עם המלווים ולהסכים, בין היתר, לכך שזכויותיהם של המלווים, או אחד מהם, תהיינה קודמות לזכויותי המפורשות לקבל עבורי כספים מאת המלווה/ים ו/או מאת בעלי המשכנתאות השונים ובמידת הצורך – להשתמש בכספים אלה כדי להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי כח והרשאה הנוכחי ו/או החלים על הנכס ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס.
- (6) למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על-פי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ו/או על-ידי משכון, על-פי חוק המשכון, תשכ"ז – 1967, על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על-פי כל חוק אחר, בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או ערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה וגם/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא שרשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על-ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, על-פי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ובין שתהיה על-ידי רישום לפי חוק המשכון, תשכ"ז – 1967, על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתיראה למורשינו הנ"ל.

(7)

להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, הממונה ו/או המפקח על מרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהם, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי, על הצהרות, תעודות, בקשות, לפטור מתשלום מס שבח מקרקעין וכל מס אחר, אגרה, הטל או כל תשלום אחר שיחול על הנכס, התחייבויות, חוזים, הסכמים, ו/או שטרות ו/או שטרי שכירות ו/או שטרי מכר בתמורה ו/או ללא תמורה ו/או חוזי חכירה ו/או שטרי פדיון ו/או בקשות ו/או תצהירים, הצהרות, הודעות תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, הנאה למיניהם, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל. ובדרך כלל, לעשות כל פעולה ולחתום על מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחיים (לפי קביעת מורשי) והן בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או כשותפות עם כל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש להם ענין בפעולה או במעשה כנ"ל.

(8)

לשלם בשמי ובמקומי, ועל חשבוני את כל התשלומים, המסים, האגודות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנוכחות ביפוי הכח וההרשאה הנוכחיים.

(9)

מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו/הם של מורשינו הנ"ל ואני/ו הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבא/י כח/נו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידו/ם ונעשו בתוקף יפוי כח זה וכל מה שיעשה כל אחד מבא/י כח/נו כנ"ל יחייב אותנו ואת יורשי ואת כל הבאים במקומנו ואני/נו נותן/ים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה/ו על-ידי כל אחד מבא/י כח/נו לעיל כאילו המעשה/ים נעשה/ים אישית על-ידינו.

(10)

יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו או מי שיבוא במקומי/נו או תחתנו/נו זכאי לבטלו לשנותו או לתקנו והוא מחייב אותנו/נו ו/או הבאים במקומי/נו או תחתנו/נו הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו של בעלי הקרקע הרשומים כעת או שירשמו כבעליה ו/או של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ו/או של בנק מהבנקים הרשומים לעיל ו/או של איש או מוסד כספי אחר שהסכים להלוות לי/לנו כספים תמורת רישום משכנתא על החכירה ו/או על הבעלות לגבי הדירה והואיל ויפוי כח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ו/או אחרים כלפינו ו/או ניתן כתנאי לקבלת הלוואה/ות המובטחת/ות במשכנתא/ות מאת הגופים הנ"ל ו/או כל חלק מהם, והנני מצהיר כי אני מוותר בזה ויתור גמור ומוחלט על זכויותי לעשות ע"י מישהו אחר- מלבד מורשי הנ"ל – את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל ומורשי הנ"ל יהיה רשאי למנוע בעדי או בעד הבאים בשמי, לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.

(11)

כל האמור ביפוי כח זה בלשון רבים ייקרא גם בלשון יחיד ולהיפך, כל האמור בלשון זכר ייקרא גם בלשון נקבה ולהיפך, הכל לפי המקרה.

ולראיה באנו על חתום היום: \_\_\_\_\_

חתימה

חתימה

## תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, 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 חברות בקיבוץ.

\* זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהירים כי ככול ויהיה/יו בידינו ו/או לתא משפחתינו ו/או למי מיחידיו/ זכויות כמפורט לעיל, לאחר ועד החתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווה זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא 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.: \_\_\_\_\_

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_

חתימת המצהיר/ים\* \_\_\_\_\_

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

### **אישור עו"ד:**

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

\_\_\_\_\_

## 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 "אביסרוור בנרקיסים" דירת מחיר למשתכן ב- ראשון לציון (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר חברת " אביסרוור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ".

ידוע לי/ לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרות מונח זה במכרז מר/308/2016, בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלי/נו כי רכישת הדירה על ידי/נו 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.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדירור), המוקדם מבניהם. כמו – כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 7/5 השנים, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון הלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

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

חתימה

חתימה

### אישור

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת \_\_\_\_\_

מר/גב' \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_ המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר

שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

עו"ד

**נספח ט' - אישור והצהרה לענין הוצאת היתר בניה  
פרויקט "אביסורו בנרקיסים- דירת מחיר למשתכן", ראשון לציון**

על אף האמור בחוזה שנחתם על-ידנו היום מוסכם כדלקמן:

1. הודע לקונה כי טרם התקבל היתר לבניית הבניין וכי עבודות הקמת הבניין והדירה לא תחלנה בטרם יתקבל היתר, אם בכלל, ובכפוף לתנאי אישור הרשויות המוסמכות.
2. באם לא יתקבל היתר מכל סוג שהוא ומכל סיבה שהיא, תוך 180 יום ממועד החתימה על החוזה, רשאי הקונה בתום 180 יום כאמור, לבטל את החוזה על-ידי מסירת הודעה בכתב על-כך למוכר, ובלבד שההודעה כאמור לא נמסרה לאחר הנפקת ההיתר.
3. הודע לקונה כי מפרט חוק המכר והתכניות הנמסרים לו במעמד חתימת החוזה אינם סופיים וכי יתכנו בהם שינויים הנובעים מדרישות הרשויות, לרבות דרישות שיבואו בהיתר הבניה (להלן: "היתר הבניה") מוסכם כי במידה ויחול שינוי מהותי במסמכים האמורים, יהיה הקונה זכאי לבטל את החוזה על-ידי מתן הודעה בכתב למוכר. זכות הביטול תעמוד לקונה עד 30 יום מיום קבלת הודעה בכתב מאת המוכר בדבר השינוי המהותי והעתק מהיתר הבניה והתוכניות. במידה ואכן יחולו שינויים והחליט הקונה שלא לבטל את ההסכם כאמור, מתחייב הקונה לחתום על מיפרט ותכניות מעודכנים לאחר קבלת ההיתר, בתוך 14 ימים מיום קבלת דרישת המוכר.
4. שינוי מהותי: שינוי בתכנון הדירה עצמה ו/או במיקומה ו/או בכיוונה ו/או בקומה ולענין שטח הדירה יראו כשינוי מהותי, שינוי של מעל 2% בשטח הדירה על הצמודותיה, ואולם לענין גינה שינוי מהותי בשטח הגינה פירושו, שינוי של מעל 5% בשטח הגינה.
5. לצדדים לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או זכות כלפי הצד השני ככל שלא יתקבל היתר בניה לדירה ולא תחל בנייתו ויבוטל ההסכם.
6. בוטל החוזה כאמור בסעיפים 2 ו-3 לעיל, יהיה הקונה זכאי לקבל בחזרה כל סכום ששולם על-ידו לחברה על חשבון הרכישה של הממכר, בערכו הריאלי, בתוספת הפרשי הצמדה בלבד. החזר כספים במקרה של ביטול חוזה ייעשה עד 45 יום לאחר הודעת הביטול ובכפוף לחתימת הסכם ביטול וכלל המסמכים הנלווים, לרבות תצהירי ביול לרשויות המס והשבת הבטוחות לידי המוכר ככל שנמסרו לקונה. מובהר כי כל החזר כספים משלטונות המס ייעשה על-ידי האוצר ובהתאם לכלליו.
6. בוצע החזר התשלום לקונה, ובוטל החוזה כדן, יחולו ההוראות להלן:
  - 6.1 חוזה זה יחשב כמבוטל לכל דבר וענין.
  - 6.2 לקונה לא יהיו כל זכויות בדירה והצדדים מאשרים כי לא יהיו להם כל טענות ו/או דרישות אחד כלפי משנהו.
  - 6.3 הצדדים יהיו משוחררים שחרור מלא וסופי מכל התחייבויותיהם על-פי החוזה.
  - 6.4 המוכר יהיה רשאי למכור את הממכר לרוכשים אחרים בהתאם להוראות המכר וזאת מבלי כל צורך בהסכמה כלשהי מצד הקונה.
  - 6.5 כתנאי להחזר התשלום לקונה, ישיב הקונה למוכר את הערבויות שהונפקו בקשר עם רכישת הדירה, ככל שהונפקו.

**ולראיה באנו על החתום:**

ה ק ו נ ה

ה ח ב ר ה



**נספח לחוזה מכר בעניין "חובת יידוע בכתב" בהתאם**

**לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק")**

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

2. לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה (קרי: "כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה"), אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר (אלא אם בחוזה המכר נקבעה אחת מבין החלופות שלהלן):

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

(2) הודע לקונה כי על פי המכרז הבטוחה הניתנת הינה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על פי חוק המכר (הבטחת השקעות).

(3) ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, שאישר לענין זה המפקח על הביטוח, להבטחת החזרתם של כל הכספים כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(4) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהמקרקעין שעליה היא נבנית, במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך שר הבינוי והשיכון (להלן: "השר"), להבטחת החזרת כל הכספים כאמור בפסקה (1);

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

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

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

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

(א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי החוק (להלן – "ההוצאות"), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לעיל 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)2 או (2) לעיל, יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף (1)2 לעיל.

(א) חוזה הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד הבנקאי המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ב) התאגיד הבנקאי המלווה יפיק פנקס שוברים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח בהוראות ניהול בנקאי תקין.

(ג) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלווה להמציא בטוחה לקונה לטובת הקונה.

(ד) תאגיד בנקאי מלווה ימציא בטוחה לקונה בשל הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי לפי כל דין.

(ה) המוכר ידווח לממונה מטעם שר הבינוי והשיכון, ככל שמונה ממונה כאמור, אודות פרטי הצדדים להסכם זה ופרטי הבטוחה שהקנה המוכר לקונה.

שמו/ם המלא של הקונים:

\_\_\_\_\_ חתימה  
\_\_\_\_\_ חתימה

## נספח בגין הצהרה לרשויות המס -

בהמשך להסכם המכר לרכישת הדירה שנחתם בינינו, הרינו ליידעכם כדלקמן:

רכישת הדירה חייבת עפ"י דין בדיווח והצהרה לרשויות מיסוי מקרקעין בתוך 30 יום מיום חתימת ההסכם וכן בתשלום מס רכישה בתוך 60 יום ממועד העסקה.

והחברה ו/או מי מטעמה לרבות באי כוחה לא יישאו באחריות בכל תקלה בדיווח שאינה נובעת מהחברה ו/או מעורכי דינה, לרבות בגין איחור בתשלום המס ולמעט במקרה של מעשה או מחדל ברשלנות או בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה. מומלץ לקונה לפנות לקבלת ייעוץ משפטי בענין.

השומה העצמית לתשלום מס הרכישה בגין רכישת דירתכם הוכנה על ידינו עבורכם על פי בחירתכם ועל פי הנתונים שמסרתם לנו, וזאת מבלי שנקבל על עצמנו כל אחריות לגבי גובה השומה הסופית כפי שתיקבע על ידי שלטונות המס ולאחר שהודענו לכם כי באפשרותכם להכין את השומה בעצמכם או באמצעות עורך דין מטעמכם, לרבות במקרה ששלטונות המס ידרשו לבסוף מס רכישה גבוה מהנקוב בשומה שהוכנה עבורכם.

על החתום:

**אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ**

אני / אנו הח"מ נותן/ים הסכמתנו לאמור בנספח זה.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
שם הקונה

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
שם הקונה