

בנין " דירה מס' : קומה : דגם : מחסן : חניה :

חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן

שנערך ונחתם ביום ____ לחודש _____ שנת 2021

בין : **חצר ברושים יזמות בניה בע"מ ח.פ. 515336618**
משד' משה גושן 23 קרית מוצקין
(להלן: "החברה / המוכר")

מצד אחד

לבין:

1.

2.
כולם ביחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית ביניהם,
שכתובתם לצרכי הסכם זה ולצרכי משלוח הודעות ודואר:

עיר: _____

טל': (בית) _____ (נייד) _____

דואר אלקטרוני: _____

(להלן - "הרוכש / הקונה")

מצד שני

הואיל והחברה זכתה במכרז מס' חי/249/2018 לבנית 22 יח"ד במתחם מס' 13313 בקריית מוצקין מתוכן 20 דירות לחסרי דיור ו/או משפרי דיור במסגרת תכנית מחיר למשתכן והיתרה במסגרת "שוק חופשי". להלן "המכרז".

הואיל והחברה חתמה על חוזה חכירה עם קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל להלן "רמי" לגבי מגרש מס' 404 הידוע כחלקה 621 בגוש 10426 לפי תכנית מפורטות מס' ק/408/408/ד להלן "המקרקעין" הנמצאים בשכונת משכנות האומנים קרית מוצקין.

הואיל והחברה נמצאת בהליכי תכנון ורישוי להקמת בנין דירות למגורים במסגרת תכנית מחיר למשתכן, אשר יהוו בית משותף אחד בן 26 יח"ד בסה"כ (להלן: "הפרוייקט");

הואיל והחברה מתחייבת לספק לרוכש בטוחה עפ"י אחת החלופות המנויות בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות");

הואיל והחברה התקשרה עם יסודות ג' נדל"ן ופיתוח שותפות מוגבלת והכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן "המוסד המלווה") בהסכם ליווי פיננסי, ובמסגרת הלווי הפיננסי, החברה תמשכן או תהא זכאית למשכן את המקרקעין במשכנתא ראשונה לטובת המוסד המלווה וכן תמשכן או תהא זכאית למשכן בשעבוד מדרגה ראשונה את כל זכויותיה בגין ו/או בקשר לפרוייקט וכל זכויותיה כלפי הקונה (להלן הכל - "השעבוד לטובת המוסד המלווה").

הואיל והרוכש מצהיר שהינו "זכאי" ו-"זוכה" בהגרלת "מחיר למשתכן" של משרד הבינוי והשיכון וכי הינו מעוניין לרכוש דירה בפרוייקט.

הואיל והרוכש מבקש לרכוש מאת החברה את יחידת הדיור כמפורט להלן והחברה מוכנה למכור לרוכש את יחידת הדיור במחיר ובתנאים הנקובים בהסכם זה להלן;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים:

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או בכדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.
- 1.3. להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:
- נספח א' - מחיר יחידת הדיור ותנאי תשלום.
 - נספח ב' - מפרט טכני.
 - נספח ג' - תכניות מכר.
 - נספח ג'1 - נספח הצמדות.
 - נספח ג2 נספח חניית נכה
 - נספח ד' - נוסח יפוי כוח בלתי חוזר.
 - נספח ה' - הודעה לרוכש בהתאם לסעיף 1א2 לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות תשל"ה - 1974.
 - נספח ו' - כתב התחייבות רוכש דירת מחיר למשתכן ומשפרי דיור
 - נספח ז' - נספח העדר ייצוג משפטי וכתב התחייבות כלפי עו"ד.
 - נספח ח' - נספח המוסד המלווה
 - נספח ט' - תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים

2. הגדרות:

בהסכם זה יהיו למונחים להלן הפרושים שבצידם, ובכל מקום שבצד פירוש קיימת הצהרה, התניה, התחייבות ו/או הסכמה יהיו אלה חלק בלתי נפרד מחובותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים לפי הסכם זה:

"**תכנית מחיר למשתכן**" - תכנית לבניית דירות מגורים כהגדרתה במכרז משרד הבינוי והשיכון ורמ"י.

"**דירת מחיר למשתכן**" - יחידת דיור הנבנית ונמכרת במסלול תכנית מחיר למשתכן.

"**יחידת הדיור**" - דירה המסומנת בספרי החברה ובתכניות במספר _____, חניה/חניות מספר _____ מחסן שמספרו _____ המפורטת במפרט הטכני המצורף לחוזה זה כנספח "ב" על הצמדותיה לרבות חלק יחסי מהרכוש המשותף ואשר תיבנה על החלקה.

"**הבית**" - הבית הנזכר לעיל, אשר בו תמצא יחידת הדיור ואשר יבנה על המקרקעין, על ידי החברה, בין בעצמה ובין ע"י קבלן/י משנה, לחוד ובין ביחד עם בנינים נוספים.

"**מחיר יחידת הדיור**" - התשלום שיידרש הרוכש לשלם לחברה תמורת יחידת הדיור כאמור בנספח א' (כולל מע"מ) וביתר

הוראות הסכם זה

ובתוספת הפרשי הצמדה/שער וריבית שהצטברו עד למועד ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום.

"משכנתא" - הלוואה שיקבל הרוכש מאת בנק לצורך מימון ו/או מימון חלקי של רכישת יחידת הדיוור על פי הסכם זה.

"המפרט" - מפרט עבודות הבניה בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"ד - 1974 (נספח ב') ושלא יפחת מהוראות מפרט "מחיר למשתכן - מהדורה 12".

"הצמדות מיוחדות" - חלקים שיוצאו אם יוצאו מהרכוש המשותף ושיוצמדו לדירה מסוימת כמפורט בתכניות הבניה, במפרט הטכני ובנספח ההצמדות.

"פיתוח החצר" - עבודות הפיתוח המפורטות כחלות על החברה ואלו בלבד.

"המוסד המלווה" - יסודות ג' נדל"ן ופיתוח שותפות מוגבלת ו/או הכשרה חברה לביטוח בע"מ ו/או כל נעבר שלהם, עמם התקשרה החברה בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון בניית הבניין נשוא הסכם זה ולשם כך תעמיד לטובתו החברה, בין היתר, שעבוד ו/או משכנתא על זכויותיה במקרקעין ובפרויקט ושעבוד כל זכויותיה כלפי הקונה ושהקונה על פי הוראה בלתי חוזרת שתיתן לו החברה, ישלם לו את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחשבון הפרויקט באמצעות שוברים שיונפקו ע"י המוסד המלווה.

"חשבון הפרויקט" או **"חשבון הליווי"** - חשבון ע"ש המוכר מס' _____ בסניף _____ של בנק מזרחי טפחות בע"מ.

המכירה - החברה מוכרת בזה לרוכש והרוכש רוכש בזה מאת החברה את יחידת הדיוור

3. הצהרות המוכר:

3.1 הודע לקונה בזה, כי התכנון הקיים של הפרויקט, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שבילים, מעברים, גינות, רחבות, כניסות, יציאות, דרכי גישה, מספר הדירות, סידורן, מקום מתקני האשפה, צנרת ביוב וכל אינסטלציה אחרת שבילים, מעברים, גדרות, אנטנות ומתקני עזר אחרים במקרקעין, הינו עקרוני בלבד, ולא סופי.

3.2 הודע לקונה, כי התכנון הסופי של הפרויקט וסביבתו כאמור, נתון לדרישות ו/או שינויים שיבוצעו על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי, והוא כפוף בין היתר (אך לא רק) לתכניות, אישורים, היתרים ורישיונות שיבוצעו או שיינתנו בהתאם להוראות כל דין, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה, על הצמדותיה, על פי החוזה.

3.3 המוכר מתחייב כי הבניין והדירה (על הצמדותיה) יבנו בהתאם לתוכנית ולמפרט המצורפים לחוזה, בכפוף לשינויים קלים בביצוע לעומת המפרט בהיקף המותר על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008 וכן בכפוף לשינויים אם יהיה צריך לבצעם כתוצאה משינוי בהוראות דין או בהנחיות הרשויות המוסמכות "שינויים קלים בביצוע" פירושם בסעיף זה: סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הדירה המופיעות במפרט לבין המידות בפועל וכן סטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים המופיעות במפרט לבין המידות בפועל, והכל בכפוף להוראות חוק המכר דירות וצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח - 2008. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.

4. הודע לרוכש:

4.1 הודע לרוכש כי הוא זכאי לרכוש יחידת דיוור במסלול מחיר למשתכן וכי הוא עומד בכל התנאים הנדרשים מזכאי לרכוש יחידת דיוור במסגרת תכנית מחיר למשתכן וכי יחידת הדיוור הנמכרת לו על פי דיוור במסגרת תכנית מחיר למשתכן וכי יחידת הדיוור הנמכרת לו על פי הסכם זה הינה

מחיר דירת

למשתכן וע"כ יחולו על הרוכש כל הכללים, התנאים, וההתחייבויות, כפי שנקבעו בתכנית מחיר למשתכן ובהסכם זה.

4.2 הרוכש מצהיר כי ככל שיתברר בכל שלב שהוא, לרבות לאחר חתימת הסכם זה כי לא עמד בתנאי "חסר דירה" כהגדרתם בתנאי המכרז ו/או אינו זכאי לקבלת תעודת זכאות כחסר דירה, הרי שהסכם זה בטל מעיקרו והוצאות ביטולו יושתו על הרוכש בלבד.

4.3 הובהר לרוכש כי בהתאם להוראות המכרז ולהוראות תכנית מחיר למשתכן ולאמור בהסכם זה הרוכש לא יהא רשאי והוא מתחייב לא למכור את דירת מחיר למשתכן על פי הסכם זה החל מיום רכישה ועד לתום חלוף 7 שנים מיום תאריך ההגדרה לדירה או 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה המוקדם מבניהם, (להלן: "מגבלת השנים"). כמו כן הרוכש מתחייב שלא לחתום לפני המועד הנ"ל על כל הסכם או התחייבות או תצהיר או ייפוי כוח לפיו הזכויות בדירה, כולן או חלקן, יועברו בתום תקופת מגבלת השנים הנ"ל להעברת הזכויות. מגבלת השנים האמורה לעיל גוברת על כל הסכם לפיו זכויותיו בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר מועד מגבלת השנים. להבטחת עמידת הרוכש בתנאי כתב ההתחייבות תירשם על ידי החברה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי החברה והרוכש יחתום על כתב התחייבות בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ו".

ככל שהקונה יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך המפורט בסעיף 3.5.5 לחוברת המכרז.

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.

4.4 הודע לקונה כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק את המקרקעין, מיקומם וסביבתם, את התב"ע, המפרט הטכני ותכנית הדירה, ואת כל הפרטים והמסמכים המתאימים אליהם ולפרויקט בכללותו, כי ניתנה לו ההזדמנות לקרוא להבין ולבדוק את החוזה על כל נספחיו ואף לרכוש את שירותיו של עורך דין לצורך כך, את הזכויות המשפטיות שיהא זכאי לקבל בדירה על פי חוזה זה, קיבל מהמוכר כל מידע ו/או פרטים אשר נדרשים לו לצורך גיבוש דעתו להתקשר בחוזה זה עוד לפני חתימתו ונתנה לו ההזדמנות לבדוק את מחיר יחידת הדירור ויתר התשלומים שעליו לשלם לפי הסכם זה החברה מצידה מתחייבת להציג המצגים המפורטים לעיל לרוכש ומצהירה כי המצגים שהוצגו בפני הרוכש תואמים את המסמכים שהוגשו לוועדה לתכנון ובניה וכי הוראות חוק החוזים האחידים בכל הנושא למצגים שהוצגו בפני הרוכש יחול על הסכם זה.

4.5 בנוסף, ניתנה לרוכש אפשרות לראות ולבדוק את תוכניות הפרויקט והבניין בו תמצא הדירה, את תכנית הדירה ומיקומה בבניין, הקומה בה היא מצויה וכיווני האוויר שלה ולמצוא את כל אלה מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ביחס אליה.

4.6 הודע לקונה כי הפרויקט מהווה חלק ממתחם מגורים בו מוקמים פרויקטים נוספים ע"י המוכר ו/או קבלנים אחרים, פרויקטים במסגרתם ייבנו בניינים נוספים ו/או מבני ציבור ו/או כל מבנה אחר לצרכים פרטיים של המוכר או לצרכי ציבור והמוכר מבהיר כי הודע לרוכש שהמוכר לא אחראי לכל בניה אחרת אשר תבוצע באזור כולו שלא על ידי המוכר ו/או מי מטעמו, בחלקה נשוא הפרויקט במתחמי בנייה סמוכים, בפרויקטים אחרים.

4.7 הודע לקונה שהמוכר יהיה זכאי לנצל את כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בפרויקט או בחלקה נשוא הפרויקט בכל עת ובכל דרך שימצא לנכון, בכפוף למילוי דרישות הרשויות הנוגעות בדבר וכן תנאי כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין וכן המוכר, עפ"י שיקול דעתו הסביר, יהיה רשאי לשנות תוכניות של יחידות דיור ו/או שטחים אחרים בפרויקט לשימוש המוכר ו/או להגדיל את מספר

יחידות הדיור בפרויקט ובלבד שלא יפגע בזכויות הקונה עקב כל אלה ולא ישונו תוכניות הדירה (על כל הצמוד לה) ו/או מיקומה ו/או גודלה ..

4.8 כי המוכר על פי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות המכרז ולכל דין יהיה רשאי לקבוע אילו חלקים בפרויקט ישמשו רכוש משותף, אילו חלקים יוצמדו ליחידות שונות בו וכן לקבוע כל דבר ועניין אחרים, הנוגעים לשימושם בחלקי הפרויקט השונים והצמדתם ובלבד שלא יגרע הדבר מהצמדת חלקים בפרויקט לדירה, במידה והוצמדו מפורשות בהסכם זה.

4.9 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם כי המוכר יהיה רשאי להוציא בכלל הרכוש המשותף, בין היתר, את המחסנים, החניות, שטחי המרפסות, שטחי קרקע במגרש, חצרות הצמודים לדירות הגן בקומת קרקע, חלקים משטחי הגג (למעט חלקים המיועדים למתקנים משותפים) ויתר השטחים, שאינם מהווים רכוש משותף, ולהצמידם למי מהדירות שייבנו על המגרש- ו/או לשימוש המוכר הכל על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה .

4.10 כי הובהר לו שבחלק משטח הגג העליון אשר יהווה רכוש משותף, יכול ויוצבו קולטי שמש, מעבים של מתקני מיזוג אוויר, ומתקנים משותפים אחרים, לפי הוראות מתכנני הפרויקט ו/או דרישת הרשויות למיניהן, וכן חדר מכוונת למעלית.

4.11 כי הובהר לו שבפרויקט יהיו צובר גז משותף לכל הדירות בפרויקט או מספר צוברים למספר בניינים בפרויקט, עם מונים נפרדים לכל דירה וכמו כן יכול ויוקם מאגר מים ויונחו בו מתקנים טכניים לשימוש כל הפרויקט, הכל על פי דרישות הרשויות.

4.12 הקונה לא יהיה זכאי, בכפוף להוראות הדין למנוע ו/או להפריע בכל דרך את הקמת ו/או את השימוש במתקנים ו/או מערכות התשתית המשותפים ו/או המעבר והגישה אליהם להקמה ו/או השימוש במתקנים אחרים נוספים שייבנו, אם יבנו, לפי דרישת הגופים והרשויות המוסמכים לכך ובלבד שזכויותיו בהסכם זה לא תפגענה ותתאפשר לקונה גישה סבירה לדירה ושימוש סביר בדירה. אין באמור לעיל כדי לגרוע או לשלול מן הקונה את זכותו של הקונה לפנות לערכאות ולהגיש התנגדויות בפני ועדות התכנון.

4.13 כי הובהר לו שהמוכר יהיה רשאי להקים את הפרויקט בשלבים וכן להמשיך לבצע עבודות שונות בחלקים שונים בפרויקט, או בחלקה לרבות עבודות לצורך תיקון ליקויים ו/או אי התאמות ופיתוח, וזאת אף לאחר מועד מסירת הדירה לחזקת הקונה עד למועד הקבוע בסעיף 5.2 להלן ובלבד שההפרות ואי הנוחות הזמניים אשר עלולים להיגרם, באם בכלל יהיו, לא ימנעו גישה סבירה ובטוחה לדירה ולחניון ומגורים סבירים בדירה. המוכר מתחייב כי עבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה. למרות האמור לעיל מועד המסירה על פי הסכם זה לא ישתנה.

4.14 הודע לו כי מיקומם של החצרות, מתקני האשפה, החניות, השטחים הציבוריים, דודי וקולטי השמש, חדרי מכוונת ומתקני עזר אחרים, כפי שמצוין ו/או יצוין במפרט, עשוי להשתנות במהלך התכנון ו/או הקמה ל הפרויקט, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/או הוראות כל דין. ככל ויחול שינוי באחד המתקנים כאמור לעיל לעומת המצוין במפרט יודיע על כך המוכר לקונה בכתב ואין בכך כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונה לקונה על פי כל דין.

4.15 כי הודע לקונה שהפרויקט יכלול מתקנים ותשתיות, לרבות דרכי גישה לחניות, חדרי אשפה, אזור מכלי מחזור וכו' וכי על הקונה לאפשר ככל שהדבר תלוי בו וקשור אליו, בכל דרך סבירה את השימוש בהם ו/או המעבר והגישה אליהם. המוכר יהיה רשאי לעגן בכל דרך שימצא לנכון בדרך של רישום זיקת הנאה, את זכויות כאמור.

4.16 כי הוסבר לו שיתכן ועל המקרקעין ו/או הבניין תיבנה תחנת ו/או תחנות טרנספורמציה ו/או תחנות טרנספורמציה (להלן: "התחנה") ויתכן שהמוכר יתחייב כלפי חברת חשמל לישראל

בע"מ להעביר את הבעלות ו/או החכירה בתחנה על שם חברת חשמל לישראל בע"מ וגם לרשום לטובתה זיקת הנאה ו/או כל זכות אחרת לצורך מעבר ברצועת קרקע ודרכי גישה בפרויקט כדי להגיע לתחנה שבתוך הפרויקט לרבות העברת כבלי חשמל תת קרקעיים וכי אמור להיכלל בתקנון המוסכם של הבית המשותף פרק המכיל הוראות בדבר זכויות חברת חשמל לעבור ו/או להשתמש בשטחי קרקע לצורך מעבר ו/או ביצוע עבודות ו/או תיקונים ו/או הנחת צנרות תת קרקעיות.

4.17 כי הוסבר לו שעיריית קריית מוצקין ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מי מטעמן עתידים לבצע עבודות פיתוח ותשתית שונות בשטחים המיועדים לצרכי ציבור במקרקעין, לרבות תכנון תשתיות ועבודות פיתוח כללי הכוללות בין היתר, כבישים, מדרכות, ביוב, תאורה, אספקת מים וכיוצ"ב (להלן: "עבודות הפיתוח"). והובהר לקונה כי אין למוכר כל שליטה בנושא עבודות הפיתוח שבאחריות הרשויות השונות ו/או על קצב ביצוען והשלמתן.

4.18 כי הוסבר לו שבכל עבודות הפיתוח בשטחים שמחוץ לפרויקט ובסביבתו, ככל שמופיעות בתוכנית כלשהי, צוינו לשם המחשה בלבד ואין בכך כדי לחייב את המוכר בדרך כלשהי לעניין תכנון אופן ביצוע, טיב ביצוע, מועד ביצוע וכיו"ב, שכן האחריות לכל דבר הנוגע לכך הינה של רשויות התכנון השונות ובכללן עיריית קריית מוצקין.

4.19 כי הודע לו שבמתחם בו מצוי המקרקעין יש לבצע הליך הרפרצלציה, במשותף עם החלקות האחרות אשר במתחם, וכי הליך זה עשוי לארוך פרק זמן ממושך וכי השלמת הליך זה תלוי ברשות מקרקעי ישראל ו/או ברשות המקומית ו/או ביתר בעלי הזכויות במגרשים במתחם ובלבד שהמוכר עשה כל שנדרש ממנו על מנת לאפשר השלמת הליך הרפרצלציה.

4.20 כי לא ידוע לו על איזו שהיא מניעה בגללה לא יוכל לחכור את הזכויות בדירה מאת רשות מקרקעי ישראל להלן רמ"י עפ"י תנאי הרמ"י ומצהיר כי אין הוא "נתין זר" כהגדרתו ברמ"י.

4.21 כי הודע לו כי על אף האמור בהסכם זה, ככל ועד לסיום בניית הפרויקט יושלם הליך רישום הפרצלציה במקרקעין, ובאם רמ"י לא ינפיק חוזה חכירה לקונה וככל שניתן המוכר ירשום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת הקונה ולטובת הבנק למשכנתאות מטעמו, ככל שהקונה קיבל הלוואת משכנתא, בכפוף לתשלום הקונה את האגרה הנדרשת לרישום על פי כל דין.

5. בניית יחידת הדיור:

בכפוף למילויין של התחייבויות הרוכש כלפי החברה על פי הסכם זה, מתחייבת החברה:

5.1 לבנות בין בעצמה ובין באמצעות קבלן/י משנה מורשים כדין את יחידת הדיור כמפורט במפרט ובתכניות הנספחים להסכם זה, היתר הבניה, תכניות הפיתוח ודרישות הרשויות המוסמכות והכל בכפוף לשינויים שיכפו עליה הרשויות המוסמכות, ולמסרה לרוכש עד למועד המסירה הנקוב בהסכם זה ובכפוף להוראותיו.

5.2 עבודות פיתוח החצר תושלמנה בהתאם למפרט תוך 6 חודשים מקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר, המוקדם מבניהם. אין לראות באי השלמת פיתוח החצר במועד גמר הבניה כי יחידת הדיור או הבית אינם גמורים לעניין מועד המסירה של יחידת הדיור המוגדר להלן, ובלבד שבמועד גמר הבניה תהיינה דרכי גישה סבירות ובטוחות לבית ושפיתוח החצר עד לאותו מועד יאפשר שימוש סביר בבית וביחידת הדיור ובצמודותיה למטרת מגורים ושתימנע ככל הניתן הפרעה לרוכש.

5.3 במקרה של סתירה או אי התאמה בין תיאור יחידת הדיור במפרט לעומת תיאורה בתכניות, יחייב התיאור שבמפרט אלא אם כן משתמעת מן הדברים כוונה אחרת. בכל מקרה, ובהתאם לאמור בסעיף 5.1 לעיל, יחייבו התכניות והמפרטים הסופיים והכל בכפוף להוראות הדין.

5.4 כל הצהרה שתעשה על ידי כל אדם, לרבות עובד/ים החברה ו/או שליחיה בכל דבר הנוגע להסכם זה לא תחייב את החברה, אלא אם ניתנה על ידי החברה בכתב. שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו, לא יהיה בר תוקף אלא אם יעשה בכתב.

החברה מודיעה כי יתכן ובמועד חתימת הסכם זה אין עדיין היתר בניה לבניית יחידת הדיור אותה רכש הרוכש ו/או לבנין בו נמצאת יחידת הדיור. החברה מתחייבת כי ככל שלא יתקבל היתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה ו/או באם עפ"י היתר הבניה שיתקבל תהיה סטיה בתוכניות הבניה של הדירה מעבר למותר עפ"י צו מכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ד 1974 – ו/או יחול שינוי במיקומה של הדירה ו/או בחלוקה הפנימית שבה ו/או שינוי בכיווניה ו/או בקומתה, היא תאפשר לרוכש, בתוך 30 יום מיום קבלת היתר הבניה הנ"ל והצגת התוכניות והמפרט המעודכנים, לבטל את הסכם הבניה עימה והחברה תחזיר לרוכש את מלוא כספו, בערכם הריאלי, כשהוא צמוד למדד תשומות הבניה. במקרה של ביטול ההסכם כאמור ובכפוף להחזרת הסכומים כאמור לעיל, לא תהינה למי מהצדדים כל טענה ו/או תביעה בגין הסכם זה על כל הנובע ממנו ו/או מביטולו. באם היתר הבניה יהיה שונה, מכל סיבה שהיא, מהתוכניות והרוכש יבחר, לאחר שניתנה לו הזדמנות לעיין בתוכניות המכר והמפרט המעודכנים, שלא לבטל הסכם זה עפ"י הזכות המוקנית לו ובמועד כאמור לעיל, יהיו התכניות והמפרט המעודכנים סופיים ומחייבים את הרוכש.

6 מועד המסירה:

6.1 בכפוף למילואן של התחייבויות הרוכש כלפי החברה, הרלוונטיות למסירת החזקה בדירה, לפי הסכם זה ובכפוף לכל הוראותיו, מתחייבת החברה למסור לרוכש את החזקה ביחידת הדיור עד ליום **26.08.2023** (להלן: "**מועד המסירה**"), לאחר שבנייתה הושלמה בהתאם לתוכניות ולמפרט, כשיחידת הדיור פנויה מכל אדם וחפץ וראויה למגורים, לאחר טופס 4 ופנויה מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס ו/או משכנתא שנרשמה על פי בקשת הרוכש.

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

6.2 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכך עליו, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הרוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכום לגביהם באופן סביר.

6.3 בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, לא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר על דחיית מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאות ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

6.4 על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית

מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

6.5 במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מניין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בסעיף 6.1 לעיל) יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הודעות הדין לגבי ביטולו של החוזה במקרה של סיכול.

6.6 ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, בכפוף לאמור בסעיף 6.2 לעיל, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק בסכום המפורט להלן, בעבוד כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל:

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

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

הפיצויים הקבועים בסעיף 6.6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

6.7 סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר ולא יהיה מאוחר מ-21 ימים ממשלוח ההודעה.

6.8 ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ-10 ימים ממשלוח הודעה זו. לא הופיע הרוכש גם בתוך המועד המוארך הנ"ל, יחשב מועד זה כמועד המסירה בפועל, כאמור בפסקה 6.1 לעיל.

6.9 הרוכש מתחייב לקבל את החזקה ביחידת הדיור במועד שיתואם כאמור בפסקה 6.8 ובאופן הקבוע בהסכם זה.

6.10 סירב הרוכש לקבל את החזקה ביחידת הדיור למרות שהושלמה וראויה למגורים וקיבלה תעודת גמר או לא הופיע לקבל את החזקה בה בהתאם לאמור בסעיף 6.7 ו-6.8 לעיל, ובלבד שאין מדובר בסירוב בשל ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה שלא עקב נסיבות המאפשרות לקונה שלא לקבל את הדירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות הדין ובכפוף לסעיף 6.1 לעיל, אזי ייחשב תאריך המסירה כמועד המסירה בפועל לרוכש לכל דבר ועניין, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום יתרת מחיר יחידת הדיור, אחריות למצבה, לאחזקתה ושמירתה (כאמור להלן), והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור או מהבעלות עליה והכל מבלי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות המכרז וכל דין.

6.11 מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר, לא יופיע הרוכש לקבל לחזקתו את יחידת הדיור בתאריך המסירה אף כי הוזמן לכך, לא תהא החברה אחראית כלפי הרוכש לתיקון או לפיצוי בגין כל ליקוי, פגם, או נזק שהוכח כי נגרם ליחידת הדיור בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או אי שמירה על יחידת הדיור. אין באמור לעיל לגרוע לאחריותו של המוכר על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז 1967.

- 6.12 עצם משלוח הודעה לרוכש על תאריך המסירה אין בה אישור כי הרוכש שילם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה עד לתאריך המסירה.
- 6.13 נמסרה יחידת הדיור לרוכש או רואים אותה כנמסרה לו, תחול האחריות לאחזקתה והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הדיור או מהבעלות עליה, על הרוכש וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות המכרז והוראות כל דין.
- 6.14 המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

7. פרוטוקול מסירה:

- 7.1 הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך על ידי המוכר והרוכש תרשומת אשר תחתם על ידם ובמה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על ידי הצדדים במועד המסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 7.2 פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של על אחד מהצדדים.
- 7.3 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 מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.
- 7.4 אין בעריכת פרוטוקול מסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין
- 7.5 אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.
- 7.6 המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 7.3-7.5 בפרוטוקול המסירה.
- 7.7 הפרוטוקול יחתם על ידי נציג המוכר אך לא יהיה בחתימת הנציג או ברישום הערות הרוכש כשלעצמם כדי להוות הסכמה ו/או הודאה מצד החברה בנכונות איזה דבר שיצוין בפרוטוקול או לחילופין, כדי לשלול את טענות הקונה ו/או את קיומם של ליקויים ו/או אי התאמות שיתגלו ביחידת הדיור.
- 7.8 חתימת הפרוטוקול על ידי הרוכש או על ידי אחד מיחיד הרוכש, כשהסכם זה נחתם על ידי שני אנשים או יותר שהם הרוכש, הינו הוכחה כי אכן ניתנה לרוכש הזדמנות נאותה לבדוק את יחידת הדיור כאמור בסעיף זה.
- 7.9 דבר מהאמור בסעיף 7 זה לא יגרע מזכות הרוכש שלא לקבל את החזקה ביחידת הדיור אם במועד המסירה יתברר שקיימת "אי התאמה יסודית" (כמשמעותו מונח זה בחוק המכר(דירות) ביחס למפרט ולתכניות הסופיים ומבלי לגרוע מן האמור בסעיף 6.1 דלעיל.

8 חזקת שימוש בחומרי בניה טובים:

השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי הנמכרים לציבור כנושאים תווי תקן התקף למועד מתן היתר הבניה (ובהעדרם, הנמכרים לציבור כמסומנים או על פי תקן ישראלי

או על פי

תקן אחר ו/או כשהם מקובלים בשימוש בענף הבניה כבעלי סטנדרט בניה נאות) בעת החתימה על הסכם זה, ייחשב כשימוש בחומרי בניה טובים.

9. תקופות הבדק והאחריות:

- 9.1 המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנון התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג 1973 (להלן בהתאמה- "אי התאמה" "אי התאמות" ו"חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- 9.2 דין הרכוש המשותף, ככל שקיים, כדין יחידת הדירור לעניין תקופת הבדק ותקופת האחריות. לעניין תחילת תקופת הבדק ברכוש המשותף – מוסכם בזאת כי שלוש הדיירים הראשונים אשר יתאכלסו בבנין, יקבלו את הרכוש המשותף לידיהם ויערך פרוטוקול אי התאמות וליקויים, באופן ובצורה כפי המוסכם בהסכם זה ביחס ליחידה"ד. לצורך מנין תקופת הבדק והאחריות יחשב מועד מסירת ועריכת הפרוטוקול ביחס לרכוש המשותף, כמועד תחילת תקופת הבדק והאחריות.
- 9.3 התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי התאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- 9.4 התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי התאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש אפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי התאמה.
- 9.5 חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרכוש בדבר אי התאמה או שתיקונה של אי התאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- 9.6 הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או קבלני המשנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו בכדי לבצע את תיקוני אי התאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבניין ו/או ברכוש המשותף ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- 9.7 המוכר יבצע את תיקון אי התאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי התאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר ת מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.
- 9.8 המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק מפנייתו למוכר במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש,

יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדריה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי התאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמה על פי כל דין.

9.9 ב"כ החברה ירשום בעת הביקור, בתוך תקופת הבדק, פרוטוקול נוסף ובו יפורטו תלונות הרוכש והערות החברה (באם יהיו כאלה) ויגרום לביצוע התיקונים שהאחריות לביצועם חלה על החברה.

9.10 החברה לא תהא אחראית ולא תתקן כל ליקוי שהוכיחה כי נוצר מעבודות ושינויים שלא נעשו על ידה ו/או מחומרים ומוצרים שלא נרכשו על ידה ישירות ו/או מחוסר אחזקה נאותה ו/או מאחזקה רשלנית של יחידת הדיור ו/או ממעשה ו/או מחדל של הרוכש שלא בהתאם להוראות התחזוקה והניהול שנמסרו לקונה ע"י החברה, כשהן חתומות על ידה ו/או מבלאי רגיל וסביר ו/או מחמת שהרוכש לא התקשר, לגבי נשוא הליקוי, בחוזי שירות לגבי מתקנים הטעונים אחזקה שוטפת.

9.11 החברה תעשה כמיטב יכולתה לבצע את התיקונים ביחידת הדיור ברציפות. ואולם, היו התיקונים הדרושים נוגעים למרכיבים שונים ביחידת הדיור שליקויים בכמותם נתגלו גם ביחידות דיור אחרות, רשאית החברה לתקנם בחלקים ולא ברצף דווקא ותוך זמן סביר הכל ביחס למהות הליקוי.

9.12 הודע לקונה כי ייתכן וייגרמו הפרעות לנוחיותו בשל ביצוע התיקונים כאמור או מפאת הצמצום בשימוש ביחידת הדיור בעת ביצוע תיקונים. יבוצעו מתוך יחידת הדיור תיקונים, חייבת החברה להחזיר את מצב יחידת הדיור לקדמותו. ביצוע עבודות תיקונים יהיו בשעות רגילות של העבודה פרט לתיקונים דחופים.

9.13 ביקש הרוכש לדחות מועד הביקור מסיבה סבירה, ידחה תאריך הביקור לפרק זמן שלא יעלה על 15 יום ו/או זמן סביר אחר שיתואם בין הצדדים.

9.14 לא יאפשר הרוכש את הביקור מסיבות התלויות בו או יתנה את הביקור ו/או התיקונים בתנאים שאינם קבועים במפורש בהסכם זה או במקרה שהרוכש לא יאפשר ביצוע התיקונים עצמם, תפעל החברה בהתאם להוראות הדין וכן תהייה זכאית היא לתבוע את נזקיה ככל שנגרמו כתוצאה ממעשה או מחדלו של הקונה כאמור לעיל.

9.15 האמור בפסקה 9.14 לא יגרע מחובתו של הרוכש לאפשר לחברה לבצע תיקונים שנוגעים ליחידת דיור אחרת או לרכוש משותף, שביצועם דרוש להיעשות מתוך יחידת הדיור שלו ו/או קירותיה החיצוניים ובלבד שהחברה תיאמה עם הרוכש מועד הגעה מראש וכן כי החברה תשיב את המצב לקדמותו בסיום ביצוע התיקונים.

9.16 אחריותה של החברה הינה לביצוע התיקונים האמורים בלבד. לצורך ביצוע התיקונים מתחייב הרוכש לפנות, ככל שניתן, כל רכוש ומיטלטלין מאזור ביצוע התיקונים ולעשות כל מעשה סביר על מנת שלא יפגעו. הרוכש לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי מאת החברה בגין כל נזק העלול להיגרם לרכוש הרוכש ביחידת הדיור ככל הוכח כי לא נהג כאמור ו/או בגין צמצום אפשרות שימוש בחלק מיחידת הדיור או ההנאה ממנה.

9.17 בכל עת במהלך ביצוע התיקונים ביחידת הדיור על ידי החברה יהא הרוכש או מי מטעמו נוכח ביחידת הדיור וינקוט באמצעים הסבירים על מנת לשמור ולהגן על כל ריהוט ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או כל רכוש אחר של הרוכש, ככל שניתן.

9.18 הודע לרוכש כי החברה לא תהייה חייבת לתקן ליקוי שנגרם כתוצאה מביצוע שינויים ותוספות שנעשו על ידי הרוכש או מי מטעמו שתקנתן גרמה, באופן ישיר ו/או עקיף לפגמים הנ"ל והכל בכפוף להוראות חוק המכר.

10 **שינויים ותוספות:**

10.1 הודע לרוכש כי בהתאם להוראות תכנית מחיר למשתכן לא יתאפשר לבצע שדרוגים ביחידת הדיור, החל ממועד החתימה על הסכם זה ועד למועד קבלת מפתח יחידת הדיור.

רוכש יחידת הדיור יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט על פי הסכם זה והמפורטים להלן כנגד קבלת זיכוי כספי כמפורט במפרט הטכני :

א. ארון מטבח.

ב. דלת הכניסה למרפסת שירות.

ג. סוללות למים (כיור אמבטיה ומקלחת).

ד. בית תקע ונקודת טלפון.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי פרט לאמור בסעיף זה, הרוכש אינו רשאי לערוך שינויים ו/או תוספות ו/או ויתורים במפרט הדירה.

10.2 מיום מסירת יחידת הדיור לרוכש ועד לרישום הזכויות ביחידת הדיור על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, לא יהא הרוכש רשאי לבצע כל שינוי או תוספת ביחידת הדיור הטעונים היתר בניה אלא בכפוף להוראות כל דין וקבלת היתר בניה.

11 **רישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין:**

בכפוף למילואן של כל התחייבויות הרוכש כלפי החברה לפי הסכם זה, מתחייבת החברה :

11.1 כי יחידת הדיור תימסר לרוכש כשהיא חופשית מכל חוב, עיקול וזכות לצד שלישי אך למעט המשכנתא, אם נטל הרוכש הלוואה מאת בנק לצורך מימון רכישת יחידת הדיור, למעט כל עיקול שהוטל על ידי צד שלישי על זכויות הרוכש.

11.2 למסור לעורכי הדין המטפלים ברישום את כל המסמכים שהמצאתם חלה על החברה לצורך רישום זכויות הרוכש ביחידת הדיור בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכש ולרבות יפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המקובל בחברה, כמפורט בנספח ד' להסכם זה, המייפה את כוחה של עו"ד החברה לפעול לרישום הבית ו/או יחידת הדיור, כאמור.

11.3 ככל שיידרש, המוכר מתחייב לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה במועד המוקדם ביותר האפשרי כמו כן המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים בתוך 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה לרוכש או ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל, לפי המאוחר ובכפוף להוראות חוק המכר.

11.4 החברה מתחייבת לרשום זכויותיו של הרוכש ביחידת הדיור, לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד רישום הבית כבית משותף או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש לפי המאוחר ובכפוף להמצאת המסמכים הדרושים לצורך הרישום כמפורט בסעיף 11.16 להלן. בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע

הרישום נגרם עקב נסיבות שלא היו בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן לרבות תקופת הפקדת מסמכי הרישום במשרדי המפקחת על רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל או כל גורם אחר שנדרש אישורו או חתימתו לצורך הרישום.

11.5 מסמכי הרישום של הבית המשותף, כולל תקנון מוסכם לבית המשותף, יוכנו ע"י עוה"ד עפ"י שיקול דעתם הסביר בכפוף להוראות דין, ובלבד שישמרו זכויות הקונה עפ"י הסכם זה, בדירה לרבות הצמדותיה. לפיכך, מייפה הקונה את כוחם של עוה"ד ו/או מי מטעמם כולם ביחד וכל אחד לחוד, לבצע בשמם ובמקומם את כל הפעולות לשם העברת הבעלות ו/או החכירה לדורות בדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין בחיפה, רישום משכנתא, רישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ו/או העברת שטחי קרקע מהמקרקעין לטובת עיריית קרית מוצקין לצרכי הרחבת דרך ו/או רישום זיקת הנטה ו/או תיקון צו הבית המשותף ו/או ביצוע פעולות איחוד וחלוקה בפנקסי המקרקעין בחיפה ו/או בכל גוף נדרש לביצוע כל הפעולות לפי חוזה זה. בכל מקרה אין במתן ייפוי הכוח הנ"ל משום שחרור הצדדים ממילוי התחייבויותיהם לפי חוזה זה באופן אישי.

11.6 ככל ותהיה דרישת הרשויות במסגרת בניית הבניין על המקרקעין ועד לרישום הבית כבית משותף. רשאי המוכר בלא כל צורך בהסכמת הקונה אך בכפוף להוראות הדין וכפי שיפורט במפרט ובתוכניות, להעביר בתוך ו/או דרך החלקות וכן בתוך הבניין בכל מקום שהוא- בין בעצמו ובין באמצעות כל רשות ו/או גוף אחר- צינורות מים, הסקה, קווי חשמל, כבלים לטלפון ו/או לחברות הכבלים, קווי גז, ניקוז ועוד- כנדרש. וכן לבנות כל מתקן הנדרש ו/או מתבקש ולמתוח קווים ו/או חוטים המשרתים את הבניין – בין קווים תחתיים ובין קווים עלילים, והקונה מתחייב לאפשר ביצוע העבודות כאמור לעיל, למוכר ו/או למי מטעמו. כמו כן יירשמו בצו הבית המשותף ו/או בתקנון המוסכם, כל הוראות בדבר זכויות שימוש ו/או אחזקה של הגורמים השונים בתשתיות הללו בין אם הן תת קרקעיות ובין אם הן עליליות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה.

11.7 הובאה לידיעתו של הקונה האפשרות כי בנייני הפרוייקט ירשמו כבית משותף עם מספר אגפים, אם הדבר יתאפשר עפ"י הנחיות המפקחת על רישום המקרקעין וכן ייתכן שיידרש לבצע הליך חלוקה נוסף במסגרתו יירשם כחלקת רישום נפרדת שטח הקרקע של כל אחד מבנייני הפרוייקט, באופן שכל בניין יוכל להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, הכל בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויות הקונה לא תפגענה.

11.8 הובהר לקונה כי בכפוף להוראות הדין, מהרכוש המשותף של הבניין הוצאו ו/או יוצאו חלקים הכוללים שטחי קרקע, לרבות שטחי קרקע מקורים, שטחי חניות למכוניות, גינות, גגות הבניין למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים, מרפסות, מחסנים, חדרי שירותים, מבנים ושטחים אחרים בקומת הכניסה, בקומת המרתף, בקומת מסד ובכל קומה אחרת בבניין, והכל לפי החלטתו וקביעתו הסבירה של המוכר ובכפוף להוראות כל דין ובהתאם ליעודם ואופן השימוש שנקבע להם ו/או שיקבע להם המוכר. החלקים שהוצאו ו/או יוצאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, יוצמדו ליחידה/ות אחרות מהדירה ו/או לשימוש המוכר, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובתאום להוראות חוזה זה והדין וכן לתקנון שיירשם עם רישום הבניין כבית המשותף, ורשימת החלקים המוצאים מהרכוש המשותף מצורפת כנספח להסכם זה ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה. הובהר לקונה כי פחי האשפה בבנין ו/או פחי האשפה אשר ישמשו את הבניין ו/או הבניינים במקרקעין- ימוקמו בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להנחיות האדריכל ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה.

11.9 כמו כן נתונה למוכר הזכות לקבוע בעצמו ו/או עפ"י הוראותיו ו/או מטעמו אילו חלקים נוספים יוצאו מכלל הרכוש המשותף וכן לקבוע ייעודם ואופן השימוש בהם, הכל בכפוף להוראות הסכם זה והדין ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה. להדגשה בלבד, מבלי

לפגוע באמור לעיל, נאמר כאן במפורש כי למוכר הזכות לבנות או להתיר בניה, (באם ייווצרו זכויות בניה וזאת קודם למכירת כל הדירות) על חלקים אשר הוצמדו ו/או יוצמדו כאמור לעיל, לרבות על הגג וחלקיו ו/או בכל מקום אחר בחלקה ו/או בבנין. הובהר לקונה כי אין לו ולא תהיינה לו זכויות כלשהן בשטח שבין העמודים ובחלקים אחרים, אשר הוצאו מכלל הרכוש המשותף ו/או אשר יוצאו כאמור, פרט לחלקים שהוקצו במפורש לשימוש משותף של בעלי הדירות בבנין ו/או שהוצמדו לו במפורש בהתאם להוראות הסכם זה, הדין והמכרז.

11.10 המוכר רשאי בכפוף להוראות הדין, להגיש בעצמו ו/או ע"י אחרים מטעמו ללא צורך בהסכמת הרוב, בקשות לרישום הבנין כבית משותף, לתיקון צו רישום הבית המשותף, לרישום תקנון מוסכם ו/או לתיקון כל תקנון בכל עת, אף לאחר רישום הדירה ע"ש הרוכש והכל כדי לאפשר מימוש הזכויות עפ"י האמור לעיל, ובין היתר, ע"י הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, הצמדת חלקים לדירה/ות כלשהן ו/או ביטול הצמדות וכל ענין אחר הנובע מהאמור לעיל, ובין היתר, לקבוע קביעות עם אחזקת הרכוש המשותף- כאמור במבוא להסכם זה ובלבד שזכויות הקונה בדירה על צמודותיה לא תפגענה.

11.11 כמו כן הובהר לקונה שפרט לדירה לא מוקנות לו כל זכויות בניה נוספות בחלקה וכי אלה שייכות למוכר ולמוכר הזכות, בכפוף להוראות הדין והתחייבויותיו כלפי הקונה הסכם זה, לנצל את יתרת זכויות הבניה הניתנות לניצול על המקרקעין ו/או שיהיו ניתנות לניצול על המקרקעין, לרבות הזכות לקבל את כל זכויות ההקלה על החלקה ולנצלן כפי שימצא לנכון, לרבות להצמידן לכל מי שיחפוץ ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין, ובלבד שתוכנית הדירה ו/או שטחה ו/או מיקומה לא תיקטנה מעבר לאמור בהסכם זה ובכפוף להוראות הדין ושלא יחול שינוי בהצמודותיה עקב כך.

11.12 למוכר הרשות לכלול בתקנון הבית המשותף הוראות הבאות להסדיר את היחסים בין בעלי הדירות, סדרי וחובות החזקת הדירות והרכוש המשותף זכויות שימוש והנאה של בעלי יחידות הבנין, וכן לא יהיה רשאי להתערב בקביעת ההוצאות- הכל בכפוף לכך שחלוקת ההוצאות תהיה שיוויונית וסבירה, בהתאם להוראות הדין והקונה לא יופלה לרעה ולא תפגענה זכויותיו בהסכם זה, כולל אחזקה של חלקים משותפים בחלקה כולה ו/או במי מהמגרשים.

11.13 לדירת הקונה יהא חלק ברכוש המשותף בשיעור השווה ליחס שבין שטח רצפת הדירה לשטח רצפת כל הדירות שבבית המשותף ו/או לפי קביעתו הסבירה של המוכר- ובלבד שקביעה כאמור תהא סבירה, בכפוף להוראות הדין, כאשר זכויות הקונה בדירה לא תפגענה על פי הסכם זה.

11.14 המוכר זכאי לקבוע על פי החלטתו על הצמדת חלק של הגג לדירות הגג בבנין ובלבד שיוותר גג משותף לצורך מתקנים משותפים של הדיירים בבנין כולו תוך שתאפשר גישה נוחה לכל הדיירים לחלק בגג המשותף.

11.15 הרוכש מתחייב להופיע ולהמציא לחברה לפי דרישתה הראשונה, שתשלח לרוכש 14 ימים לפחות מראש, אישורים ו/או תעודות המעידים כי הרוכש שילם את אותם התשלומים המגיעים ממנו לממשלה ולרשות המקומית ו/או לכל גוף אחר בגין יחידת הדיור אחזקתה ו/או השימוש בה, שחובת המצאתם במפורש או מכללא חלה על הרוכש - ככל שהנם נחוצים לשם רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין וכל פעולה אחרת הנדרשת בקשר לרישום או הכרזה בו, וכן כל תעודה, כתב, שטר, בקשה, אישור, יפוי כוח וכל מסמך אחר שיהיה בו צורך או שידרש, לפי הדין על ידי לשכת רישום המקרקעין או כל גוף רלוונטי אחר בקשר עם ביצוע האמור לעיל,

- לרבות בכל הקשור למשכנתאות, ואשר המצאתו חלה על הרוכש על פי הוראות הסכם זה ו/או הדין ו/או העניין וכן לחתום על כל מסמך כאמור.
- 11.16 לא יפעל הרוכש כאמור בסעיף 11.16 לעיל, תידחה התחייבויותיה של החברה כלפיו לפי סעיף זה למועד בו התקבלו כל המסמכים הנדרשים.
- 11.17 החברה תהא רשאית לעשות את הפעולות הבאות כולן מקצתן, בבת אחת או בחלקים, לגבי כל המקרקעין ו/או לגבי חלקים ממנו, וכן לעשות כל פעולה אחרת ו/או נוספת מן הפעולות המנויות להלן הדרושה לשם ביצוען, כולן או חלקן, או הכרוכה ו/או הקשורה בהן, גם אם לא נאמר הדבר במפורש, ובלבד שזכויות הקונה עפ"י הסכם זה או הדין לא תיפגענה.
ואלה הפעולות:
- 11.18 ליתן זכויות מעבר ו/או זכויות להצבת מתקנים ו/או הנחת צינורות ו/או מתקנים ו/או כבלים ו/או לעניין שימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או כלי רכב 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 ובהתאם להוראות הדין או לחובת המקרקעין ו/או הבית, לזכות רשות מקומית ו/או לזכות קרקע אחרת ו/או ליחידת דיור ו/או לבנין כלשהוא ולקבל זכויות כאמור.
- 11.19 להוציא מהרכוש המשותף עד למועד מכירת כל הדירות בבנין איזה שטחים שהם, בהתאם לשיקול דעתה הסביר וכמפורט במפרט הטכני על פי הסכם זה ולהצמידם ליחידות דיור בבית או ליחידות נפרדות אחרות או לרשום לזכות המוכר בכל דרך אחרת את היחידות ו/או השטחים הנ"ל ובלבד שלא תיפגע יחידת הדיור עצמה ולא יגרעו או יפגעו ההצמדות לה, אם קיימות במפורש בנספח ג' – תכניות המכר.
- 11.20 להצמיד מקומות חנייה ליחידות דיור בשוק החופשי, גם אם לא נקבע הדבר במפורש בנספח הסכם זה, לפי שיקול דעתה הסביר וכראות עיניה, לפי סדר וקדימות שתמצא לנכון, ובכמות כפי שתמצא לנכון, ובלבד שלא תפגע יחידת הדיור עצמה ולא יגרעו או יפגעו ההצמדות לה, אם קיימות במפורש בנספח ג' – תכניות המכר ובהתאם להוראות הדין החלות.
- 11.21 להקים חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת חשמל וספקיות תקשורת והגז, ככל וישנם, כמצויין במפרט, ובמקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצויין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. לא יהא בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.
- 11.22 לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין לפי שיקול דעתה הסביר לרבות בדבר הסדרת השימוש ברכוש המשותף ובחלוקת הוצאות ההחזקה של הבנין, בין לבדו ובין כשהוא מורכב ממספר בתים; ליעד שטחים של הרכוש המשותף לשימוש כשבילים, לחנייה, למעברים, או לשימוש עבור מתקנים כגון: אנטנה לטלוויזיה מרכזית, מיכלים לאספקת גז מרכזי, בין אם השימוש קשור בבית המשותף ובין אם המתקנים ישמשו את הבית המשותף ביחד עם בתים אחרים שבסביבת הבית המשותף. בכל מקרה חלקו היחסי של כל דייר בהוצאות ניהול הבית המשותף ו/או באחזקת הרכוש המשותף יהיה בהתאם לאמור במפרט הטכני המצורף להסכם זה (נספח "ב").
- 11.23 לבצע ולרשום פרצלציה ו/או איחוד מגרשי בניה ו/או הפרשה לצרכי ציבור במקרקעין ובכל חלק מהם לרבות שטח הבית ובמידת הצורך לרשום חכירות בהם.
- 11.24 יחידת הדיור אינה כוללת זכויות לבניה נוספות ו/או עתידיות והחברה רשאית למכור ו/או ליתן ו/או להצמיד זכויות אלה לאיזו יחידה שהיא שבבית בשוק החופשי בכפוף להוראות כל דין.
- 11.25 מבוטל.

11.26 בכל עת לתקן ולשנות כל פעולה מהמנויות לעיל ולרבות לתקן ולחזור ולתקן את צו רישום הבית המשותף וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש בכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויותיו של הקונה בהסכם זה לא תפגענה.

12 מחיר יחידת הדיור ותנאי התשלום :

12.1 תמורת יחידת הדיור ישלם הרוכש לחברה את הסכום הנקוב בנספח א' להסכם זה.

12.2 על הסכומים הנקובים בנספח א' יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בנספח א'.

12.3 תשלומים שיבוצעו על פי הסכם זה (למעט התשלום הראשון בסך 7%) ישולמו למוסד המלווה באמצעות שוברים בלבד בהתאם לאמור בנספח ח' להסכם זה

12.4 היה שינוי בשיעור המע"מ בטרם שילם הרוכש לחברה את מלוא מחיר יחידת הדיור ושאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, ישונה כל תשלום שטרם שולם באופן יחסי לשינוי במס הערך המוסף שבין השיעור הישן (17%) לשיעור החדש.

12.5 "יום התשלום" הינו היום בו ביצע הרוכש תשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר למוסד המלווה.

12.6 הרוכש לא יחשב כמי ששילם את מלוא מחיר יחידת הדיור לרבות יתר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה גם אם קיבל אישור החברה על גמר תשלום ויחידת הדיור נמסרה לו, מקום שהתברר כי האישור ניתן לרוכש מחמת טעות או כי מועד תשלומו של תשלום כלשהו החל על הרוכש לפי הסכם זה נדחה מטעם כלשהו למועד שלאחר המסירה. במקרה כזה ישלם הרוכש את התשלום שהוא חב בו, בתוספת הפרשי הצמדה/שער וריבית מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה.

12.7 רוכש המבקש להקדים את מועדי התשלום למוכר, ביחס לאמור בסעיף א' לעיל, יקבל את אישור המוכר להקדמת תשלומים מראש. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים לריבית בגין תשלום זה.

13 תשלומים ופעולות נוספות החלות על הרוכש :

בנוסף למחיר יחידת הדיור הנקוב בנספח א' מתחייב הרוכש לשלם לחברה במועדים הנקובים להלן את התשלומים הבאים שיהוו חלק בלתי נפרד כתוספת למחיר יחידת הדיור וכן לעשות את הפעולות הבאות :

13.1 בסמוך ולפני מועד המסירה ולפי הוראת החברה, להתקשר עם ו/או לשלם כדלקמן :

13.1.1 אם ברצון הרוכש לחבר את הדירה לאספקת גז, לחברת הגז שתקבע החברה לגבי אספקת מונה גז וחיבורו ליחידת הדיור ולשלם לחברת הגז את התשלום הנדרש על ידה לשם כך וזאת עד להחלטה אחרת של דיירי הבית באסיפה כללית שתתקיים.

13.1.2 ישלם את עלות מונה המים..

13.1.3 לפנות לחברת החשמל על פי הפניית החברה ולהירשם כצרכן על פי הוראות או נוהלי חב' החשמל.

13.2 למען הסר ספק, החברה תבצע על חשבונה את כל הנדרש בגין חיבור המבנה והדירה לתשתיות ויובהר בזאת כי הקונה ישלם או ישיב למוכר (ככל שהתשלום ישולם על ידו ובלבד שהציג לקונה אסמכתאות בגין ביצוע התשלום כאמור) את התשלומים המפורטים להלן ותשלומים אלה בלבד: מים - תשלום בגין מונה המים לדירה, שבוצע/יבוצע לרשות המים או לתאגיד המים, בהתאם לתעריפים הקבועים בספר התעריפים של רשות המים. גז - ככלל חיבורי הגז יעשה על ידי הקונה באופן עצמאי מול חברת הגז. במידה ומדובר במקרה חריג בו החברה ביצעה את חיבור הדירה עבור הקונה ואת התשלום בגין פיקדון של אחד החלקים עבור הקונה, תוכל החברה לגבות את אותו הסכום מהקונה בכפוף להמצאת אסמכתא לקונה על ביצוע התשלום, כאמור לעיל ורק ככל שהחברה קיבלה את הסכמת הקונה. חשמל - התשלום בגין חיבור הדירה לחשמל יחול על החברה. יובהר כי התשלום עבור המונה הדירתי ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת חשמל. ככל והקונה לא ישלם תשלום החל עליו בהתאם לסעיף זה עד ל- 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה, תשלם החברה במקומו את אותו התשלום והקונה יידרש להשיב את הסכום ששולם לחברה.

13.3 מחיר יחידת הדיור כולל אך ורק את אותן עבודות בניה או פיתוח שבמפרט, אשר בכל מקרה לא יפחת מן המפרט המחייב ו/או בהיתר הבניה כפי שתומחרו עובר לחתימת הסכם זה.

13.4 מחיר יחידת הדיור נקבע בהתאם למכרז ולהוראות תכנית מחיר למשתכן בהתחשב בהיטלים, באגרות, במסים, בתשלומי החובה האחרים, בדמי היתר/ שהוטלו ו/או המוטלים על החברה ו/או המקרקעין ועל הבניה או בהקשר לכך לרבות על גודל יחידת הדיור (להלן: "תשלומי חובה") שבתוקף ו/או שהיו ידועים ביום חתימת הסכם זה. ועל כן במקרה ויוטלו על פי הדין תשלומי חובה חדשים ו/או נוספים על רוכשי דירת מחיר למשתכן בלבד שלא היו ידועים ו/או בתוקף במעמד חתימת הסכם זה ו/או שלפי טיבם חלים על מחזיק ו/או בעלים ו/או חוכרים של יחידת הדיור, ישלם הרוכש את תשלומי החובה החדשים החלים באופן יחסי על יחידת הדיור וזאת קודם למועד המסירה ו/או למועד רישום הזכויות ו/או במועד הנקוב בדרישת התשלום, לפי העניין.

13.5 חל עיכוב בהתקנת מוני מים ו/או חשמל ו/או גז והחברה נשאה בתשלום צריכת המים ו/או החשמל ו/או הגז של הרוכש (לאחר שיחידת הדיור נמסרה לרוכש) מכוח חיובם על פי מונה כללי, ישלם הרוכש לחברה את חלקו היחסי בצריכה על פי ממוצע שתחשב החברה ו/או עפ"י כל חלוקה צודקת אחרת בין יחידות הדיור, עפ"י קביעת החברה והרוכש ישלם לחברה בתוך 7 ימים ממשלוח מכתב דרישה בכתב את סכום החוב.

המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים לזכות הממשלה ולזכות הרשות המקומית המוטלים על פי כל דין על בעל הקרקע או על המחזיק בה (להלן: "המסים") שיחולו על יחידת הדיור ממועד המסירה ואילך יחולו וישולמו על ידי הרוכש. החברה זכאית, אך בשום מקרה אינה חייבת, לבצע התשלומים הנ"ל, במקום הרוכש רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. שילמה החברה תשלום שעל הרוכש לשלמו לפי הסכם זה, יחזיר הרוכש מיד עם דרישה כל תשלום כאמור אף אם לא נאמר הדבר במפורש באותו סעיף. לרוכש הדירה תעמודנה כלפי המוכר כל טענות ההגנה שעמדו לו כנגד הנושה המקורי.

13.6 למען הסר כל ספק - ביצוע הפעולות ו/או התשלומים הנזכרים בסעיף זה על ידי הרוכש עד וכולל מועד המסירה ו/או עד רישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין, לפי העניין, במועד - ככל שמועד תשלומם של אלה הגיע עד אותו מועד - הינו תנאי מוקדם, בין היתר, למסירת יחידת הדיור לרוכש ו/או לרישום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין - לפי העניין - ומילוי כל התחייבות אחרת ו/או נוספת של החברה כלפי הרוכש לפי הסכם זה. למען הסר ספק מדובר בתשלומים החלים על המוכר והינם חלק בלתי נפרד ממחיר הדירה ו/או מעלות הדירה החלה על הקונה על פי דין

13.7 הקונה ימסור עם חתימת הסכם זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף בזה, כביטחון למילוי התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה ולשם רישום הבית המשותף, רישום הדירה על שם הקונה ורישום משכנתאות ו/או הערות אזהרה וכן למילוי התחייבויות החברה כמפורט בהסכם זה.

13.8 הובהר לרוכש כי עורכי הדין ממשרד יחיאל טל (להלן: "עורכי דין") הינם עורכי הדין של החברה, כי הם אינם מייצגים אותו, וכי עורכי הדין יהיו רשאים לייצג את החברה ו/או מי מטעמה בעניינים שונים, לרבות המפורטים ו/או הנובעים מהסכם זה, גם כנגדו לרבות הליכים משפטיים מכל סוג ולרבות הליכים משפטיים כנגד הקונה, ככל שחוו"ח יהיו כאלה, לקונה לא יהיו טענות כלשהן בגין כך. הודע לרוכש, כי הינו רשאי להיות מיוצג או להתייעץ עם עורך דין מטעמו בכל שלב, הנוגע לכריתת הסכם זה.

13.9 על אף האמור לעיל, עורכי הדין הנ"ל ייצגו את שני הצדדים בפעולות הרישום הנובעות מהסכם זה לרבות רישום צו בתים משותפים ורישום הדירה והזכויות בפנקסי רישום המקרקעין ע"ש הרוכש כיחידה נפרדת במסגרת הבית המשותף (לכשייווצרו התנאים המשפטיים לכך), וכן בהגשתו הטכנית של הדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו על בסיס מידע שמסר הרוכש. מובהר בזאת כי עורכי הדין יבצעו את הדיווח המשותף לרשויות מיסוי המקרקעין מבלי שהדבר יטיל עליהם ו/או על החברה כל אחריות בכל הקשור לדיווח מטעם הרוכש וכי הרוכש אחראי על חשבונו ואחריותו המלאים לדאוג לקבל לידיו שובר לתשלום מס רכישה ולשלמו במועדים הקבועים בדין. בכל מקרה, המוכר ו/או מי מטעמו לרבות עורכי הדין המייצגים אותו לא יישאו באחריות לכל תקלה בדיווח שאינה נובעת מהמוכר, וכן לא יישאו בכל אחריות בקשר לנתוני השומה העצמית שנמסרה על ידי הקונה והשומה הסופית כפי שתיקבע על ידי שלטונות המס, ולמעט במקרה של מעשה או מחדל בזדון מצד החברה ו/או מצד באי כוחה. ומובהר כי כל עניין ודבר הקשור בשומת מס רכישה ותשלומ, יטופל ישירות ע"י הרוכש מול רשויות מיסוי מקרקעין, לרבות השגות, ערעורים, תיקון טעות, עדכון על מכר דירה נוספת וכיו"ב.

13.11 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עוה"ד יטפלו ברישום בית משותף, רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ורישום המשכנתא (אם תהיה כזאת) בפנקסי רישום המקרקעין. השתתפות הקונה בהוצאות החברה עבור שכר-טרחת עוה"ד בגין ביצוע הפעולות הנ"ל, בסך השווה ל- 0.5% בתוספת מע"מ ממחיר הדירה או 4,999 ₪ בתוספת מע"מ – לפי הנמוך מביניהם - ישולם ע"י הקונה ישירות לעוה"ד במעמד חתימת הסכם זה, כנגד חשבונית מס כדין בכפוף לתקנות המכר (דירות)(הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות) תשע"ה 2014. אין בתשלום הנ"ל כאמור כדי להטיל על עורך הדין אחריות משפטית או אחרת כלפי הקונה בכל הקשור לאמור בהסכם זה למעט ביצוע רישום הזכויות כמפורט בסעיף 13.11 בלבד.

13.12 בנוסף לאמור לעיל כל האגרות והוצאות אחרות שיידרשו לצורך רישום משכנתא של הקונה שאינם קשורים לרישום הבית המשותף יחולו על הקונה בהתאם לגובה האגרות המקובלות בלשכת רישום המקרקעין בגין כל רישום

13.13 הודע לקונה כי מסמכים אשר אמורים להישלח אליו מרשות המיסים (לדוגמה שובר תשלום מס רכישה, הודעת שומה וכו') ייתכן וישלחו על ידי רשות המיסים לכתובתו כפי שהיא רשומה במאגרי המידע של משרד הפנים, ולא לכתובתו המצוינת בהסכם זה ו/או בטופס הדיווח לרשות המיסים. לפיכך הודע הקונה כי האחריות לקבלת מסמכים מרשות המיסים במועד לרבות קבלת שובר מס רכישה על מנת שישלמו במועד ו/או עדכון כתובתו במאגרי משרד הפנים תחול עליו באופן בלעדי ולמוכרת ו/או לעוה"ד לא תהיה כל אחריות בקשר עם כך.

14 נטילת משכנתא על ידי הרוכש :

14.1 במקרה והרוכש יקבל הלוואה בנקאית לצורך מימון רכישת יחידת הדירה כנגד רישום משכנתא על זכויותיו ביחידת הדירה, מתחייב הרוכש ליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק להעביר לחברה את מלוא סכום הלוואה לפי הוראות הסכם זה.

14.2 החברה נותנת בזאת הסכמתה לחתום על התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק שילוה כספים לרוכש ובתנאי שנוסח כתב ההתחייבות יהיה מקובל על הצדדים ובתנאי שיובטח כי מלוא סכום ההלוואה נשוא המשכנתא יועבר אליה ישירות. החברה תהיה רשאית לתקן תיקונים סבירים ומקובלים על הצדדים בנוסח כתב ההתחייבות.

14.3 הרוכש לא יהא רשאי לשלם לחברה כל תשלום שהוא מכספי משכנתא אלא אם הקדים ושילם לחברה סכום המהווה % 10 לפחות ממחיר יחידת הדיור מהון עצמי.

14.4 חתמה החברה לטובת הרוכש על כתב התחייבות לרישום משכנתא הנוקב בסכום הלוואה - לא יהיה בזה ויתור או הסכמה מצד החברה לקבל סכום זה קודם לקבלת % 10 מהסכום הנוקב מהון עצמי וחימת החברה תחשב ככפופה ומותנית באמור בסעיף 14.3 לעיל.

14.5 נטל הרוכש הלוואה מיותר מבנק אחד, לא תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל הסכמת הבנק שנתן ההלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני, בדרגת קדימות שווה.

15 סעדים ותרופות:

15.1 הפר צד להסכם הוראה מהוראותיו, יהא הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 ואולם בכל סתירה בין הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 לבין הוראות הסכם זה, יגברו הוראות הסכם זה.

15.2 איחור בביצוע איזה מן התשלומים החלים על הרוכש לפי הסכם זה העולה על 14 ימים יחשב כהפרה יסודית של ההסכם. אשר תזכה את המוכר בביטול ההסכם בכפוף למתן התראה בכתב של 10 ימים לרוכש במהלכם לא תוקנה ההפרה.

15.3 נקבע בחוזה כי המדד החדש הוא המדד של החודש בו מבוצע התשלום, המוכר יתן לרוכש הדירה אפשרות סבירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום, במקרה זה רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום ההפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה והרוכש יחויב בריבית פיגורים כאמור בסעיף 15.4 להסכם. הדברים האמורים, בשניונים המחייבים, גם לגבי הצמדת החוזרים שעל המוכר לבצע לפי החוזה.

15.4 מוסכם על הקונה כי במקרה של איחור בביצוע תשלום מתשלומי התמורה ישלם הקונה לחברה ריבית פיגורים בשיעור ריבית הקבוע כריבית על חריגה בחשבון עו"ש פרטי בבנק הפועלים בע"מ. ריבית הפיגורים היא על כל תשלום שהקונה חב בו על פי הסכם זה ואשר לא שולם לחברה במועד ובשלמותו וזאת מהיום שחל פרעונו ועד לסילוקו בפועל. ריבית הפיגורים תחושב על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה ותהיה בשיעור המקסימאלי שהמוכר רשאי לכלול הסכם וזאת עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 25 לחוק המכר (דירות). האמור בפסקה זו אינו מקנה לרוכש זכות לפגר בתשלומים או לא לשלם במלואם ואינו גורע מזכותה של החברה לבטל הסכם זה כאמור בהסכם זה, או מכל זכות אחרת שלה בדין ובהסכם זה. מובהר בזאת כי שיעור ריבית הפיגורים תחול באופן הדדי הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לקונה והן על תשלומים שעל הקונה לשלם למוכר.

15.5 במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה יסודית ובמיוחד שלא שילם את התמורה במועד לאחר המועד הנקוב במכתב ההתראה, אותו תשלח החברה לקונה, על פי הסכם זה או במקרה שהרוכש יפר הסכם זה הפרה שאינה יסודית וההפרה לא תתוקן על ידו תוך 14 ימים (או זמן ארוך יותר שיקבע במכתב החברה) מעת קבלת התראה בכתב מהחברה בדבר ההפרה, תהיה החברה זכאית

לבטל הסכם זה וזאת מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

15.6 בוטל ההסכם על ידי החברה עקב הפרה יסודית או כאמור בפסקה 15.5 עיל, הרי שמבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר העומדים לה על פי כל דין תהיה החברה רשאית למכור, להעביר ולמסור את יחידת הדיור לפי התנאים שייקבעו לה על ידי משב"ש וזאת החל מהיום ה- 14 שלאחר משלוח הודעת הביטול מאת החברה אל הרוכש.

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.

15.7 פעלה החברה כאמור בסעיף 15.6 לעיל, יהיה על החברה להשיב לרוכש בתוך 45 יום ממועד ביטול החוזה על פי הסכם, במקרים בהם נמסרה הדירה- בתוך 45 ימים מפניוי הדירה, כל יתרה מתוך הכספים ששילם לה הרוכש לפי הסכם זה כשהם צמודים למדד תשומות הבניה, בערכם הריאלי, ממועד ביצוע כל תשלום של הרוכש ועד לתשלום היתרה בפועל על ידי החברה על פי הסכם זה בכפוף לכך שהחברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הסביר, לנכות מכל סכום שהיה עליה להשיב לרוכש את אלה או מקצתם:

סכום שנדרשת החברה לשלם על ידי בנק שהלווה כספים לרוכש כנגד חתימת החברה על התחייבות לרישום משכנתא לטובת אותו בנק ושנמסרו לחברה ואשר החברה רשאית להחזיר לבנק לפי חשבונו (כולל ריבית, הפרשי הצמדה, עמלת/קנס פרעון מוקדם, הוצאות וכו'), כשדרישתו של הבנק תשמש אסמכתא מכרעת עבור החברה לתשלום כאמור. הוראות פסקה זו לא יחשבו בכל מקרה שהוא כהסכם לטובת הבנק.

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

16 איסור כניסה מוקדמת:

לפני שהחברה תמסור לרוכש את יחידת הדיור ולפני חתימת פרטיכל המסירה אסור יהיה לרוכש להיכנס ליחידת הדיור אלא בתיאום עם החברה, וכן אסור לרוכש להכניס חפצים ליחידת הדיור - לא בעצמו ולא על ידי אחרים.

17 הוצאות החזקת הבית המשותף:

החל מתאריך המסירה בפועל על פי הוראות הסכם זה מתחייב הרוכש לשאת בחלק יחסי לפי שטח רצפת דירתו לעומת שטח כלל רצפות הדירות בכלל האגפים/מבנים, בהוצאות החזקת הרכוש המשותף שבבית בהתאם למפרט על פי חוק מכר המהווה נספח להסכם זה, וישלם חלקו בהוצאות אלו לפי דרישת נציגות הדיירים או ועד הבית או החברה, אם טרם נמסרה החזקה בכל יחידות הדיור.

לגבי דירה שטרם נמכרה, ישא המוכר בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף, אולם יהא פטור מאותו חלק של הוצאות בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך.

חברת ניהול

18.1 הודע לקונה כי עד ולא יאוחר מ- 30 ימים קודם למועד מסירת הדירות בבנין, יהא על רוכשי דירות הבנין להציג בפני המוכרת 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 המוכרת בדרישה לעשות כן תהיינה זכאית המוכרת למנות את הנציגים בעצמה, באופן שייבחרו על ידה שלושה (3) נציגים לפחות אשר יקבלו בשמם של כל הרוכשים את הרכוש המשותף.

18.2 . הודע לקונה כי ייתכן והרשות המקומית ו/או כל רשות מוסמכת על פי דין תחייב התקשרות מול חברת ניהול בקשר לאחזקת הרכוש המשותף בפרויקט. ככל שכך יהיה, תחול מלוא האחריות לקיום דרישת הרשויות בהקשר זה על רוכשי הדירות בפרויקט ו/או על נציגות הדיירים. יובהר, כי תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול כאמור לא תעלה על שנתיים וככל שירצו הדיירים בחידושו של ההסכם עם חברת הניהול לאחר שנתיים, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רוב הדיירים.

18.1 אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המוכר לתיקון ליקויים ו/או אי התאמות בהתאם למפורט בחוק המכר (דירות).

19. ליווי בנקאי, בטוחות לפי חוק המכר, החזרת כתב הערבות ו/או ביטולה :

19.1 הרוכש יהא זכאי לקבל בטוחה לפי אחת החלופות שבחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעותיהם של רוכש דירות), תשל"ה - 1974. החברה תהא זכאית, ללא צורך בקבלת הסכמת הרוכש אך בכפוף למתן הודעה מראש לרוכש, להחליף, מפעם לפעם, את סוג הבטוחה שתינתן בידי הרוכש, לכל בטוחה אחרת ובתנאי שזו תעמוד בתנאי ודרישות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974.

19.2 החברה הודיעה לקונה כי הפרויקט יהא מלווה על ידי **המוסד המלווה**, כהגדרתו לעיל וכי המקרקעין שעל גביהם מוקם הפרויקט וכן כל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים/ישועבדו לטובת המוסד המלווה בשעבוד מדרגה ראשונה להבטחת האשראי שיועמד על ידי המוסד המלווה לחברה למטרת הפרויקט וכי החברה רשאית להוסיף ולשעבד את כל אחד מהנ"ל לפי שיקול דעתה הסביר והקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת המוסד המלווה ככל שיידרש, מיד עם דרישתם הראשונה של החברה או המוסד המלווה, ובלבד שהמסמכים יהיו בנוסח על פי נספח הליווי ו/או נוסח אשר יאושר על ידי חברת הבקרה ואשר יהיה בנוסח המקובל במימון פרויקטים מסוג זה ובכפוף להוראות חוק המכר, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

19.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הובהר כי החברה הודיעה לקונה כי בכוונתה לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת המוסד המלווה, וזאת כחלק מתנאי הסכם הליווי ולפי שיקול דעתה הסביר של המוכרת - גם לטובת מוסד פיננסי אחר. הודע לרוכש כי השעבוד והמחאת זכויותיו כאמור יהיו בכפוף להמצאת הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ומכתבי החרגה בהתאם להוראות חוק המכר, לידי הרוכש. במקרה של שעבוד כאמור, תיתן החברה ו/או מי מטעמה הוראות בלתי חוזרות לקונה להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלומו, בהתאם לקבוע בהוראות המוסד המלווה ובהתאם להוראות נספח הליווי והכל בכפוף להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) ובלבד שכל תשלום ישולם באמצעות פנקס שוברים בלבד. הקונה לשעבוד והמחאת זכויות החברה לטובת המוסד המלווה, ומתחייב לחתום, במעמד חתימת חוזה זה או בתוך 14 ימים מדרישת החברה (לאחר חתימת חוזה זה (על כתב התחייבות לטובת המוסד המלווה בנוסח המקובל בגופים

המעניקים ליווי לפרויקטים מהסוג הנדון ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה ובכפוף להוראות חוק המכר.

19.4 בגין כל סכום אשר ישולם על-ידי הקונה לחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם זה באמצעות פנקס השוברים אשר יומצא לידיו כאמור, תומצא לקונה בדואר או באמצעות החברה המוכרת ערבות/פוליסת ביטוח על פי חוק מכר מאת המוסד המלווה בגובה כל אחד מהתשלומים שישלם הקונה למוכרת ע"ח התמורה, ללא רכיב המע"מ כהגדרת מונח זה בחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974) לעיל ולהלן: "חוק המכר הבטחת השקעות", ובכפוף לאמור בנספח א' (תשלומים ומועדים) [להלן – "הערבות"] בהתאם למעדים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות).

19.5 הודע לקונה כי הערבות נועדה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה על חשבון התמורה, ללא רכיב המע"מ כאמור בסעיף 12) לחוק המכר הבטחת השקעות, במקרה שהחברה לא תוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד החברה או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

19.6 המוכרת תישא בעלות מימון והנפקת הערבות ו/או כל בטוחה אחרת באמצעות תבטיח את כספי הקונה. מובהר כי מסכום התמורה שתובטח בערבות או כל בטוחה חליפית אחרת, יופחת בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) רכיב המע"מ בכפוף לאמור לעיל, המוכרת ו/או המוסד המלווה יהיו זכאים להחליף את הערבות שניתנה בבטוחה אחרת, בהתאם לתנאי חוק המכר. כנגד יצירת הבטוחה המחליפה כאמור וכתנאי לה, מתחייב הקונה להחזיר למוכרת את הבטוחה המוחלפת. בכל מקרה, מיד עם יצירת הבטוחה המחליפה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף, ללא צורך בהסכמה או באישור כלשהו של הקונה.

19.7 אם וככל שזכויות המוכרת תירשמה בלשכת רישום המקרקעין, הובהר לקונה כי בכל אופן לא יגרום לרישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הבנק מטעמו בלשכת רישום המקרקעין על פי חוזה זה. אם הקונה יפר את התחייבותו האמורה, אזי תהיה המוכרת זכאית למחוק את הערת האזהרה ולעשות לשם כך שימוש בייפוי הכח הנזכר לעיל והקונה לא יהיה זכאי להתנגד למחיקת הערת האזהרה החברה תהיה רשאית לתבוע מן הקונה את כל הנזקים וההוצאות שהמוכרת תיאלץ לשאת בהם בשל רישום ההערה ובשל ההליכים למחיקתה.

19.8 בד בבד עם מסירת הדירה לקונה, ימסור הקונה את כל הערבויות שנמסרו לו לידי עו"ד החברה, אשר ימונה כנאמן (להלן: "הנאמן") הנאמן יחזיק את הערבויות בנאמנות, עד להתקיימות התנאים הקבועים בדין, המאפשרים השבת הבטוחה למוסד המלווה בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות

19.9 עם התקיימות התנאים הקבועים בחוק המכר (הבטחת השקעות) או שיהיו קבועים בכל תיקון לחוק המכר תיחשב כל בטוחה שניתנה לקונה על פי חוזה זה כבטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בהודעה כלשהי ומבלי שדבר זה יגרע מחובת הקונה להשיב לחברה את המסמך יוצר הבטוחה. תנאי חוזה החכירה יהיו בהתאם להוראות, הנחיות ותקנות שתהיינה בתוקף במועד הנפקת חוזה החכירה לקונה ברשות מקרקעי ישראל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה ו/או מיופי הכוח לעשות שימוש ביפוי הכוח, ככל שיידרש לצורך ביטול הבטוחות בהתאם להוראות סעיף זה ובכפוף להוראות הדין.

19.10 הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת המוסד המלווה מתחייב הקונה בזאת כדלקמן :

א. כי כל עוד תהיה הערבות שקיבל המוסד המלווה בתוקף, הוא לא יעביר את זכויותיו על פי חוזה זה ללא הסכמה מוקדמת של המוסד המלווה. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מיידית לביטולה של הערבות

ב. כי הודע לו כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו על חשבון יחידת הדירור תהיה בדרך של תשלום לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים בלבד, ובשקלים בלבד וכי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי ולמעט רכיב המע"מ כהגדרתו של מונח זה בחוק המכר הבטחת השקעות, יהיה זכאי הקונה לקבלת הערבות על פי חוק המכר

כי הודע לו כי תשלומים על חשבון מחיר יחידת הדירור אותם צריך היה לשלם באמצעות שוברים ואשר הופקדו שלא באמצעות שוברים יוחזרו לרוכש, לחשבון הרוכש ממנו הגיעו התשלומים.

ג. כי הודע לרוכש והוא מצהיר ומאשר בזאת כי לא תונפק לו ערבות על רכיב המע"מ בכל תשלום ותשלום וזאת בהתאם להוראות חוק המכר.

כי הודע לו כי הערבות תונפק אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר יחידת הדירור, בניכוי רכיב המע"מ (יובהר, כי מחיר יחידת הדירור אינו כולל תשלומים בגין שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות, מיסים, פקדונות וכו'). התשלום בגין שכר טרחת עורך הדין ישולם ישירות לעורך הדין. התשלום בגין שינויים ותוספות ביחידת הדירור יוזמנו על ידי הרוכש ישירות מהקבלן, והתשלום בגין שינויים ותוספות כאמור יועבר על ידי הרוכש ישירות לקבלן (ללא קבלת הערבות בגינם). ד. כי אם יממש ערבות כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהמוסד המלווה בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד למוסד המלווה את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, או יחזרו לבעלות החברה - הכל לפי בחירת המוסד המלווה ובהתאם להוראותיו

ה. כי הודע לו שאין למוסד המלווה כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, למעט על פי הערבות שתוצא על ידי המוסד המלווה לטובתו, כאמור לעיל

ו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי הודע לקונה שאין למוסד המלווה כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין החברה לבין המוסד המלווה ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם

ז. כי הודע לו כי הוא (ו/או התאגיד הבנקאי שיעמיד לו משכנתא לרכישת יחידת הדירור) יוכל לפנות למוסד המלווה על מנת שהמוסד המלווה יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הרוכש תואמים את הפרטים שיש בידי הרוכש וזאת באמצעות פנייה כדלקמן: (1) בכתובת המשרדים של מנפיק שוברי התשלום המופיעה על גבי השובר; (2) באמצעות מענה טלפוני (בפנייה למספר הטלפון המפורט בשובר); (3) באמצעות אתר האינטרנט של מנפיק שוברי התשלום המופיע על גבי השובר, על ידי הזנת פרטים המופיעים על השובר שבידי הרוכש.

ח. כי הוראות סעיפים 19.2-19.3 לעיל על כל תנאיהם ותניותיהם, הינם בגדר חוזה לטובת אדם שלישי כמשמעו בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, והמוסד המלווה ייחשב לצורך האמור בסעיפים כאמור כ"האדם השלישי"

19.11 איחר הקונה בהשבת הערבות כאמור לעיל, ישיב למוכרת את העמלה בגין הערבות לתקופה שמהמועד הקבוע בחוזה זה להשבתן ועד השבתן בפועל, ובתוספת ריבית.

19.12 אלא אם ייקבע אחרת על ידי המוכרת, לא תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה ו/או לטובת כל גורם מממן מטעמו, והובהר לקונה כי החברה התחייבה שלא לרשום הערות כאמור ללא המוסד המלווה ולפיכך הקונה מתחייב בזה כי לא ירשום לטובתו ו/או לטובת גורם מממן מטעמו הערת אזהרה בגין חוזה זה, ללא אישור המוכרת מראש ובכתב, גם אם וככל שניתן יהיה לבצע רישום כאמור גם ללא הסכמת החברה

19.13 הודע לרוכש כי המוכרת תפנה למוסד המלווה בדרישה להמציא לקונה מכתב בדבר התנאים להחרגת הדירה מהמשכנתא לטובת המוסד המלווה (להלן: "מכתב ההחרגה"), בנוסח ובמועדים הקבועים בחוק הבטחת השקעות.

19.14 במעמד חתימת הסכם זה, הרוכש יחתום על נספח הליווי בנוסח המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו כנספח "ח", ובלבד שזכויות הקונה בדירה עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

20 שונות:

20.1 שום ויתור, אורכה או הנחה, שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו לא יהיו בני תוקף אלא אם יעשו בכתב ולא תשמע הטענה כי צד הסכים לשנות מהסכם זה בהתנהגותו. שום איחור בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים לא ייחשב כויתור מצידו. ארכה ו/או הנחה ו/או ויתור, מלאים או חלקיים, שניתנו לרוכש בעניין פלוני או בכמה עניינים, לא יהוו תקדים, לא יגזרו מהם גזירה שווה ולא ישמשו בשום מקרה לצורך פירושו של הסכם זה.

20.2 יובהר כי המוכר אינו רשאי להעביר את החוזה לאחר, אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הרוכש במילוי ההתחייבויות שהעביר.

20.3 הסכם זה בא להסדיר ולקבוע סופית את שהוסכם ביניהם לאחר משא ומתן ומסדיר סופית היחסים שבין הצדדים. לא יהיה תוקף או נפקות לכל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה, סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטא וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב, שקדמו לחתימת הסכם זה ושלא מצאו בו את ביטויים המפורש. חוזה זה מבטל כל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום, אמירה, סיכום דברים, בקשת רכישה, טיוטא וכיו"ב, בין בעל פה ובין בכתב ובא במקומם ואלה לא יהיו חלק מההסכם, אין בכך לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים פרטים שחלה על החברה חובה לציין עפ"י דין, למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות הקונה עפ"י כל דין בנוגע למצגים ככל שהוצגו בפניו לפני חתימת ההסכם לגבי עילות טרום חוזיות וכן במצבים בהם החוזה או נספחיו אינם כוללים מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

20.4 כתובות הצדדים הנם כאמור בכותרת הסכם זה.

20.5 כל הודעה מצד אחד למשנהו תשלח בדואר לפי הכתובות לעיל, ו/או לדואר האלקטרוני שהרוכש ימסור לחברה במועד החתימה על הסכם זה תחשב שהגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה לדואר למשלוח בדואר רשום.

20.6 כותרות הסעיפים בהסכם זה נעשו לצורך הנוחות בלבד ולא תהיה להן כל נפקות לצורך פירושו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בניין " דירה מס' : קומה : דגם : מחסן : חניה :

מחיר יחידת הדיור ותנאי תשלום

נספח א'

מחיר יחידת הדיור: _____ ₪ (כולל מע"מ בשיעור 17%) (במילים - _____ ₪)

לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה כאמור בנספח זה.

הסכום הנ"ל ישולם בתשלומים בהתאם לתקנות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) ולהראות חוברת המכרז כדלקמן:

א. סך של 7% ממחיר הדירה כולל מע"מ ישולם למוכר על ידי הקונה במעמד חתימת הסכם זה.

ב. סך של 13% ממחיר הדירה כולל מע"מ (המהווה השלמה ל- 20% מהתמורה), ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות נספח זה, ישלם הרוכש לחברה באמצעות שובר התשלומים, 45 ימים לאחר מועד חתימת הסכם זה ובכפוף למסירת פנקס השוברים לרוכש. הרוכש מתחייב לאסוף את פנקס השוברים תוך 5 ימים מהודעת החברה. ככל שבמועד זה לא נמסר לקונים פנקס השוברים ישולם תשלום זה תוך 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים, כאשר מוסכם כי ככל שבחלוף 45 יום מהמועד הקבוע בסעיף זה לביצוע התשלום לא יומצא פנקס השוברים לקונים, לא יישא תשלום זה הצמדה בגין התקופה שתחל בחלוף 45 יום מהמועד הקבוע בסעיף זה לביצוע התשלום ועד לחלוף 10 ימי עסקים מיום קבלת פנקס השוברים

ג. סך של 70% ממחיר הדירה ישולם למוכר במועדים כלהלן:

14% ממחיר הדירה: תוך 4 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. מובהר כי ככל שלא יתקבל היתר בנייה מלא עד למועד זה לא ישלם הקונה את הסך האמור והבאים אחריו עד לקבלת היתר בנייה מלא כאמור.

14% ממחיר הדירה: תוך 8 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

14% ממחיר הדירה: תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

14% ממחיר הדירה: תוך 16 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

14% ממחיר הדירה: תוך 20 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

ד. יתרת מחיר הדירה בסך של 10% ישולם למוכר 7 ימים טרם מועד מסירת הדירה, על פי הודעת

החברה בהתאם להוראות חוזה המכר ובכפוף לקבלת טופס 4 או אישור איכלוס.

ה. כל התשלומים הנ"ל כוללים מע"מ בשיעור 17% על פי דין. היה וישונה שיעור המע"מ לאחר חתימת הסכם זה, יותאמו התשלומים שטרם שולמו, ע"ח תמורת יחידת הדיור, עפ"י השינוי בשיעור המע"מ והתשלומים שטרם בוצעו יהיו בהתאם לשיעור המע"מ שיחול במועד התשלום בפועל.

ו. התשלומים הנ"ל יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים (להלן: "המדד"), כשמדד הבסיס לחישוב הוא המדד

בין תשלומו של כל תשלום ותשלום עפ"י הסכם ונספח זה יתווספו לאותו תשלום וישולמו בפועל, הפרשי הצמדה למדד בשיעור ההפרש שבין המדד הקובע ומדד הבסיס,

"מדד הבסיס" פירושו: - מדד תשומות הבניה הידוע ביום חתימת הסכם המכר.

"המדד הקובע" פירושו: - המדד הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל.

ירידת מדד מתחת למדד הבסיס, לא תובא בחשבון.

ז. נספח זה אינו כולל כל תשלום אחר שעל הרוכש לשלמו לפי הוראות הסכם זה - בכלל, וסעיף 13 להסכם הימנו - בפרט, ואשר יבוא בנוסף לאמור לעיל - הכל בהתאם לאמור בהסכם.

הרוכש

החברה

נספח הצמודות

נספח ג'1

הודע לרוכשים כי הנושאים המובאים להלן יירשמו בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום הבתים שיוקמו על הקרקע (שפרטיה מפורטים במבוא להסכם בין הרוכשים לחברה), בפנקס הבתים המשותפים ו/או בכל מקום אחר אשר בו ניתן לרשום תקנון מוסכם :

1. תקנון הבית המשותף שיירשם יחיל את הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק"), תרשמה בו גם הוראות נוספות שיפורטו להלן ושניהם כאחד יהוו תקנון אחד. במידה והוראות התקנון שבתוספת לחוק יסתרו את ההוראות שלהלן, תגברנה ההוראות שלהלן.

2. בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק יוצאו חלקים מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות כמפורט להלן :

החברה מוציאה מהרכוש המשותף את החניות המוצמדות לדירות, ו/או גינות אם קיימות שיוצמדו לדירות, מרפסות גג (למעט החלקים המיועדים להצבת מתקנים משותפים) ומחסנים, ושטחי קרקע בתחומי החלקה והיא תצמיד אותם לחברה או לדיירים, ככל שתחליט לעשות כך, לפי החלטתה ומבלי שתיפגענה זכויותיו של הקונה בהסכם זה .

3. כלל בעלי היחידות ידאגו במשותף לתחזוקת השטחים והמתקנים המשותפים לכלל חלקי הבנין, כגון חצרות, מעליות, חדרי מדרגות, לובי כניסה, לובי קומתי, מעברים, חדר האשפה, חדרי חשמל, חדרי משאבות ומאגרי מים, חדר גנרטור וכו', ככל שקיימים וזאת מבלי לגרוע מאחריות החברה בהתאם להוראות חוק המכר והוראות הסכם זה .

4. היה ובתחומי החלקה יוקם חדר טרנספורמציה הוא אשר יהיה בבעלות ו/או תינתן בו זיקת הנאה ו/או זכות מעבר אליו וממנו, לחברת החשמל לישראל בע"מ.

חברת החשמל אשר תהא בעלת חדר הטרנספורמציה ו/או אשר לטובתה תירשם זיקת ההנאה הנ"ל, לא תידרש ע"י ועד הבית ו/או מי מהדיירים בו, להשתתף בכל הוצאה ו/או תשלום שהוא.

בהוראות תקנון הבית המשותף יכללו הוראות בדבר זכות השימוש הבלעדית בחדר הטרנספורמציה לחברת חשמל.

5. בעל יחידה כלשהי בבית המשותף לא יהיה זכאי למנוע מבעליה של יחידה אחרת בבית המשותף מלהיכנס לשטחים הצמודים ליחידתו (או ליחידתו) לצורך ביצוע פעולות אחזקה, שיפוץ ותיקון מערכות משותפות של הבית המשותף אשר נמצאות בשטחים הצמודים ליחידתו וזאת בתיאום מראש והשבת המצב לקדמותו ככל שיידרש. כל בעלי היחידות בבית המשותף נותנים בזה את הסכמתם מראש לכניסת כל בעל יחידה לשטחים צמודים ליחידותיהם (או ליחידתו) למטרות המפורטות לעיל בתיאום מראש והשבת המצב לקדמותו, ככל שיידרש.

ולראיה באנו על החתום :

נספח ג' 2

נספח הצמדת חניית נכה

נספח לטופס בחירת דירה בפרויקט "מחיר למשתכן"

בין: חצר ברושים יזמות בניה בע"מ ח.פ. 515336618
משד' משה גושן 23 קרית מוצקין
(להלן: "החברה / המוכר")

מצד אחד

לבין:

1.

2.

כולם ביחד וכל אחד לחוד באחריות ובערבות הדדית ביניהם,
שכתובתם לצרכי הסכם זה ולצרכי משלוח הודעות ודואר:

עיר: _____

טל': (בית) _____ (נייד) _____

דואר אלקטרוני: _____

(להלן - "הרוכש")

מצד שני

הואיל: והקונה זכה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן בזכות לרכוש דירה בפרויקט אותו משווק המוכר בגוש 10426 חלקה 621 (להלן: "הדירה" ו - "הפרויקט" בהתאמה)

והואיל: ובהתאם לסדר הבחירה של הדירות בפרויקט בחר הקונה לרכוש דירה אשר לה מוצמדת 2 חניות אשר אחת מהן הינה חנייה המסומנת כחניית נכה (להלן: "החניות הצמודות")

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

והואיל: והקונה עשוי להידרש להחליף את החניה על מנת שניתן יהיה להעמידן לרשות נכה שירכוש דירה בפרויקט ותחת זאת לקבל חניה חליפית;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כלהלן:

1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם רכישת הדירה והכלול במבוא לנספח זה ובנספח זה הובאו לידיעת הקונה בטרם בחר את הדירה
2. הקונה בחר את הדירה הנרכשת על ידו בידיעה כי החניה הצמודה מסומנת כחניית נכה
3. ידוע לקונה כי ככל ואחד מרוכשי הדירות האחרות בפרויקט יהיה זכאי כנכה כדין לרכוש חניית נכה, יהיה רשאי המוכר לשנות את מיקום החניה הנגישה לקונה לחניה אחרת בפרויקט (להלן: "החניה החליפית"), בהתאם לשיקול דעתו הסביר של המוכר ובהתאם למצאי החניות שיהיה קיים באותה עת

ולראיה באנו על החתום:

נספח ד'

יפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה _____ ביחד וכל אחד לחוד – ממנה/ים בזה ומיפה/ים בזה את כוחו של עו"ד **יחיאל טל** ו/או רו"ג גרינבלט ו/או מי מטעמו להיות מרשי/נו מיופי כוח/נו ולעשות בשמי/נו ובמקומי/נו כל המעשים והפעולות שלהלן או חלק מהם לפי שקול דעתם הסביר לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום זכויותינו ביחידת הדירור :

1. לחתום על חוזה חכירה בינינו לבין מינהל מקרקעי ישראל ו/או על שטר/י חכירה לדורות במובן חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") לרבות על שטרי חכירת משנה או על שטר/י חכירה בדרגה אחרת בתור חוכר, או חוכר משנה לדרגותיו (להלן "החכירה") של דירה (להלן "הדירה") שתמצא בבית (להלן "הבית") בין שהוקם ובין שיוקם בעתיד על הקרקע המוגדרת בסעיף 8 להלן ליפוי כח זה (להלן: "הקרקע"), ו/או לחתום על כל מסמך שידרש לשם ביטול חוזה חכירה ו/או שטרות ו/או כל מסמך אחר עליו ניתנה הסמכה לחתום, בין שהבית רשום לפי חוק המקרקעין כבית משותף, ובין שירשם לפי חוק המקרקעין כבית משותף, ובין שהדירה הינה בית בודד בנוי או שייבנה על הקרקע, ובין שהדירה הינה יחידת דיור בבית דו - משפחתי או רב משפחתי בנוי או שייבנה על הקרקע ובין שהדירה הינה יחידה למטרה אחרת כגון חנות או תא לכל מטרה שהיא, שנבנתה או אשר תיבנה על הקרקע, וזאת כשהדירה חופשית ממשכנתאות או כפופה להן וכשהדירה כפופה לשעבודים - לרבות זיקת הנאה לענין חוק המקרקעין - הכל בתנאים שכל אחד מבא/י - כח/ינו ימצא/ו לנכון.
2. למשכן את החכירה לגבי הדירה במשכנתאות בדרגה ראשונה או בדרגה ראשונה פרי - פסו או בכל דרגה אחרת ולחתום בשמי/נו על שטר/י משכנתאות בתנאים כפי שיקבעו על ידי המלווים, או כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י - כח/ינו, וכן לפקודתן או לתקנן.
3. להסכים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל בקשה, הצהרה, תכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע ולבצע כל פעולה של פיצול הקרקע למספר חלקות חדשות וגם/או לאיחוד החלקות החדשות הנ"ל ולפיצולן מחדש וגם/או לכל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - (1965 להלן "חוק התכנון והבניה") בקשר לקרקע שעליה ימצא הבית בו הדירה - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י כח/ינו ובכפוף להוראות הסכם המכר.
- א. לבקש או להסכים (כשאחרים בקשו) בשמי/נו ובמקומי/נו לרישום הבית שבו הדירה, כבית משותף לפי חוק המקרקעין, כשהבית שבו הדירה לבדה יהיה בית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים ו/או בניינים אחרים יהוו ביחד בית משותף אחד, לפי חוק המקרקעין: להוציא חלקים מן הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם לכל דירה או יחידה אחרת שבבית המשותף: לבקש או להסכים - כשאחרים בקשו - להצמידות של חלק או חלקים מהרכוש המשותף שבבית המשותף לכל דירה או יחידה אחרת בבית המשותף ולרישומן בפנקס הבתים המשותפים, לבטלן או להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום שעבוד, זיקת הנאה, על הקרקע לרבות חלקים ממנה לזכות ו/או לחובה, ובין אלה, זיקת הנאה לשימוש הולכי רגל וכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים ולרחובות: לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום תקנון כנ"ל בין בעלי הדירות שבבית המשותף, לשנותו, לתקנו או להחליפו, מדי פעם בפעם - הכל כאמור בסעיף זה, בכל עת ובתנאים כפי שימצא לנכון כל אחד מבא/י - כח/ינו ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הקונה בהסכם.
- ב. לבקש - או - להסכים - כשאחרים בקשו - רישום הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין הסכם או חוזה בדבר בניית הדירה שלגביה ארכוש/נרכוש החכירה או בגין הסכם או חוזה על פיו אהיה/נהיה זכאים להרשם בפנקסי המקרקעין כחוכרי/י דירה, או בגין ההלוואה שקבלתי/נו ואשר להבטחתה תרשם משכנתא על הדירה, ולרבות לבקש או להסכים כשאחרים בקשו, לצמצום או לבטול או לשינוי ברישום של הערת האזהרה ולרבות לבקש או להסכים כשאחרים בקשו - רישום בפנקסי המקרקעין על עסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבא/י כח/ינו ימצא/ו לנכון.

ג. לבקש או למסור כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג - 1963 על תיקונו או לפי כל חוק או דין אחר לרבות הצהרה על ביטול הסכם המכר וכל הצהרה אחרת שתידרש במקרה של ביטול ההסכם ע"י המוכר או הרוכש.

ד. לחתום על כל מסמך אשר בא/י כחינו ימצא/ו לנכון באשר לצמצום, החלפה, ביטול שינוי, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של כל ביטחון אחר שניתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, כפי שישנו או כפי שישונה מדי פעם בפעם.

4. לביצוע כל מעשה, פעולה או עסקה לפי הסעיפים הקודמים יהיה/יהיו זכאי/ם בא/י - כחינו, להופיע בשמינו ובמקומינו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, (הכל - במובן חוק המקרקעין) מינהל מקרקעי ישראל ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, ולחתום בשמינו על כל הצהרה, בקשה (לרבות בקשות והצהרות לענין קבלת היתרי בנייה להקמת בניינים ו/או בתים נוספים על הקרקע), שטרי חכירה, שטרי משכנתא, שטרי וויתור, תכניות, מפות, הסכם בין בעלי דירות שבבית משותף, תקנון לפי חוק המקרקעין, או כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש למען תת תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות, המעשים והעסקות הניתנות ביפוי כח זה, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה (1965ללא כל הגבלה) והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.

5. בא/י - כחינו רשאים להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידום ולמנות אחרים תחתיו/ם ואני הח"מ מסכים/ים למעשים של כל אחד מבא/י כחינו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידי/ם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחרר/ים אותם/ם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל, וכל מה שיעשה כל אחד מבא/י כחינו הנ"ל כאילו המעשה/ים נעשה/ו אישית על ידינו.

6. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנינו וכל מי שיבוא במקומינו או תחתינו זכאי/ם לבטל, לשנות או לתקנו והוא יחייב אותנו או הבאים במקומינו או תחתינו הואיל וזכויות צד שלישי תלויות בו, היינו זכויותיהם של בעלי הקרקע הרשומים בעת או שירשמו כבעליה, ו/או של בנק, תאגיד איש או מוסד כספי אחר שהסכים/ו להלוות לינו כספים תמורת רישום משכנתא/ות על החכירה לגבי הדירה, ואנינו מצהירים בזה כי הננינו מוותרים ויתור גמור לעשות בעצמי ו/או על ידי משהו אחר מלבד המיפה/ים כחינו הנ"ל את כל הפעולות, או איזו מהן הנזכרות ביפוי כח זה וכל אחד מבא/י כחינו לעיל יהיה/יו זכאי/ם למנוע בעדינו ולהוציא אותנו מכל פעולה כנ"ל.

7. הקרקע הנזכרת בסעיף 1 ליפוי כח זה מתייחסת לכל חלקת/ות הקרקע או לקטעים ממנה/מהן המפורטים בסוף סעיף זה, או לכל חלקת קרקע/מגרש אחר לרבות חלק מהם שתוצר עקב פיצול כל חלקת/ות הקרקע שבגושים הנ"ל למספר חלקות חדשות/מגרשים חדשים, או לכל צירוף של חלקות/מגרשים, או לצירוף של חלקי חלקה/ות הקרקע שבאותם גושים/לגושים חדשים ולדירה שתיבנה עליו/הם. וזוהי הקרקע:

לצורך פרויקט _____ (להלן: "הפרוייקט") אשר יוקם על המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ בנשר ויחיה"ד המסומנות כיחידה מס' _____ כמסומן בחוזה הרכישה או בתוכנית.

ולראיה באנו על החתום

ביום _____ לחודש _____ שנת 2021

חתימה: _____ חתימה: _____

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר בזאת כי הנ"ל חתמו על יפוי כח זה בפני לאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם משמעות חתימתם על יפוי הכח.

עו"ד,

תאריך

נספח ה'

מידע לרוכשי הדירה

- בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), הרינו להודיעכם כדלקמן:
1. ביום נחתם ביניכם לבין המוכר החוזה מכר לרכישת יחידת דיור מס' בקומת, אליה צמודים מחסן מס' וחניות מס' (להלן: "הדירה"), כמפורט בהסכם הנ"ל.
 2. בהתאם לחוק ובכפוף להוראותיו והוראות כל דין, חלה על מוכר דירה החובה להבטיח את הכספים המשולמים על ידכם על חשבון מחיר הדירה באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו במפורש בחוק, כדלקמן:
 - 2.1. מסירת ערבות בנקאית על פי החוק להבטחת הכספים ששילם הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לקונה חכירה או זכות אחרת בדירה (לרבות חזקה) כמוסכם בחוזה המכר. פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של הכספים על פי החוק. שעבוד הדירה במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות.
 - 2.2. רישום הערת אזהרה על מכירת הדירה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ובלבד שבאותו מועד לא קיימות על הזכויות ביחס לדירה שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה כאמור.
 - 2.3. העברת החכירה (או זכות אחרת) בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית כמוסכם בחוזה המכר, על שם הקונה כשהדירה או הזכות בקרקע נקיים מכל שעבוד עיקול או זכות של צד ג'.
 3. כספי התמורה אותם תשלמו לחברה בגין הדירה יובטחו, בשלב זה, בדרך של מסירת ערבות בנקאית כנדרש בחוק וכמפורט בסעיף 2.1 לעיל.
 4. התשלומים לחברה יבוצעו לפי שוברי תשלום שימסרו לו – הכל כמפורט בנספח ח' להסכם זה.
 5. בהתאם להוראות חוזה הרכישה לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי התמורה אלא לתקופה אשר תסתיים בהתמלא כל אלה, הכל כפי הנקבע בסעיף 2.ב. (א) לחוק הנ"ל:
 - 5.1. הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם;
 - 5.2. נמסרה לכם החזקה בדירה;
 - 5.3. נרשמו זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין;

אישור הקונה:

אנו מאשרים כי מסמך זה נמסר לנו במעמד החתימה על ההסכם:

כתב התחייבות רוכש דירת מחיר למשתכן ומשפרי דיור

נספח ו'

אני/אנו החתומים מטה :

ת.ז. _____

ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירות מחיר למשתכן" בפרויקט _____ בקרית מוצקין (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר : **חצר ברושים יזמות בניה בע"מ**.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן ו/או במסגרת הקריטריונים למשפרי דיור, כהגדרת מונח זה במכרז _____ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז") ו/או בכללי משרד השיכון והבינוי, על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

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

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/נו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז ו/או כי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר בדבר זכאות בעלות/חכירה במקרקעין בנוסח המצ"ב.

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 7 שנים מיום תאריך ההגרלה לדירה או 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה.

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

2.

א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי להבטחת התחייבותי/נו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובמספרי המוכר.

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

שם :

שם :

נספח ז'

לכבוד:

עוה"ד יחיאל טל

הנדון: כתב התחייבות כלפי עו"ד / הוראות בדבר ייצוג משפטי

הואיל: והתקשרנו עם חברת **חצר ברושים יזמות בניה בע"מ ח.פ. 515336618** (להלן: "היזם") בחוזה מיום _____ לרכישת יחידת דיור המסומנת בספרי החברה במס' (זמני) _____ בבנין המצוי בחלקה _____ בגוש _____ והידועים כמגרש מס' _____, במסגרת תוכני מחיר למשתכן בנשר (להלן: "המקרקעין") והכל בתנאים המפורטים בהסכם הרכישה (להלן: "ההסכם");

והואיל: והתבקשנו להעלות בנספח זה הבהרות בנוגע לייצוג המשפטי על ידך.

אי לכך אנו מצהירים כדלקמן:

כי הובהר לנו שהחברה מיוצגת בעסקה נשוא הסכם זה ע"י משרד עורכי הדין יחיאל טל (להלן: עוה"ד), וכי עוה"ד אינם מייצגים אותנו וכי אנו זכאים להיות מיוצגים בעסקה זו ע"י כל עורך דין אחר מטעמנו, על חשבוננו.

כל התחייבויות בקשר לרישום הנכס על שם הרוכש הינן התחייבויות של היזם בלבד ואין להן כל קשר לעוה"ד.

לא נוצרים בינינו לבין עוה"ד יחסי עו"ד-לקוח.

הודע לנו כי היזם רשאי לקיים את חיוביו על פי חוזה זה כלפינו ביחס לרישום זכויות הרוכש על פי הסכם זה ובכל הפעולות הנדרשות לשם כך באמצעות עוה"ד ו/או מי מטעמו.

בחתימתנו על מסמך זה הודע לנו שעוה"ד מייצג את היזם בכל הליך הקשור לפרויקט ו/או בקשר להסכם הנ"ל ו/או בקשר לדירה לרבות הליכים משפטיים מכל סוג, ולרבות הליכים משפטיים כנגדנו ו/או מטעמנו.

ולראיה באנו על החתום:

שם: _____ חתימה:

שם: _____ חתימה:

נספח ח'

לכבוד	לכבוד
הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "החברה")	יסודות ג' נדל"ן ופתוח שותפות מוגבלת
מרח' המלאכה 6 חולון	(להלן: "השותפות")
<u>חולון</u>	מרחוב בר-כוכבא 23
	<u>בני-ברק</u>

לבקשתה של חצרות ברושים יזמות בניה בע"מ, חברה מס' 515336618 (להלן: "המוכר") ובהמשך להסכם הרכישה אשר נחתם בין הח"מ לבין המוכר בקשר עם יחידת דיור בת __ חדרים בפרוייקט על פי מכרז "מחיר למשתכן" להקמת בניין מגורים חדש בן 26 יח"ד חדשות (לרבות מחסנים וחניות), במקרקעין הידועים כחלקה 621 בגוש 10426 ברחוב נעמי שמר 6, קריית מוצקין (להלן: "יחידת הדיור", "הפרוייקט", "המקרקעין" ו-"הסכם הרכישה" בהתאמה) הרינו מאשרים ומצהירים בזאת כדלקמן:

1. ידוע לנו כי המוכר יצר לטובתכם משכנתא, שעבודים קבועים ושעבודים צפים על כל זכויותיו מכל מין ו/או סוג שהוא בפרוייקט ו/או במקרקעין (להלן: "השעבודים") ואנו מסכימים ליצירת השעבודים לטובתכם ולהמחאה לטובתכם - על דרך השעבוד - של זכויות המוכר בקשר עמם, לרבות זכויות המוכר כלפינו על פי הסכם הרכישה.
 2. כל עוד לא הסרתם את השעבודים ו/או כל עוד לא אשרתם בכתב כי זכויותינו בגין יחידת הדיור משוחררות מהשעבודים, השעבודים יהיו עדיפים על זכויותינו אנו בגין יחידת הדיור ובגין המקרקעין ואתם תהיו רשאים לממש את השעבודים לגבי המקרקעין (כולל יחידת הדיור) ללא כל סייג או מגבלה הנובעים מהתחייבות כלשהי של הקבלן כלפינו. במקרה של מימוש כאמור תהיו אתם (וכל כונס נכסים שיבצע את המימוש) רשאים למכור את המקרקעין (כולל יחידת הדיור) כשהם נקיים מכל זכות לטובתנו.
 3. אם - במקרה של תפיסת הפרוייקט על ידכם (או על ידי כונס נכסים) - אתם (או כונס הנכסים) תבחרו (בהודעה בכתב שתימסר לנו על כך) לקיים את הסכם הרכישה, אנו נסכים במקרה כזה לארכה סבירה בנסיבות העניין, שלא תפחת מ- 6 (ששה) חודשים, להשלמת בניית יחידת הדיור מעבר למועדים הנקובים בחוזה המכר ואנו נשלם במקרה כזה לכם או לפקודתכם את כל יתרת הכספים שיגיעו מאתנו על חשבון מחיר יחידת הדיור כשהם צמודים במלואם עד מועד תשלומם בפועל, לפי שיעור עלייתו של המדד (כהגדרתו בחוזה המכר) הידוע בעת תשלומם לעומת המדד הבסיסי האמור בחוזה המכר, זאת ללא שתוקנה לנו זכות קיזוז.
 4. אנו מתחייבים לשלם את כל תשלומי התמורה אך ורק ישירות לחשבון הפרוייקט, שהינו חשבון מס' _____ המתנהל על שם המוכר בבנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף 475 (להלן: "חשבון הפרוייקט") ובאמצעות פנקס השוברים אשר נמסר לנו במעמד החתימה על הסכם הרכישה בלבד.
- ידוע לנו כי תשלום אשר לא ישולם באמצעות שוברי התשלום, לא ייחשב כלפיכם כתשלום על חשבון רכישת יחידת הדיור על פי הסכם הרכישה, ולא תוצא בקשר עמו בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") (להלן: "הבטוחה" או "הבטוחות"). עוד הובהר לנו כי תשלום באמצעות שובר תשלום מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר כלפיכם להנפיק לטובתנו בטוחה על פי חוק המכר, בסכום השווה לסכום ששולם באמצעות שובר התשלום **בניכוי רכיב המע"מ של התשלום שמן העניין**.
5. ידוע לנו כי, בהתאם להוראות חוק המכר, הבטוחות אינן מבטיחות את רכיב המע"מ הגלום במחיר יחידת הדיור ולפיכך הבטוחות שיונפקו לטובתנו יהיו בסכום השווה לסכום התשלום שישולם על ידינו, באמצעות שובר התשלום, על חשבון מחיר יחידת הדיור, בניכוי רכיב המע"מ של כל תשלום.
 6. עוד, ידוע לנו כי הבטוחות יונפקו אך ורק בגין סכומים המהווים חלק ממחיר יחידת הדיור – בניכוי רכיב המע"מ של כל סכום כאמור. לעניין זה יובהר כי מחיר היחידה אינו כולל שכר טרחת עורך דין, שינויים ותוספות, מיסים, פיקדונות וכיוצ"ב.

7. הבטוחות שיוצאו לטובתנו בהתאם להוראות חוק המכר, מגלמות וממצות את כל אחריותכם כלפינו, בתנאים המפורטים בבטוחות, ואנו מוותרים בזה על כל זכות לדרוש מכם תשלומים ו/או כספים נוספים מעבר לאלה שמובטחים באמצעות הבטוחות.
8. ידוע לנו כי תסכימו להחריג את יחידת הדיור מתחולת השעבודים לטובתכם, וזאת לאחר סיום בניית יחידת הדיור, קבלת האישורים הנדרשים לאכלוס יחידת הדיור, תשלום מלוא התמורה על פי הסכם הרכישה לחשבון הפרוייקט באמצעות פנקס השוברים, מסירת החזקה ביחידת הדיור, קבלת אישורנו לפיו בניית היחידה בפרוייקט הושלמה בהתאם לחוזה הרכישה והחזרת כל הבטוחות על פי חוק המכר לאחר שהתקיימו כל התנאים לפקיעתן מבלי שהחברה נדרשה לשלם על פיהן סכומים כלשהם (להלן: "תנאי ההחרגה").
9. אנו מתחייבים לא לרשום כל הערת אזהרה לגבי זכויותינו ביחידת הדיור אלא לאחר שיירשמו השעבודים לטובתכם, ואולם ידוע לנו כי בכל מקרה זכויותיכם על פי השעבודים עדיפות על זכויותינו ביחידת הדיור, וזאת כל עוד לא התמלאו תנאי ההחרגה. עוד אנו מתחייבים כי רישום הערת אזהרה כאמור לא יקנה לנו כל זכות להתנגד למימוש זכויותיכם על פי השעבודים ו/או על פי ההסכמים ביניכם לבין המוכר.
10. אנו מסכימים ומאשרים כי החל מיום חתימתנו על מסמך זה כל שינוי ו/או תוספות מהותיות להסכם הרכישה – אשר עשויים להשפיע על זכויותיכם – יהיו טעונים הסכמתכם מראש ובכתב, וללא הסכמה כאמור לא יהיה להם כל תוקף גם בינינו לבין המוכר.
11. בכל מקרה שבו נבקש לבטל את הסכם הרכישה אנו ניתן לכם הודעה בכתב על-כך, לפחות 30 ימים מראש.
12. אנו לא נעביר ולא נמחה את זכויותינו לפי חוזה המכר בלא לקבל על-כך את הסכמתכם בכתב ומראש.
13. ידוע לנו כי במידה שתשלמו לנו סכום כלשהו בגין הבטוחות אשר יוצאו לטובתנו, יועברו לטובתכם ו/או לטובת צד שלישי עליו תחליטו לפי שיקול דעתכם כל הזכויות, מכל מן וסוג שהוא, שישנן או שיהיו לנו בפרוייקט וביחידת הדיור מבלי שיהא עליכם לקבל הסכמה נוספת על כך מאיתנו ו/או מהמוכר.
14. אנו מסכימים כי אתם ו/או המוכר על פי דרישתכם, תהיו רשאים בכל עת להחליף כל בטוחה אשר תינתן לטובתנו בבטוחה מתאימה אחרת, לרבות בדרך של הפניה לחתימה על חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או רישום הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, והכל כאמור ובכפוף להוראות חוק המכר.
15. ידוע לנו כי הנכם רשאים, אך לא חייבים, לחתום בשמנו ועבורנו על כל מסמך ובפני כל רשות לשם רישום זכויותינו ביחידת הדיור לרבות בלשכת רישום המקרקעין וכן לחתום על כל מסמך שתכין קרן המע"מ הממשלתית המאשר את התחייבויותינו לפי ס' 13 לעיל, ולפיכך ייפוי הכוח אותו חתמנו לטובת המוכר כחלק מהסכם הרכישה ישמש גם לייפוי כוחכם, בין השאר לפעול על פי האמור במסמך זה, ומבלי שהדבר יטיל עליכם חובה לפעול כאמור ומבלי שיהיה בו מלגרוע מכל ייפוי כוח אחר אשר נתנו ו/או ניתן לכם.
16. אנו מאשרים כי כל הסכם ו/או התקשרות שבין המוכר לביניכם, בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות הוראותיהם השונות, אינם בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ועל כן אינם מקנים לנו זכויות מסוג כלשהו כלפיכם. כמו כן, אנו מאשרים כי אין לכם כל התחייבות ו/או אחריות מסוג כלשהו, ישירה ו/או עקיפה, כלפינו, לרבות בקשר לפרוייקט ו/או בקשר ליחידת הדיור, ולמעט על פי הבטוחות שיופקו לטובתנו כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי אין במסמך זה ו/או במסמכים אחרים הקשורים לפרוייקט כדי להטיל עליכם אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפינו לגבי השימוש בכספים, מימון הפרוייקט, טיבו, קצב התקדמותו, אופן ניהולו ו/או עמידתו בתנאים הנדרשים על ידי כל גוף ו/או רשות שהיא.
17. כמו כן אנו מאשרים כי הפיקוח על הפרוייקט מטעמכם נעשה אך ורק לשימושכם הבלעדי, לצרכי הבטחת ההשקעה שלכם בפרוייקט, ואין בו כדי לחייב אתכם, במישרין או בעקיפין, לוודא שהכספים המופקדים בחשבון הפרוייקט משוחררים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרוייקט או מוקצים לבניית הפרוייקט. לפיכך ידוע לנו ואנו מסכימים כי הנכם מסירים מעליכם כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצלנו כתוצאה מקיום מנגנון הפיקוח, ככל שתיווצר אצלנו הסתמכות כאמור.
- הובהר והוסבר לנו כי אם ובמידה שאנו מעוניינים בפיקוח ו/או במנגנוני הגנה כלשהם לכספינו, עלינו להסדיר זאת במישרין מול המוכר, ובכל מקרה אתם לא תהיו אחראים כלפינו מעבר לאחריותכם על פי הבטוחות שתנפיקו לטובתנו.
18. אנו לא נהיה זכאים לקזז חובות שאנו חבים למוכר על פי הוראות הסכם זה כנגד חובות של המוכר כלפינו.

אנו מסכימים כי ממועד חתימתנו על מסמך זה יהווה מסמך זה והתחייבויותינו על פיו חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה אשר נערך בינינו לבין המוכר והפרת התחייבויותינו על פי מסמך זה תהווה לכל דבר ועניין הפרת התחייבויותינו על פי הסכם הרכישה על כל התוצאות הנובעות מכך.

.20 ידוע לנו כי לא נוכל לחזור בנו מהתחייבויותינו על פי מסמך זה, הואיל וזכויותיכם תלויות בו.

.21 בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך זה להוראות הסכם הרכישה יחולו ויגברו הוראות מסמך זה.

.22 אנו מסכימים כי בכל הנוגע ליחידת הדיור, לחוזה המכר, למסמך זה ולנובע מהם - בין במישרין ובין בעקיפין - יחול הדין הישראלי ותהיה סמכות שיפוט ייחודית לבתי-המשפט של מדינת ישראל שבתל-אביב.

.23 כתובת המייל שלנו הינה: _____

מספר הנייד: _____.

בכבוד רב,

שם הרוכש: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

שם הרוכש: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

נספח ט'

תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים

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

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

הריני/ו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת 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: חתימת המצהיר _____

שם: חתימת המצהיר _____

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

אישור:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב'

_____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי

אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה

דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת
